



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 25. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

<b>TOP 1    Vorstellung der Bebauungsplanentwürfe "Wiesenweg III" und "An der Kirche" durch die Auktor Ingenieur GmbH</b>
---

### **Sachverhalt:**

In der heutigen Sitzung kann nur der Bebauungsplanentwurf für das Gewerbe- und beschränkte Industriegebiet „Wiesenweg III“ behandelt werden. Die Behandlung des Bebauungsplanentwurfs für das allgemeine Wohngebiet „An der Kirche“ muss einer späteren Sitzung vorbehalten bleiben, insbesondere deshalb, weil das geologische Gutachten für dieses Gebiet erst in den letzten Tagen vom Büro Rimpel eingetroffen ist.

Der Mitarbeiter der Auktor Ingenieur GmbH stellt zunächst den Bebauungsplanentwurf „Wiesenweg III“ allgemein vor. Anschließend erklärt seine Kollegin die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Das Gebiet hat eine Größe von 3,94 ha und erfordert einen baubedingten Flächenausgleich von 1,9 ha sowie einen artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Feldhamster von rund 2 ha. Der baubedingte Flächenausgleich von 1,9 ha kann zu etwa 6.000 m<sup>2</sup> im Baugebiet selbst nachgewiesen werden, während für die übrige baubedingte Ausgleichsfläche von 1,3 ha ein externer Flächenausgleich erbracht werden muss. Hierfür sind 1,14 ha Fläche in Rieden vorgesehen sowie der Rest aus der bereits als Ökokonto anerkannten Fläche des ehemaligen Hundübungsplatzes auf Fl. Nr. 656 der Gemarkung Erbshausen.

Aus der Beratung der Festsetzungen durch den Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates resultieren folgende Veränderungsvorschläge gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf:

- Die Firsthöhe soll nicht allgemein auf 12,00 m beschränkt werden, sondern
  - für Gebäude mit Dächern unter 5 Grad Dachneigung auf 12,50 m und
  - für Gebäude mit Dächern ab 5 Grad Dachneigung auf 15,00 m.
- Im Baugebiet sollen sog. „Betriebsinhaberwohnungen“ als Ausnahme zugelassen sein.
- Die Eingrünung der Baugrundstücke soll nicht durch „Hecken“, sondern durch „Sträucher“ erfolgen.
- Geländeänderungen (Auf- oder Abgrabungen) sollen nicht bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, sondern von max. 2,50 m zugelassen sein.

Die Beschlussfassung zum Bebauungsplanentwurf „Wiesenweg III“ ist für die Sitzung des Gemeinderates am 22. Dezember 2016 vorgesehen.

Die Beratung des Bebauungsplanentwurfs für das allgemeine Wohngebiet „An der Kirche“ könnte dann in einer Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am Mittwoch, 11. Januar 2017 (Beginn: 17:00 Uhr), erfolgen; während die Beschlussfassung dann für die Sitzung des Gemeinderates am 19. Januar 2017 vorgesehen ist.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 2      Bauantrag: Antrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Fl. Nr. 529/6, Wasen 18, Gemarkung und GT Erbshausen</b>
--

**Sachverhalt:**

In der 51. Sitzung des Gemeinderates vom 27.10.2016 wurde bereits die Bauvoranfrage der Bauherren behandelt. Hier erläuterte Erster Bürgermeister Bernd Schraud, dass das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach“, im Plangebiet 1 liegt. Der Bauherr hat es vor kurzem erworben und lässt nun durch seine Planerin anfragen, ob die Gemeinde den folgenden Punkten der Bauplanung zustimmen würde:

- Das Vordach überschreitet die Baugrenze nach Norden – es sind keine Nachbarn beeinträchtigt und hier ist ein großer Grenzabstand
- Die gewünschte Erschließung soll über die Büttnerstraße erfolgen – die Bauherren würden sich bereit erklären, den Zaun entlang des Weges von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen, so dass große landwirtschaftliche Fahrzeuge besser durchfahren können, Nachbarn wären hier auch keine beeinträchtigt
- Des Weiteren sollen dann auch in diesem Bereich die Stellplätze und später dann eventuell auch ein Carport außerhalb der Baugrenze errichtet werden, hier sind große Abstände zur Straße möglich, wir könnten auch bis auf Hauskante mit den Stellplätzen zurück gehen
- Das Wohnhaus soll größtenteils verklankert werden, im Baugebiet befindet sich bereits ein verklankertes Haus
- Die Dacheindeckung soll anthrazitfarben werden, auch in diesem Fall sind bereits dunkel gedeckte Dächer im Baugebiet vorhanden

Die zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplans lauten wie folgt:

- „4.1 *Plangebiet 1+2+3:*  
*Garagen und Stellplätze sind hinter den rückwärtigen*  
*Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig.“*

Da das Grundstück aber nicht nur durch die Straße „Wasen“ sondern auch durch die Büttnerstraße erschlossen ist, läuft diese Festsetzung ins Leere und es ist folgende Festsetzung zu beachten:

- „4.1.1 *Garagen können – außer gem. 4.1 - außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.“*
- „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.“*

Im Rahmen der Voranfrage wurde auf die nicht zulässigen notwendigen Lüftungsfenster für Ruheräume an der Süd-West-Seite hingewiesen. Hierzu hat die Planerin mitgeteilt, dass das Wohnhaus mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage versehen sein wird.

Die vom Gemeinderat geforderte Ortseinsicht hat inzwischen stattgefunden und es liegt der Bauantrag vor. Die Nachbarunterschriften sind bis auf eine vollständig, da ein Miteigentümer laut der Planerin für einige Wochen nicht erreichbar ist.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück der Gemarkung Erbshausen, Wasen 18, Fl. Nr. 529/6 in der vorliegenden Form zu. Er erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am

Erbshausener Bach“ hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch das Vordach, der Gestaltung der Außenfassade sowie der Farbe der Dachziegel.

**mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1**

<b>TOP 3</b>	<b>Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Photovoltaikanlage u. Wärmepumpe, Fl. Nr. 852/34, Rosenweg 3, Gemarkung und GT Rieden</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Das Grundstück lag ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Links der Eßleberner Straße“, der jedoch schon seit 12.12.1991 aufgehoben ist. Es handelt sich daher jetzt um ein Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im GT Rieden, im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB lautet wie folgt:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Photovoltaikanlage und Wärmepumpe auf dem Grundstück der Gemarkung und dem GT Rieden, Rosenweg 3, Fl. Nr. 852/34, in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen Ja 5**

<b>TOP 4</b>	<b>Bebauungsplan „Bickelsgraben“, Markt Rimpar, OT Maidbronn – Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der Süd-Westen des GT Maidbronn des Marktes Rimpar um ein allgemeines Wohngebiet mit 27 Bauplätzen sowie ein Dorfgebiet mit 10 Bauplätzen ergänzt werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bickelsgraben“ im GT Maidbronn des Marktes Rimpar in der aktuell vorliegenden Form keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 5**

<b>TOP 5</b>	<b>Verschiedenes</b>
--------------	----------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird in der heutigen Sitzung nichts vorgebracht.