



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 50. Sitzung des Gemeinderates

---

### TOP 1 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Gansgraben"

Erster Bgm. Bernd Schraud erläutert, dass der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1752/5, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gansgraben“, Plangebiet PG1, liegt, eine Änderung dieses Bebauungsplans beantragt, da seine Tochter auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus mit Garage errichten möchte.

Die Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich zulässiger Wandhöhe des Hauptgebäudes und Dacheindeckung sieht der Antragsteller als sehr eng gefasst an und gibt Folgendes an:

#### **Wandhöhe:**

Gemäß Bebauungsplan darf die Wandhöhe von Hauptgebäuden maximal 4,00 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenem natürlichen Gelände in der Mitte des Gebäudes. Diese Höhe erlaubt nur eine sehr geringe Kniestockhöhe, wenn man - geländebedingt – von einer Sockelhöhe von etwa 0,50 m und einer Geschoßhöhe von 2,95 m ausgeht. Ab Oberkante Decke über Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Oberkante Dacheindeckung bliebe nur noch ein Spielraum von 0,55 m. Dies hätte zur Folge, dass der Dachraum unter der Dachschräge nur sehr eingeschränkt nutzbar wäre. Die Bauherren wünschen eine angemessene Erhöhung der zulässigen Wandhöhe, um das Dachgeschoß mit seiner gesamten Fläche bis zur Außenwand nutzen zu können. Bei der jetzigen Festsetzung müsste zwangsläufig ein sog. Trempel errichtet werden und die Fläche ab Trempel bis zur Außenwand wäre nutzloser Dachraum. Auch im Hinblick auf die Kosten für den verlorenen Dachraum erscheint die Änderung der Wandhöhe gerechtfertigt. Es wird aus den genannten Gründen gebeten, die zulässige Wandhöhe auf etwa 4,75 m zu erhöhen.

#### **Dacheindeckung:**

Es gibt heute im Gegensatz zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Vielfalt von Dacheindeckungsmöglichkeiten. Neuere Baugebiete in anderen Gemeinden lassen dies erkennen. Auch farblich hat sich viel geändert. Die Bauherren wünschen gerne eine anthrazitfarbige Eindeckung. Es wird daher gebeten, auch anthrazitfarbige Dachziegel oder Dachsteine zuzulassen.

Die Änderungen wären im Rahmen einer Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde möglich. Ich bitte - auch im Interesse der Bauherren - eine Bebauungsplanänderung durchzuführen, die meines Wissens im vereinfachten Verfahren möglich wäre, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Auch besondere Kosten dürften der Gemeinde durch die Änderung nicht entstehen, da es sich um eine rein textliche Änderung handelt. Die Änderung hätte den Vorteil, dass das Bauvorhaben im Freistellungsverfahren behandelt werden könnte. Außerdem würden auch künftige Bauherren von den weiter gefassten Festsetzungen bei ihren Bauvorhaben Gebrauch machen können.

## Betroffene Festsetzungen des Bebauungsplans:

2. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE
- 2.1 Plangebiet 1  
2.1.1 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf max. 4,00 m betragen, gemessen über O.K. vorh., natürlichen Gelände in der Mitte des Gebäudes.
- 2.2 Plangebiet 2  
2.2.1 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf bei der Bebauung II bzw. II+D max. 6,00 m und bei der Bebauung I+D max. 4,0 m betragen, gemessen über O.K. vorh., natürlichen Gelände in der Mitte des Gebäudes.
- 2.3 Plangebiet 3  
2.3.1 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf max. 6,00 m betragen, gemessen über O.K. vorh., natürlichen Gelände in der Mitte des Gebäudes.
- 2.3.2 Plangebiet 1 + 2  
Die Wandhöhe der Garagen darf max. 3,00 m betragen, gemessen über O.K. vorh. natürlichen Gelände an der topographisch höchsten Geländestelle.
5. FASSADEN-, DACH- UND GAUBENGESTALTUNG
- 5.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten (erdfarbenen) Farben zu streichen; Holzverkleidungen bzw. Holzhäuser sind zulässig.
- 5.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Für die beantragten Änderungen des Bebauungsplanes ist ein Planaufstellungsverfahren notwendig. Ein vereinfachtes Verfahren ist möglich, bedeutet jedoch nur, dass eine einmalige Auslegung ausreichend ist, also nur die Verfahrensschritte 8 bis 12 entfallen. Das restliche Verfahren bleibt unverändert.

Gemeinderat Norbert Wendel weist auf die vielen Anträge auf Befreiung von Festsetzungen der verschiedenen Bebauungspläne in den letzten Monaten hin und regt an, zu überlegen, die verschiedenen Bebauungspläne zu überarbeiten oder eventuell aufzuheben, um so eine einheitliche Lösung für das komplette Gemeindegebiet zu erhalten.

Gemeinderat Christian Kaiser gibt zu bedenken, dass es Begründungen für die verschiedenen Festsetzungen gab. Er sieht daher die Möglichkeit, die gewünschten Abweichungen zu prüfen und individuell darüber zu entscheiden eher als Vorteil.

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner befürchtet, dass eine solche Änderung des Bebauungsplans weitere Anträge von anderen Bauherren nach sich ziehen könnte.

Mit Hinweis auf Photovoltaik-Anlagen ist Gemeinderat Bruno Strobel der Ansicht, dass z. B. die Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung teilweise unnötig sind. Ein generelles Aufheben der Bebauungspläne hält er jedoch für nicht sinnvoll.

Gemeinderat Sven Hippeli schlägt vor, zu überlegen, welche Festsetzungen aus heutiger Sicht noch sinnvoll und nötig sind und diese möglichst einheitlich in künftigen Bebauungsplänen festzuhalten. Ggf. könne man später dann auch bestehende Bebauungspläne anpassen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt den beantragten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gansgraben“ hinsichtlich der maximalen Wandhöhe des Hauptgebäudes sowie der zulässigen Art und Farbe der Dacheindeckung zu und wird die Bebauungsplanänderung in einem vereinfachten Verfahren umsetzen.

**mehrheitlich abgelehnt    Ja 2 Nein 11**

## **TOP 2 10. Änderung des Flächennutzungsplans**

Erster Bgm. Bernd Schraud führt aus, dass bereits in der 49. Sitzung des Gemeinderates am 22. September 2016 in den Beratungen zu Tagesordnungspunkt 4 des öffentlichen Teils mitgeteilt wurde, „dass ein Beschluss zur Herausnahme des Mischgebietes „Am Erbshausener Bach“ aus der 10. Flächennutzungsplanänderung in der nächsten Gemeinderatssitzung im öffentlichen Teil beschlossen werden sollte“.

Zudem fand am 11. Oktober 2016 ein Gespräch in der Gemeindeverwaltung mit der zuständigen Sachbearbeiterin der Auktor Ingenieur GmbH, Frau Goesmann und mit Herrn Henfling von der Finanzierungsgesellschaft für die Baulanderschließung KFB über den weiteren Fortgang der Planungen zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Dabei wurde eine weitere Ausarbeitung der Planunterlagen vereinbart, so dass in der für den 27. Oktober 2016 geplanten Gemeinderatssitzung Beschlüsse über den Fortgang dieses Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens und zu den darauf aufbauenden Bebauungsplänen gefasst werden können. Dabei kann in der Sitzung am 27. Oktober 2016 nur die 10. Änderung der Flächennutzungsplanung behandelt werden; die beiden Bebauungspläne „Wiesenweg III“ und „An der Kirche“ müssen der nachfolgenden Sitzung im November 2016 vorbehalten bleiben.

Im Vorgriff darauf sollten jedoch heute bereits Beschlüsse

- zur Herausnahme des Änderungspunktes 2 (Baugebiet „Am Erbshausener Bach“ – Umwandlung von Mischgebietsflächen in allgemeine Wohnbauflächen) aus der Flächennutzungsplanung und
- zur Darstellung der Ausgleichsflächen (vor allem im Hinblick auf baubedingten Ausgleich) im Flächennutzungsplan gefasst werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beschließt hinsichtlich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen bei Würzburg

- neben der Herausnahme des Änderungspunktes 4 (Fläche an der „Schloßbergstraße“ – Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in allgemeine Wohnbauflächen),
- auch die Herausnahme des Änderungspunktes 2 (Baugebiet „Am Erbshausener Bach“ – Umwandlung von Mischgebietsflächen in allgemeine Wohnbauflächen) und
- die Darstellung der für den Ausgleich festzusetzenden Flächen im Flächennutzungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft); d. h. die Ausgleichsflächen sollen – soweit bereits bekannt – in die Planung aufgenommen werden.

**einstimmig beschlossen Ja 13**

## **TOP 3 Verschiedenes**

### **TOP 3.1 Sachstand Verkehrsberuhigung (Tempo 30)**

Gemeinderat Norbert Wendel möchte wissen, wie weit die Umsetzung der Geschwindigkeitsbegrenzungen der Gemeinde- und Kreisstraßen fortgeschritten ist. Außerdem fragt er, ob die geplanten Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung noch vor oder erst nach der Einrichtung der 30er Zonen eingebaut werden sollten.

Erster Bgm. Bernd Schraud teilt mit, dass zur Gestaltung der „Zone 30“-Bereiche in den Ortsteilen inzwischen ein Treffen mit Herrn Schubert von der Polizeiinspektion Würzburg-Land stattgefunden hat. Hierbei wurde u.a. festgestellt, dass alle Eingänge der 30er-Zonen – auch von Wirtschaftswegen aus - mit entsprechenden Schildern gekennzeichnet werden müssen. Die genauen Standorte aller nötigen Schilder werden derzeit geklärt, ebenso die notwendigen Maßnahmen, falls die Schilder auf privatem Grund aufgestellt werden müssen.

Für die Umsetzung der Geschwindigkeitsbegrenzungen auf den Kreisstraßen findet am 08. November 2016 um 09:30 Uhr ein Treffen mit Herrn Kiesel von der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes sowie einem Vertreter der Polizeiinspektion Würzburg-Land statt.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 3.2 Information Aushangkästen in Erbshausen**

Zweite Bgm. Hannelore Schraut teilt mit, dass die Gemeinderäte aus Erbshausen für ein Verbleiben der Aushangkästen am aktuellen Standort am Feuerwehrhaus sind.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 3.3 Gehsteigschäden in Erbshausen**

Zweite Bgm. Hannelore Schraut berichtet von starken Schäden des Gehsteiges im GT Erbshausen an der Erbshausener Straße im Bereich zwischen Ortseingang und Sulzwieser Ring und bittet darum diese bei den nächsten Ausbesserungsarbeiten mit zu beheben.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 3.4 Baum für das Haus für Kinder "Spatzennest" in Erbshausen**

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner erkundigt sich nach dem für das Haus für Kinder geplanten Baum.

Erster Bgm. Bernd Schraud teilt mit, dass er in der kommenden Woche bei einem Termin im Kindergarten den genauen Standort für den Baum mit der Leiterin, Frau Strauß, besprechen wird.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 3.5 Straßenschäden im GT Hausen**

Gemeinderat Norbert Wendel weist darauf hin, dass einige Straßenschäden, z. B. in der Augustinerstraße vor dem Winter behoben werden sollten, da durch Frost die Schäden sonst noch größer werden.

**zur Kenntnis genommen**