



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 13. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1	Bauantrag zur Errichtung einer Außentreppe für bestehenden Balkon sowie eines Carports, Fl. Nr. 221/1, Herrnstraße 22, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im GT Erbshausen, also im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Dorfgebiet („MD“) dargestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein im Jahr 1981 genehmigtes Wohnhaus mit Garage, dessen Garagenerweiterung und Dachgeschossausbau 1998 genehmigt worden sind.

Der vorliegende Bauplan sieht nunmehr die Errichtung einer Außentreppe und eines zusätzlichen Carports vor.

Der für das Carport vorgesehene Standort hält den nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Garagen- und Stellplatzverordnung vorgesehenen Mindeststauraum von 3 m Länge ein.

Die Unterschriften der Grundstückseigentümer und –nachbarn sind vollständig.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt der Errichtung einer Außentreppe am Balkon des bestehenden Wohnhauses sowie der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 221/1, Herrnstraße 22, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 2	Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage, Fl. Nr. 221, Herrnstraße, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im GT Erbshausen, also im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche und für die Bebauung vorgesehene Fläche als Dorfgebiet („MD“) dargestellt.

Der für die Doppelgarage vorgesehene Standort hält den nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Garagen- und Stellplatzverordnung vorgesehenen Mindeststauraum von 3 m Länge an allen Stellen ein.

Bei der geplanten Doppelgarage handelt es sich allein schon deshalb um keine abstandsflächenfreie Grenzgarage im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung, da sie die dafür zulässige Maximalhöhe von 3,00 m überschreitet.

Gleichwohl ist sie ohne Abstandsfläche zur Herrnstraße (Ostseite) als Grenzgarage geplant. Die dafür notwendige Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften begründet der Entwurfsverfasser/die Bauherrin wie folgt:

„Die Bauherrin beantragt die Abweichung der Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze, da diese im Mittel über 3,00 m ist. Das Gelände steigt stark an und kann somit nicht auf 3,00 m erstellt werden.“

Die Unterschriften der Grundstückseigentümer und –nachbarn sind vollständig.

Gemeinderat Werner Mohr weist darauf hin, dass laut der vorliegenden Planung die Dachrinne über die Grundstücksgrenze hinausragt.

Auch wenn es in diesem Fall keine Beeinträchtigung des gemeindlichen Nachbargrundstücks darstellt, sind sich die Gemeinderatsmitglieder einig, dass zur Vermeidung eines Präzedenzfalls für künftige Verfahren die bauliche Umsetzung innerhalb des Grundstücks gefordert werden sollte.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt der Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 221, Wachtelberg, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorgelegten Form zu. Die Zustimmung des Gemeinderates zur Genehmigung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Nichteinhaltung der Abstandsfläche an der östlichen Grundstücksgrenze zur Gemeindestraße „Herrnstraße“ wird ebenfalls erteilt. Die Dachrinne sollte innerhalb der Grundstücksgrenzen verlaufen.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 3 Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses, Fl. Nr. 535/1, Am Kracken 19, Gemarkung und GT Erbshausen
--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Plangebiet „PG 1“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach“ in der Fassung seiner 2. Änderung.

Es ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage nach einem 2013 genehmigten Plan bebaut.

Für den Anbau des „Flying Space“-Wohnmoduls in Form der vorliegenden Planung wird für die Überschreitung der Baugrenze im Süd-Westen und das Flachdach mit Kiesschüttung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die Bauherren begründen ihren Antrag wie folgt:

„Bezugnehmend auf unsere familiäre Situation benötigen wir einen Erweiterungsbau an das bestehende Einfamilienwohnhaus. Dies auch schon wegen eines nicht vorhandenen Kellers. Die Größe und vorhandene Bebauung erfordert eine Überschreitung der Baugrenzen. Durch die geringe Breite und große Länge des Wohnmoduls würden geneigte Dächer die Architektur und die Proportionen nachteilig bestimmen. Die Auflagen hinsichtlich Schallschutz werden durch bauliche Maßnahmen (Lüftungsanlage, Schallschutzfenster) eingehalten.“

Die Unterschriften der Grundstückseigentümer und –nachbarn sind vollständig.

Auf den Hinweis, dass der Gemeinderat in der Vergangenheit im Rahmen einer Bauvoranfrage einem Anbau mit Überschreitung der Baugrenze zugestimmt hat, gibt Gemeinderat Dieter Schmidt zu bedenken, dass in dem Fall die Baugrenze nur geringfügig überschritten wurde, im vorliegenden Antrag der Anbau jedoch fast völlig außerhalb der Baugrenze liegt.

Da zur Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche auch alternative Lösungen, z.B. die Aufstockung des Gebäudes, vorhanden sind, sieht er eine Zustimmung zur nahezu völligen Überschreitung der Baugrenze kritisch.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 535/1, Am Kracken 19, Gemarkung und GT Erbshausen in der vorgelegten Form zu.

Die Zustimmung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird hinsichtlich folgender Festsetzungen

- Ziffer a) 7: Baugrenze
- Ziffer b) 3.1: Symm. Satteldach bei I+II, Dachneigung 35° +/- 3°
Satteldach + Walmdach bei I, Dachneigung 45° +/- 3°

ebenfalls erteilt.

mehrheitlich abgelehnt Ja 6 Nein 8

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Lagerhalle mit integrierter Garage, Fl. Nr. 1182, Lage Rote Marter, Gemarkung Rieden

Sachverhalt:

Das Grundstück der Gemarkung Rieden, Fl. Nr. 1182, Rote Marter, liegt im Außenbereich der Gemarkung Rieden im Sinn des § 35 BauGB.

Es ist im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg mit der Wirtschaftsart „Ackerland, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaft, Gartenbau, Fläche gemischter Nutzung“ eingetragen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das Grundstück ist mit einer im Jahr 1999 vom Landratsamt Würzburg genehmigten „Lagerhalle für Heizungs- und Elektromaterial“ bebaut. Die Zaunanlage mit Werbeanlagen sowie die Hofbefestigung wurden 2016 ebenfalls vom Landratsamt Würzburg genehmigt.

Die Bauherren beantragen nunmehr einen Vorbescheid für die Errichtung einer weiteren Lagerhalle mit integrierter Garage als Anbau an der Westseite der bestehenden Halle.

Die Bauherren begründen diesen Antrag wie folgt:

„Wir benötigen für unsere Betriebsfahrzeuge und Anhänger einen geschlossenen Abstellplatz, da diese mit hochwertigen Maschinen, elektrischen Meßgeräten und mit Werkstatt-Ausstattung eingerichtet sind. Auch benötigen wir ein abgeschlossenes Zwischenlager für demontierte Heizungs- und Sanitärgegenstände, da es immer wieder zu Diebstahl von Buntmetallen und anderen Gegenständen gekommen ist.“

Die Unterschriften der Grundstückseigentümer und –nachbarn sind vollständig.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt der Bauvoranfrage zum Anbau einer Lagerhalle mit integrierter Garage an der Westseite der bestehenden Lagerhalle für Heizungs- und Elektromaterial mit Rücksicht auf den Gewerbebetrieb, der die bereits bestehende und genehmigte Lagerhalle für Heizungs- und Elektromaterial auf dem Baugrundstück, Fl. Nr. 1182, Rote Marter, Gemarkung Rieden, nutzt, in der vorliegenden Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zur Grundstücksteilung mit Abriss eines Nebengebäudes und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 33, Erbshausener Straße 37, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des Altorts des GT Erbshausen, also im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Der Bauherr plant

- eine Teilung des Grundstücks Fl. Nr. 33, Erbshausener Straße 37,
- den Abriss des unmittelbar westlich am bestehenden ehemaligen Scheunenkomplexes an der Holundergasse angebauten Gebäudeteils und
- ebenfalls dort am ehemaligen Scheunenkomplex anschließend die Errichtung eines neuen Einfamilien-Wohnhauses mit Garage.

Im Rahmen eines Antrags auf (Bau-)Vorbescheid stellt der Bauherr folgende Fragen:

1. Ist es möglich, das neue Haus mit einem Abstand zur Straße von 1 m zu errichten?
2. Ist es möglich, das Haus mit einer Höhe von 7,5 m zu errichten?
3. Ist eine Grenzbebauung zur anliegenden Scheune möglich?

Da die Gemeinde seit Langem schon über den Erwerb einer Teilfläche des betroffenen Grundstücks zur Entschärfung der aufgrund der Bushaltestelle im Kurvenbereich gegebenen Gefahrensituation verhandelt, besteht im Gemeinderat Einigkeit darüber, dass vor einer Entscheidung über die Bauvoranfrage zu dieser Planung mit dem möglichen neuen Eigentümer über einen Flächenerwerb verhandelt werden soll.

zurückgestellt

TOP 6 Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 220/5, Johann-Josef-Strobel-Straße 10, Gemarkung und GT Rieden

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Plangebiet „PG 1“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das Baugebiet „Am Hochbehälter“ im GT Rieden.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist - und in der Zwischenzeit von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

zur Kenntnis genommen

TOP 7 Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 87/6, Albanusweg 8, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

Gegenüber der bereits erfolgten Vorstellung dieses Vorhabens im letzten Jahr hat sich inzwischen folgende Änderung ergeben:

Die Bauherren haben die eingereichten Entwässerungspläne als Teil der Bauunterlagen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Kirche“ entsprochen haben, zurückge-

zogen und schriftlich der Gemeinde zugesagt, mit den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes konform gehende Entwässerungspläne nachzureichen.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist - und in der Zwischenzeit von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

zur Kenntnis genommen

TOP 8	10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Werneck, Landkreis Schweinfurt - Beteiligung der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange
--------------	---

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat von Werneck hat mit Beschluss vom 13.07.2020 sowie vom 26.10.2020 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Werneck mit diversen Änderungen und Ergänzungen in 13 Gemeindeteilen beschlossen.

Der vom Büro Hahn, Architekten + Ingenieure, Bad Kissingen, ausgearbeitete Planentwurf wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 26.10.2020 anerkannt und kann nach einer Fristverlängerung bis 19. Februar eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Gemeinde Hausen um Stellungnahme gebeten.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Fassung vom 26.10.2020 keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 9	1. Änderung Bebauungsplan "Windmühle" Teilbereich 1, Gemeinde Unterpleichfeld - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
--------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Unterpleichfeld hat am 08.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Windmühle“ Teilbereich 1 beschlossen. Die vorgesehenen Änderungen bieten die notwendigen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Ärztehauses mit nicht störenden Betrieben (Dentallabor, Frisör, Hörakustik, Optiker, Läden und Speisewirtschaften) in Teilbereichen des beschränkten Industriegebiets bei gleichzeitiger Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen den vom Gemeinderat Unterpleichfeld am 08.12.2020 beschlossene Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ keine Bedenken und Einwendungen.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 10	Verschiedenes
---------------	----------------------

TOP 10.1 Zulässigkeit von Gewerbebetrieb im Ort

Gemeinderätin Cornelia Sauer berichtet, dass sie von einem Anwohner der Kirchbergstraße wegen des Gewerbes in seinem Nachbaranwesen angerufen worden sei, da die Belastung für die Nachbarn sehr groß sei und inzwischen auch der gemeindliche Platz vor den Grundstücken zerfahren sei.

Sie möchte wissen, ob an dieser Stelle im Ort Gewerbebetriebe zugelassen sind.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass es sich hier um ein Dorfgebiet gemäß Baunutzungsverordnung handelt, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind.

Der Eigentümer nutzt eine ehemalige Scheune als Lager mit entsprechendem Lieferverkehr. Grundsätzlich ist die Umnutzung von ungenutzten Scheunen zu befürworten, jedoch muss in solchen Fällen die Nutzungsänderung beantragt werden. Dies zieht eine Prüfung nach sich, die ggf. zu Auflagen, z.B. Einschränkungen für die Be- und Entladezeiten, führen kann. Mit beiden Nachbarn wurden bereits Gespräche geführt, dabei wurde der Eigentümer des Gewerbes deutlich auf den nötigen und zeitnah einzureichenden Antrag hingewiesen.

Gemeinderat Christian Kaiser bittet um Prüfung, ob die Straßen im Bereich des Kirchbergs für diesen Schwerlastverkehr zugelassen sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 10.2 Sachstand Anschluss an die Wasserversorgung im Zusammenhang mit der Errichtung eines ganzjährigen Offenstalls

Erster Bürgermeister Bernd Schraud nimmt Bezug auf den Bauantrag zur Errichtung eines Offenstalls der auch ein Behinderten-WC vorsieht.

Er berichtet, dass für das Abwasser ein Anschluss an den vorbeilaufenden Kanal des Abwasserzweckverbandes mit einer Sondervereinbarung möglich ist.

Ein Anschluss an die ebenfalls am Grundstück entlang laufende Wasserleitung des Zweckverbandes Mühlhausener Gruppe ist aber ziemlich sicher nicht möglich. Es handelt sich hier um eine ältere Asbest-Leitung, die ohne Bearbeitung unbedenklich ist. Laut Aussage des Wasserwartes des Zweckverbandes ist jedoch beim Anschluss an die Leitung die Gefahr gegeben, dass Asbest-Partikel ins Trinkwasser gelangen können. Außerdem wäre der Anschluss vor dem Hochbehälter, was ein Verkeimungs-Risiko durch einen Privatanschluss mit sich bringt. Es ist davon auszugehen, dass der Zweckverband sich der Einschätzung des Wasserwartes anschließt und den Anschluss ablehnt.

Der Bauherr wurde hierüber informiert und plant nun einen Anschluss im Siedlungsgebiet. Die kürzeste Verbindung wäre von der Straße „Kiesberg“ durch den anschließenden Feldweg bis zum Grundstück. Die Planung wird nach Fertigstellung dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

zur Kenntnis genommen