



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 29. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

<b>TOP 1</b>	<b>Vorberatung zum möglichen Erlass einer Einbeziehungssatzung zur Schaffung von Baurecht für das Grundstück Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung Rieden</b>
--------------	--

### Sachverhalt:

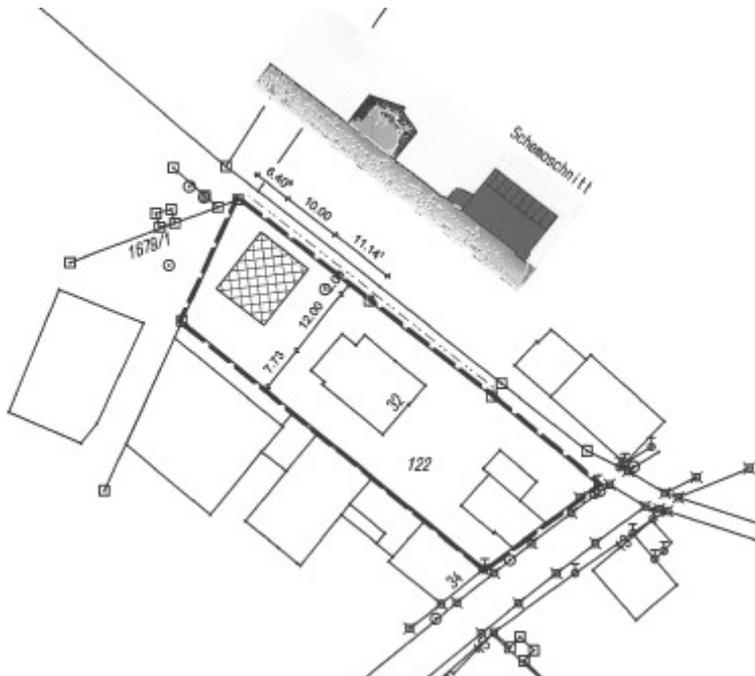
In der 62. Sitzung des Gemeinderates am 13. April 2017 lag eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung und GT Rieden, vor:

Die Gemeinde ging damals davon aus, dass das Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des GT Rieden, also im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB liegt.

Die Antragstellerin plant, im rückwärtigen Teil des Grundstücks ein Wohnhaus zu errichten. Die Erschließung erfolgt über den vorderen Teil des Grundstücks. Die Eltern der Antragstellerin sind Eigentümer des gesamten Grundstücks.

Um das Wohnhaus optimal auf dem Grundstück anordnen zu können, beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze am Bach nur 2 m.

Geplant ist ein zwei geschossiger Neubau mit versetztem Pultdach (DN 18° - 30°) und einer Putzfassade.



Der Gemeinderat beschloss in der genannten Sitzung einstimmig mit 14 : 0 Stimmen dazu folgendes:

„Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück der Gemarkung und dem GT Rieden, Hauptstraße 32, Fl. Nr. 122, in der vorgelegten Form zu,

*weist jedoch, auch im Hinblick auf die Hochwassergefährdung des am Bach gelegenen Grundstücks auf die verminderte Abstandsfläche hin.*

*Auf Grund der Erschließungssituation wird eine mögliche Grundstücksteilung seitens der Gemeinde abgelehnt.“*

Bei der Prüfung der Bauvoranfrage hat das Landratsamt Würzburg jedoch festgestellt, dass das Grundstück nicht im Innenbereich, sondern im Außenbereich liegt und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Das Grundstück ist bereits in dem seit dem 19. Mai 1983 wirksamen 1. Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde als Grünfläche festgesetzt. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung ist in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans ebenfalls erkennbar. Auf dem Grundstück befindet sich ein 1971 genehmigtes Wohnhaus mit Garage sowie eine 1985 genehmigte Garage mit Geräteraum. In früherer Zeit war das Grundstück mit einer Kegelbahn bebaut.

Ein Miteigentümer des Grundstücks hat sich an die Gemeinde mit der Frage gewandt, ob sie nicht Abhilfe im Hinblick auf eine Bebaubarkeit des Grundstücks schaffen könne. In diesem Zusammenhang hat er auch eine Niederschrift aus dem Jahr 1970 „über die Verhandlung für die Verlegung des Kanals durch den Kegelbahngarten“ zwischen der damals noch selbständigen Gemeinde Rieden und dem wohl damaligen Eigentümer des Grundstücks vorgelegt. Er sieht in dieser Niederschrift die Bestätigung, dass das gesamte Grundstück bebaut werden könne. Er beantragt für das gesamte Grundstück „**kurzfristig** Baurecht, z. B. durch Erstellung einer entsprechenden Satzung, die das Grundstück dem Innenbereich zuordnet und damit die Ablehnungsgründe des Landratsamtes aufhebt“.

Die Beratung der Gemeindeverwaltung mit dem Landratsamt ergab folgendes:

Die „Aufstellung eines Bebauungsplans für ein einziges Vorhaben dieser Größe erscheint hinsichtlich des Planungserfordernisses nicht gerechtfertigt.“

Zur entsprechenden Abhilfe kämen aus Sicht der Geschäftsbereichsleiterin Bauamt am Landratsamt Würzburg „grundsätzlich zwei Alternativen in Betracht, wobei Alternative 2 klar vorzuziehen ist:

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Da dem Vorhaben sonst keine öffentlichen Belange entgegenstehen, würde die Anpassung des F-Plans an dieser Stelle ausreichen, um Baurecht zu schaffen. Das Vorhaben könnte nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Allerdings müsste die Änderung im zweistufigen Verfahren vorgenommen werden, was meiner Ansicht nach zu viel Zeit in Anspruch nehmen würde.

2. Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Hierdurch könnte zügig Baurecht geschaffen werden, da die Anforderungen an den Erlass einer solchen Satzung relativ gering sind.“

§ 34 BauGB gibt für den Erlass einer Einbeziehungssatzung folgendes vor:

**Zweck der Einbeziehungssatzung**

Die Gemeinde kann durch Satzung

    einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen,

    wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

**Gesetzliche Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung**

Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **Regelungsinhalt der Einbeziehungssatzung**

In einer solchen Satzung können die folgenden einzelnen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- 2a. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;
6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;
12. die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
13. die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen;
14. die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,  
b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,  
c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,  
d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;
17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und  
b) Wald;
19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
20. die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. Gebiete, in denen  
a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,  
b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,  
c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen  
a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;  
26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Bei diesen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen kann auch die Höhenlage festgesetzt werden.

### **Weitere Vorgaben an den Erlass einer Einbeziehungssatzung, die sich aus § 34 BauGB ergeben:**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in der Satzung nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu ihrem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung

der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich der Satzung als auch in einem anderen Satzung (z. B. Bebauungsplan) festgesetzt werden.

Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Der Satzung ist eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung darzulegen sind

### **Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung**

Bei der Aufstellung der Satzung kann

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluss der Satzung durch die Gemeinde ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Satzung ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten;

über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Ein **Beschluss** des Gemeinderats könnte wie folgt aufgebaut sein und lauten:

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg beabsichtigt, die bestehende Wohnbebauung nördlich der Hauptstraße (=Kreisstraße WÜ 9) südwestlich des Riedener Mühlbachs auf dem Grundstück Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung Rieden, im Sinne einer maßvollen baulichen Ergänzung zu erweitern bzw. abzurunden. Aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs und der Prägung des bisher unbebauten Grundstücksteils durch die bereits vorhandene Wohnbebauung wird dieses Grundstück über eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zukünftige Wohnbebauung geschaffen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst teilweise bereits bebaute Flächen schließt sich direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen des Altortes Rieden an. Er rundet die Bebauung an dieser Stelle sinnvoll ab.

- Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beschließt deshalb die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im GT Rieden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
- Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung Rieden, mit einer Fläche von 1.591 m<sup>2</sup>.
- Mit dem Planentwurf wird die Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, Würzburg, wird unter der Voraussetzung dass der Antragsteller das entsprechende Honorar (Ingenieurkosten) für die Verfahren zum Erlass dieser Einbeziehungssatzung übernimmt, beauftragt.

Notwendig wären dann noch

→ Entscheidung über die Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit und

→ Entscheidung über die Form der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Grundstücks- und Bauausschuss spricht an den Gemeinderat die Empfehlung aus, die Ausarbeitung und den Erlass einer entsprechenden Einbeziehungssatzung zu beschließen. Von der Auktor Ingenieur GmbH ist ein Honorarangebot über die Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung einzuholen.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 2      Vorberatung zur möglichen Bebauungsplanänderung wegen des Bauvorhabens auf Fl. Nr. 224/7, Odiliastraße 9/11, GT und Gemarkung Rieden</b>
--

In der Sitzung des Gemeinderates am 30. März 2017 lag ein Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 224/7, Odiliastraße 9/11, Gemarkung und GT Rieden, vor.

Das Grundstück liegt im GT Rieden, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Hochbehälter – 1. Änderung“.

Die Bauherren beantragten folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

→ 1. Wegen *Schleppdach bei Erkerbauten* von der Festsetzung „Dachform Wohnhaus“

Begründung: „Der Bauherr wünscht aus ästhetischen Gründen bei den Erkerbauten ein Schleppdach.“

Hinsichtlich der Dachform gibt es im Plangebiet bereits Befreiungen.

→ 2. Wegen *Neigung 10 Grad bei Schleppdach* von der Festsetzung „Dachneigung Wohnhaus“

Begründung: „Aus konstruktiven Gründen wünscht der Bauherr bei den Schleppdächern der Erkerbauten eine niedrigere Dachneigung von 10 Grad.“

Hinsichtlich der Dachneigung gibt es im Plangebiet bereits Befreiungen.

→ 3. Wegen *Garage als Flachdach* von der Festsetzung „Dachform Garage“

Begründung: „Aus Kostengründen wünscht der Bauherr eine Fertiggarage mit Flachdach.“  
Im Plangebiet 2 gibt es bereits Bezugsfälle hinsichtlich einer Befreiung der festgesetzten Dachform der Garage.

- 4. Wegen *Wandhöhe bei südl. Erkerbau 7,2 m* von der Festsetzung „Wandhöhe Wohnhaus“  
Begründung: „Die Fertigfußbodenhöhe der Gebäude sind um 4 Zentimeter höher als der bestehenden Kanaldeckel in der Odiliastraße. Die gewählte Gebäudeeinstellung und die vorhandene Topographie an der talseitigen Gebäudewand im Bereich des Erkers führen dazu, dass die zulässige Wandhöhe des Erkerbaus um 1,2 m überschritten wird. Die zulässige Wandhöhe der übrigen Wandlängen wird eingehalten.“

Im Plangebiet gibt es bereits Bezugsfälle hinsichtlich einer Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe.

- 5. Wegen *Wandhöhe Garage 3,53 m* von der Festsetzung „Wandhöhe Garage“  
Begründung: „Die gewählte Gebäudeeinstellung (siehe Punkt 4) und die vorhandene Topographie führen dazu, dass die zulässige Wandhöhe der Garage an der höchsten Geländestelle um 53 cm überschritten wird.“

Die Nachbarn haben im Übrigen einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

- 6. Wegen *Breite ca. 40 % der Hauptgebäuelänge* von der Festsetzung „Breite Zwerchgiebel“  
Begründung: „Der Bauherr wünscht aus ästhetischen Gründen eine Breite der beiden Erker von 4,62 m, was einem Anteil von ca. 40 % der Hauptgebäuelänge entspricht.“  
Die Verwaltung bewertet die beiden Erker nicht als Zwerchgiebel, sondern als Anbau mit abweichender Dachform. Für abweichende Dachformen gibt es im Plangebiet 2 bereits Bezugsfälle.

- 7. Wegen *Dachfarbe „granit“ (anthrazit)* von der Festsetzung „Farbe Dacheindeckung“  
Begründung: „Der Bauherr wünscht aus ästhetischen Gründen eine Dacheindeckung in der Farbe „granit“ (anthrazit).“

Im Plangebiet 2 gibt es bereits Bezugsfälle hinsichtlich der abweichenden Dacheindeckung.

- 8. Wegen *Mauerhöhe ca. 2 m* von der Festsetzung „Höhe Stützmauer“  
Begründung: „Die gewählte Gebäudeeinstellung und die vorhandene Topographie führen dazu, dass die Stützmauer für die Garage an der Nachbargrundstücksgrenze bis ca. 2 m hoch ist.“

Im Plangebiet 2 gibt es bereits Bezugsfälle hinsichtlich der Stützmauerhöhe.

- 9. Wegen *Höhe Aufschüttungen bis zu 2 m* von der Festsetzung „Höhe Aufschüttungen“  
Begründung: „Die gewählte Gebäudeeinstellungen von Wohnhaus und Garage (siehe Punkt 4) und die vorhandene Topographie führen dazu, dass für Terrasse und Gehwegflächen Aufschüttungen von bis zu 2 m Höhe notwendig sind.“

Im Plangebiet 2 gibt es bereits Bezugsfälle hinsichtlich der Befreiung zur Festsetzung von Aufschüttungen.

- 10. Wegen *Fassadenfarbe „weiß“* von der Festsetzung „Fassadenfarbe“  
Begründung: „Der Bauherr wünscht aus ästhetischen Gründen eine Fassadenfarbe in „weiß“.“  
Im Plangebiet 2 gibt es bereits Bezugsfälle hinsichtlich der Befreiung zur Fassadenfarbe.

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung in der vorgelegten Form einschließlich der beantragten 10 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu.

Das Landratsamt Würzburg sah sich aus rechtlichen Gründen außerstande eine Befreiung zur Befreiungsantrags-Nr. 5. wegen *Wandhöhe Garage 3,53 m* von der Festsetzung „Wandhöhe Garage“ zuzustimmen.

Eine solche Befreiung würde gegen die Vorschrift des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO verstoßen, welche für abstandsflächenfreie Grenzgaragen höchstens eine mittlere Wandhöhe von 3 m zulässt.

Eine Abstandsflächenübernahme durch die Eigentümer des Nachbargrundstücks würde auch keine Abhilfe schaffen.

Der Bauantrag könnte nur dann genehmigt werden, wenn im Wege einer Bebauungsplanänderung für Garagen die Grenzbebauung mit folgenden weiteren Vorgaben festgesetzt werden würde:

- Diese Grenzbebauung müsste im Bebauungsplan auch eingemast werden.
  - Es müssten sowohl eine Längen- als auch eine Höhenbegrenzung für diese Grenzgaragen im Bebauungsplan festgelegt werden.
- Nur unter diesen Voraussetzungen könnten nach Auskunft des Landratsamtes Würzburg (Bauamt Technik) auch Grenzgaragen höher als 3 m zugelassen werden.

Gemeinderätin Ulrike Feser sowie die Gemeinderäte Klaus Römert und Dieter Schmidt, raten von einer Änderung des Bebauungsplanes ab.

Gemeinderat Klaus Römert verweist darauf, dass der Bebauungsplan erst 2016 geändert worden.

Gemeinderat Norbert Rumpel warnt davor, dass eine solche Bebauungsplanänderung einen nicht zu wünschenden Bezugsfall für die Zukunft schaffen würde.

Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, eine Bebauungsplanänderung nicht zu beschließen.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 3     Anzeige einer Baubeseitigung: Abbruch eines ehemaligen Wohnhauses, Fl. Nr. 1791, Erbshausener Straße 2, GT und Gemarkung Erbshausen</b>
--

**Sachverhalt:**

Dieser Abriss ist im Rahmen eines Anzeigeverfahrens im Sinne des Art. 57 Abs. 5 BayBO zu behandeln.

Die Baubeseitigung wird dem Gemeinderat lediglich zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das abzubrechende Gebäude ist nicht freistehend. Die nach Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO erforderliche Bestätigung eines Tragwerkplaners zur Standsicherheit des Gebäudes, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, wurde vorgelegt.

Gemeinderat Norbert weist darauf hin, dass der Bauherr seine Bereitschaft bekundet hat, nach dem Abriss eine Fläche aus seinem Grundstück zur Gehwegverbreiterung an die Gemeinde zu verkaufen.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 4     Verschiedenes</b>
--------------------------------

<b>TOP 4.1     Sanierungsarbeiten an den Metallstützpfosten des Leichenhausdaches im Friedhof des GT Rieden</b>
---

Gemeinderätin Ulrike Feser, macht darauf aufmerksam, dass die Metallstützpfosten für das Dach des Leichenhauses Rieden, die bei der Neupflasterung gestrichen worden sind, jetzt wieder neu gestrichen werden müssten.

Gemeinderat Norbert Rumpel ergänzt, dass auch die Standfestigkeit geprüfte werden müsste. Am besten sollte man damit einen Statiker beauftragen.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4.2 Agglomerationsfläche für den Einzelhandel im geplanten Gewerbe- und beschränkten Industriegebiet "Wiesenweg III", GT Erbshausen**

Gemeinderat Bruno Strobel fragt nach, ob die für das geplante Baugebiet „Wiesenweg III“ beschlossene Regelung zur Vermeidung der Einzelhandelsagglomeration damit auch auf die Gebiete „Wiesenweg I“ und „Wiesenweg II“ gelten würde.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4.3 Bauplanungsrechtlicher Status des Aussiedlerhofs in der Straße "Am Sportplatz", GT Rieden**

Gemeinderat Norbert Rumpel fragt nach den bauplanungsrechtlichen Status des Aussiedlerhofs in der Straße „Am Sportplatz“ im GT Rieden.

Es ist anzunehmen, dass hier baulichen Veränderungen nur mit Bezug auf eine landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens zulässig sein dürften.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4.4 Gestaltung der Schilder an den geplanten Mitfahrerbanken**

Auf die Frage von Gemeinderat Dieter Schmidt erklären sich auch die Gemeinderäte Bruno Strobel und Norbert Rumpel bereit, zusammen mit ihm sich um die Gestaltung der Schilder an den geplanten Mitfahrerbanken zu kümmern.

Auf Frage von Gemeinderat Norbert Rumpel erklärt 1. Bgm. Bernd Schraud, dass die Gemeinde Eigentümerin der Buswartehäuschen ist. Trotzdem sollte aber die APG/Würzburg Mainfranken Nahverkehr GmbH verständigt werden, wenn die Mitfahrerbanken in die Buswartehäuschen integriert werden.

**zur Kenntnis genommen**