



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 26. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1 Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes "An der Kirche" durch die Auktor Ingenieur GmbH - Gast: Herr Dipl.-Ing. D. Roppel
--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass die Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes „An der Kirche“ später als die des Bebauungsplanentwurfes „Wiesenweg III“ erfolgt, weil die Ergebnisse des geologischen Gutachtens für den Bereich „An der Kirche“ später vorlagen als die für den Bereich „Wiesenweg III“.

Die Vermutung, dass das Grundwasser im Bereich „An der Kirche“ so hoch anstehen könnte, dass dieser Bereich als möglicher Lebensraum für den Hamster ausgeschlossen werden könnte, hat sich durch die Ergebnisse des geologischen Gutachtens nicht bestätigen lassen.

In der Sitzung ist Herr Roppel von der Auktor Ingenieur GmbH anwesend und stellt den Bebauungsplanentwurf „An der Kirche“ mit seinen Festsetzungen vor.

Das geplante Baugebiet „An der Kirche“ soll als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 mit maximal 2 Vollgeschossen ausgewiesen werden, wobei eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt werden soll.

Nach Ansicht von Gemeinderat Bruno Strobel liegt die vorgesehene Einfahrt des Grundstücks im Südwesten des Plangebietes mit Zufahrt direkt von der Erbshausener Straße aus vom Gelände her so ungünstig hoch, dass es fraglich sei, ob für dieses Grundstück die Zulässigkeit von Abgrabungen bis maximal 1 m überhaupt ausreicht.

Im Zusammenhang mit einer vom Ausschuss zugelassenen Frage des Zuhörers Manuel Zimmermann erklärt Herr Roppel, dass Garagen auch außerhalb der Baufenster gebaut werden dürfen.

Auf Frage von Dritten Bürgermeister Peter Weber weist Herr Roppel darauf hin, dass als baubedingter Ausgleich für die Ausweisung dieses Baugebietes eine Fläche von 0,3 ha erforderlich sei und schließt längere Ausführungen zum Thema Artenschutz mit Hinblick auf den Hamster an.

- Gemeinderätin Ulrike Feser nimmt ab 17:48 Uhr an der Sitzung teil.

Gemeinderat Dieter Schmidt hält im Hinblick auf die benachbarte Kirche die festgesetzte Wandhöhe von max. 6,50 m mit der Möglichkeit auch bei dieser Wandhöhe ein Steildach aufzusetzen, für problematisch. Außerdem fragt er nach der Zulässigkeit von „Toskanadächern“ (=Zeltdächer).

Gemeinderat Norbert Rumpel fragt nach der Zulässigkeit von „runden“ Dachgauben.

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

→ In den Katalog der zulässigen Formen der Dachgauben sollen auch Tonnendachgauben (= gewölbte Dachgauben) mitaufgenommen werden.

→ Die maximale Breite der Gauben soll auch zusammen nicht mehr als 4 m pro Dachseite betragen.

→ Neben der max. zulässigen Wandhöhe soll auch eine max. zulässige Gesamthöhe festgesetzt werden, damit die Wohnbebauung in Relation zum benachbarten Kirchengebäude untergeordnet bleibt.

→ In den Katalog der zulässigen Dachformen soll auch die Zeltdachform mitaufgenommen werden.

→ Herr Roppel sichert zu, zu überprüfen, ob das Grundstück im Südwesten des Plangebietes mit Zufahrt direkt von der Erbshausener Straße aus ein höheres Maß an Abgrabung als max. 1,00 m benötigt.

→ Bei Herrn Roppel soll zudem nachgefragt werden, ob eine Festsetzung der Mindestentfernung von Garagen und Stellplätzen von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie angesichts der Vorschrift des § 2 Abs. 1 GaStellV („¹Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.²Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.“) überhaupt sinnvoll ist.

Die Beschlussfassung zum Bebauungsplanentwurf „An der Kirche“ ist für die Sitzung des Gemeinderates am 19. Januar 2017 vorgesehen.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Antrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Carport, Fl. Nr. 622/13, Raiffeisenstraße 25, Gemarkung und GT Erbshausen
--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Trieb IV“ im GT Erbshausen.

Die Bauherren stellen folgenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

„Das Carportdach kann der Nachbarbebauung im Süden zur Fl. Nr. 629/1 als Pultdach mit 5 Grad Dachneigung angeglichen werden. Die Gebäudelänge und Gebäudehöhe ist identisch.“

Die zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplans lauten wie folgt:

4. Garagen

4.1 ...

4.2 *Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen, Carports und Garagen in Verbindung mit dem, Hauptgebäude können als Flachdach ausgeführt werden (Dachterrassen).*

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, Raiffeisenstraße 25, Fl. Nr. 622/13 in der vorliegenden Form zu. Er erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Trieb IV“ hinsichtlich der Dachform des Carports.

einstimmig beschlossen Ja 6

TOP 3	Antrag auf Befreiung und auf Abweichung als Ergänzung zum Bauantrag vom September 2016 auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 225/5, Friedhofsweg 8, Gemarkung und GT Rieden
--------------	--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Hochbehälter“. Bereits in der 49. Gemeinderatssitzung am 22.09.2016 wurde der Bauantrag behandelt und der Gemeinderat hat seine Zustimmung zu der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung der Flachdächer am Wohnhaus erteilt.

Die Bauherren wurden vom Landratsamt darauf hingewiesen, dass eine weitere Befreiung sowie eine Abweichung nötig sind und haben daher die folgenden Anträge in ihrem Bauantrag ergänzt:

„Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe und Abgrabungen bis max. 1,00 m Tiefe zulässig.

Im Bereich des geplanten Carports werden diese beiden Festsetzungen nicht eingehalten. Die entsprechende Zustimmung wird beantragt.“

Begründung:

„Die Befreiung wird beantragt, da aufgrund der vorhandenen Geländesituation eine Einhaltung der max. zulässigen Abgrabungstiefe, sowie der max. zulässigen Stützmauerhöhe im Bereich des Carports nicht möglich ist.

Des Weiteren sind die Abgrabungen und die damit verbundene Stützmauer zwingend für die Erstellung des Carports notwendig.“

„Gemäß §21(1) der Garagen- und Stellplatzverordnung müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

Der geplante Carport soll jedoch nur mit einem Abstand von mind. 1,50 m (im Mittel 2,295 m) von der Straße errichtet werden. Die entsprechende Zustimmung wird beantragt.“

Begründung:

„Die Abweichung wird beantragt, da im Bebauungsplan der Mindestabstand für Carports von der Straßenbegrenzungslinie mit 1,50 m festgelegt ist. Des Weiteren wären noch größere Abgrabungen und damit einhergehend höhere Stützmauern notwendig, wenn der Carport noch weiter ins Grundstück verschoben werden müsste.“

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt, ergänzend zum Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2016, der beantragten Befreiung hinsichtlich der Stützmauerhöhe und Abgrabungstiefe sowie der beantragten Abweichung hinsichtlich des Abstandes zwischen den überdachten Stellplätzen (Carport) und öffentlichen Verkehrsflächen mit der Maßgabe zu, dass das Carport nicht mit einem Tor verschlossen werden darf.

einstimmig beschlossen Ja 6

TOP 4	Antrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Fl. Nr.1725/5, Am Gansgraben 47, Gemarkung und GT Hausen
--------------	--

Die Bauantragsunterlagen wurden bis jetzt noch nicht bei der Gemeinde eingereicht.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Nachrichtliche Mitteilung über Vorlage im Genehmigungsverfahren - Antrag auf Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1771/8, Am Gansgraben 68, Gemarkung und GT Hausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gansgraben“, GT Hausen.

Der Antrag wurde von der Verwaltung weitergeleitet.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Wasserleitung zur Feldbewässerung, Gemarkung Hausen - Korrektur des Verlaufs

Sachverhalt:

In der 54. Gemeinderatssitzung vom 17.11.2016 wurde darüber informiert, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb eine Erweiterung der Wasserleitung, der im Juli vom Gemeinderat zugestimmt wurde, plant. Diese Erweiterung betrifft folgende gemeindeeigene Grundstücke:

- Fl. Nr. 1786 im Feldweg entlang des Grabens bei Fl. Nr. 1805
- Fl. Nrn 1808+1809 Querung der Feldwegkreuzung
- Fl. Nr. 1817 Querung des Feldweges in dem die gemeindliche Wasserleitung verläuft
- Fl. Nr. 1899 Querung des Feldweges

Die Feldwegquerungen sollen durch Spülbohrungen realisiert werden.

Da der Gemeinderat die Querung der gemeindlichen Wasserleitung als kritisch angesehen hat, wurden Informationen beim Ingenieurbüro Köhl eingeholt. Der damals verantwortliche Mitarbeiter hat dazu folgendes mitgeteilt:

In dem Schotterweg verlaufen zwei Wasserleitungen. Eine Leitung dient als Zuleitung zur Füllung des Behälters und eine Leitung dient zur Versorgung der Ortsteile Hausen und Rieden. Die Leitungen haben eine Überdeckung von 1,60 m bis zu 1,80 m. Eine Leitung ist aus einem PE-Material und eine aus einem PVC-Material gefertigt. Im Weg verlaufen außerdem ein Stromkabel, ein Steuerungskabel und ein Telefonkabel zum Hochbehälter. Diese Kabel liegen in einer Tiefe von etwa 1,0 m.

Es ist grundsätzlich möglich, die gemeindlichen Leitungen zu kreuzen, allerdings sollten einige Punkte beachtet werden.

Die Wasserleitung zur Feldbewässerung könnte entweder über den Kabeln verlegt oder zwischen den Kabeln und der gemeindlichen Wasserleitung durchgeführt werden.

Wenn die Leitung über den Kabeln verlegt wird, dann müsste wegen der geringen Tiefe sichergestellt werden, dass die Leitung im Winter leer ist, damit es zu keinem Platzen durch Frost kommen kann.

Wenn die Wasserleitung zwischen gemeindlicher Wasserleitung und Kabeln durchgeführt wird, müsste die Überdeckung der gemeindlichen Wasserleitung mindestens 30 cm betragen. Die gemeindliche Wasserleitung soll dann mit Sand überdeckt sein, um Reibungsschäden zu verhindern. In diesem Fall ist beim Freilegen der Kabel und der gemeindlichen Wasserleitungen natürlich auf ein vorsichtiges Arbeiten zu achten, damit keine Beschädigungen passieren. Der Mitarbeiter des Büros Köhl würde bei der Durchführung der Arbeiten auch für einen Orts-termin zur Verfügung stehen, um mögliche Fragen zu klären.

Außerdem weist er darauf hin, dass eine Regelung vereinbart werden sollte, falls die gemeindliche Wasserleitung an dieser Stelle einmal repariert oder ausgetauscht werden müsste.

Dritter Bürgermeister Peter Weber weist ferner darauf hin, dass ein Teil der Wasserleitung (im Bereich des befestigten Feldweges, Fl. Nr. 1899) durch die Familie Konrad bereits vorher, also ohne ausdrückliche Genehmigung des Gemeinderats, fertiggestellt worden ist.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt der festinstallierten Wasserleitungserweiterung in östlicher Richtung mit dem folgenden Verlauf durch gemeindeeigenen Grundstücke zu:

- Fl. Nr. 1786 im Feldweg entlang des Grabens bei Fl. Nr. 1805
- Fl. Nrn 1808+1809 Querung der Feldwegkreuzung
- Fl. Nr. 1817 Querung des Feldweges in dem 2 gemeindliche Wasserleitungen sowie ein Strom-, ein Steuerungs- und ein Telefonkabel verlaufen
- Fl. Nr. 1899 Querung des ausgebauten Feldweges

In Fl. Nr. 1817 muss bei einer Verlegung der Leitung über den Kabeln wegen der geringen Tiefe sichergestellt werden, dass die Leitung im Winter leer ist, damit es zu keinem Platzen durch Frost kommen kann. Bei einer Verlegung der Wasserleitung zwischen gemeindlicher Wasserleitung und Kabeln muss die Überdeckung der gemeindlichen Wasserleitung mindestens 30 cm betragen. Die gemeindliche Wasserleitung ist dann mit Sand zu überdecken, um Reibungsschäden zu verhindern. In diesem Fall ist beim Freilegen der Kabel und der gemeindlichen Wasserleitungen darauf zu achten, dass diese nicht beschädigt werden.

Vor der Baumaßnahme sind die Grenzsteine zu sichern und nach Beendigung ist mit dem Verursacher und der Gemeinde eine Bauabnahme durchzuführen, bei der alle Grenzzeichen vorhanden sein müssen. Bei den Bauarbeiten zur Querung sollte auf Kosten des Antragstellers ein Ingenieur des Tiefbautechnischen Büros Köhl Würzburg GmbH gegenwärtig sein, der nach Fertigstellung die Ausführung dieser Bauarbeiten abnimmt. Der Feldweg ist mit Beendigung dieser Bauarbeiten wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand herzustellen. Des Weiteren ist die Trasse mit einer Grunddienstbarkeit notariell auf Kosten des Verursachers im Grundbuch einzutragen. Diese Leitung ist im GIS-System einzumessen und entsprechend bei der Gemeinde zu hinterlegen.

Des Weiteren ist bei Reparatur- oder Austauscharbeiten der gemeindlichen Leitungen in Fl. Nr. 1817 ein notwendiger Rückbau der Wasserleitung von deren Eigentümer durchzuführen.

Zudem darf die durch Fl. Nr. 1803 verlaufende Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Mühlhausener Gruppe nicht überbaut werden. Es ist ein Abstand von mindestens 5 Metern einzuhalten.

mehrheitlich beschlossen Ja 4

TOP 7 Verschiedenes

Gemeinderat Dieter Schmidt fragt, wie es um eine Erweiterung des Hauses für Kinder „Spatzennest“ in Erbshausen steht.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud weist darauf hin, dass er hierzu Informationen habe, die er aber nur im nichtöffentlichen Teil der Sitzung mitteilen darf.

zur Kenntnis genommen