



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 31. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

| | |
|--------------|--|
| TOP 1 | Mögliche Planungsvarianten für das Baugebiet "Am Seebach", GT Rieden Gäste: A. Röser, Auktor Ingenieur GmbH, und C. Dehmer, Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH |
|--------------|--|

Frau Röser von der Auktor Ingenieur GmbH, Würzburg, erläutert zunächst die Planung allgemein:

Die aktuelle Planung lässt die Fragen der genauen Anbindung des Neubaugebietes und des Lärmschutzes noch offen.

Lange Straßen werden durch Baumgrundstücke unterbrochen.

Im Süden des Baugebiets verläuft ein Fußweg als Anbindung an den Opferbaumer Weg.

Die öffentliche Grünfläche mit dem Bestandsbaum könnte bei Bedarf als Spielplatz genutzt werden.

- Gemeinderätin Ulrike Feser nimmt an der Sitzung teil.

Gemeinderat Norbert Rumpel sieht die Planung als brutale Kasernenplanung.

Gemeinderat Bruno Strobel fragt, ob der bestehende Weg westlich des Baugebiets nicht mitüberplant werden könnte.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud stellt fest, dass der aktuelle Entwurf des Planes neben einer besseren Form und Einteilung der Bauplätze auch weniger Verkehrsfläche aufweist.

Herr Dehmer vom Tiefbautechnischen Büro Köhl Würzburg GmbH weist darauf hin, dass das Baugebiet nunmehr 62 Bauplätze aufweist, wobei sich die meisten Parzellen zwischen 440 und 660 m² Grundstücksgröße bewegen.

- Gemeinderat Klaus Römert nimmt an der Sitzung teil.

Anschließend erläutert Herr Dehmer die tiefbauliche Planung:

Das staatliche Bauamt hält an seiner Forderung nach Errichtung einer Linksabbiegerspur der Klasse LA 3 (d. h. mit Fahrbahnteiler) auf der Kreisstraße „WÜ 9“ fest.

Gemeinderat Norbert Rumpel schlägt vor, die Möglichkeit der Anlage eines Gehwegs vor dem Grundstück „Froschgrube 1“ zu prüfen. Außerdem sollte von der geplanten Straße im Westen des Baugebiets ein Pfad (Fußweg) an der Trafostation vorbei auf den bestehenden Weg zwischen dem neuen Baugebiet und dem Baugebiet „Froschgrube“ geführt werden.

Gemeinderat Klaus Römert gibt zu bedenken, dass die Einrichtung einer Querungshilfe (Mittelinsel) auf der Kreisstraße „WÜ 9“ auch einen Grabenübergang nötig machen würde, um auf den bestehenden Radweg nördlich der Kreisstraße zu gelangen.

Nördlich des Baugebietes sollte aber in diesen Bereich ein Gehweg verwirklicht werden.

Gemeinderat Bruno Strobel gibt im Zusammenhang mit der möglichen Einrichtung einer Querungshilfe (Mittelinsel) auf der Kreisstraße „WÜ 9“ zu bedenken, auch den Sicherheitsaspekt zu beachten.

Als Beispiel für eine gelungene Einrichtung einer Mittelinsel nennt Herr Dehmer eine vor etwa zwei Monaten neu eingerichtete Mittelinsel in Hammelburg.

Ob im Neubaugebiet sog. „Mehrzweckstreifen“ oder echte Gehwege angelegt werden sollen, ist noch offen.

Gemeinderat Dieter Schmidt und Dritter Bürgermeister Peter Weber äußern Bedenken wegen der Zahl großer Bauplätze.

Frau Röser nennt die Anzahl der verschiedenen Bauplatzgrößen:

| | |
|---------------------------------|----|
| 400 bis 500 m ² | 2 |
| über 500 bis 600 m ² | 7 |
| über 600 bis 700 m ² | 26 |
| über 700 bis 800 m ² | 19 |
| über 800 bis 900 m ² | 4 |
| über 900 m ² | 5 |

Erster Bürgermeister Bernd Schraud fasst die Beratung zusammen:

- Die Einrichtung einer Mittelinsel wird eher nicht gewünscht.
- Die Straßenführung sollte nach dem in der heutigen Sitzung vorgestellten System weiter entwickelt werden.
- Die Spielplatzfläche sollte mit dem schutzwürdigen Bestandsbaum eingerichtet werden.

Gemeinderat Dieter Schmidt plädiert dafür, den Vorschlag aufzugreifen, bei der geplanten halb u-förmigen Straßenspanne im Osten des Baugebiets die Straßenbreite von 7 auf 5 m zu reduzieren und gleichzeitig im davon halb umgriffenen Bauplatzgeviert die Anzahl der Bauplätze von 6 auf 8 zu erhöhen.

Anschließend erläutert Frau Röser die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Allgemeines Wohngebiet,
- max. GRZ 0,4,
- max. GFZ 0,8,
- max. 2 Vollgeschosse zulässig,
- offene Bauweise,
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig,
- Pflasterstreifen bei den Straßenbäumen,
- Fußwege,
- keine Ein- oder Ausfahrten von den Grundstücken auf die Kreisstraße,
- schützenswerter Bestandsbaum wird zum Erhalt festgesetzt.

- Dritter Bürgermeister Peter Weber verlässt die Sitzung.

Frau Röser fährt mit der Erläuterung der geplanten Festsetzungen fort:

- Firsthöhenbegrenzung,
- Auf Vorschlag des Ausschusses – Begrenzung der Wohneinheiten auf 3 pro Grundstück,
- keine Beschränkung nur auf Satteldächer im äußeren Grundstücksstreifen,
- zur Auswahl der zulässigen Dachfarben – den von Frau Röser vorgestellten Vorschlag übernehmen,
- auf Vorschlag von Gemeinderat Dieter Schmidt – nur Breitenbeschränkung der Einzelgaube auf 4 m, dagegen keine Breitenbeschränkung für die gesamten Gauben, Empfehlung: Text der entsprechenden Festsetzung aus dem Bebauungsplan für das Gebiet „An der Kirche“ übernehmen, Zwerchgiebel zulassen,
- pro 300 m² privater Freifläche mindestens 1 Baum,
- pro 1.000 m² öffentlicher Grünfläche mindestens 1 Baum,
- keine Festlegung von Form und Neigung der Garagendächer, Flachdach als begrüntes Dach möglich.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel fragt nach der Pflege der geplanten Ortsrandeingrünung.

Frau Röser fährt mit der Erläuterung der geplanten Festsetzungen fort:

- Schutzmaßnahmen bei Entfernung der Vegetation,
 - Einteilung in Bauabschnitte,
 - Hinweise auf wasserdichte Wannen (?),
 - Schutz vor Hangwasser, z. B. „30 cm“,
 - keine Grundstücksmindestgröße,
 - keine festgesetzte Firstrichtung,
 - auf Weg durch die Ausgleichsfläche verzichten.
-
- Westliche Straße leicht nach Osten verschieben und im westlichen Grundstücksstreifen 1 Bauplatz mehr unterbringen,
 - im gesamten Baugebiet insgesamt 6 Grundstücke mehr unterbringen,
 - Stellplatzfestsetzungen, Regelung über das versetzte Pultdach, und Festsetzungen zur Fassadenfarbe wie im Bebauungsplan „An der Kirche“,
 - auch Festsetzungen über Höhen und Dachgestaltung grundsätzlich wie im Bebauungsplan „An der Kirche, aber
 - Wandhöhe: höchstens 6,50 m,
 - Gebäudehöhe: höchstens 9,50 m,
 - Gebäudehöhe bei Flachdächern: höchstens: 8 m.

Die entsprechend geänderten Pläne sollen sodann den Gemeinderatsmitgliedern noch vor der Sitzung zur Information zugehen.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau eines bestehenden Dachstuhls auf dem Grundstück Fl. Nr. 165, Mühlhausener Straße 3, Gemarkung und GT Rieden

Sachverhalt:

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

Aus statischen Gründen ist die Ergänzung eines Ringankers notwendig, wodurch das Gebäude um 60 cm höher wird.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Wiederaufbau eines bestehenden Dachstuhls, Anwesen Fl. Nr. 165, Mühlhausener Straße 3, Gemarkung und GT Rieden, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 6

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderätin Ulrike Feser hat wegen persönlicher Beteiligung im Sinne von Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

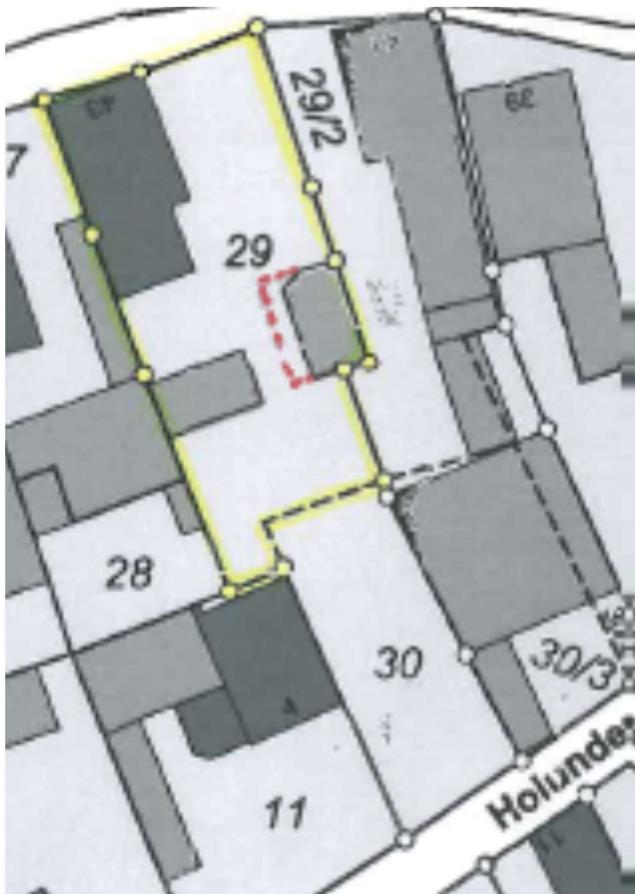
TOP 3 Bauvoranfrage zum Abriss einer Traktorhalle und zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 29, Erbshausener Straße 43, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

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

Die Bauherren möchten im Zuge der Innerortsverdichtung auf ihrem Grundstück ein Wohngebäude für ihre Tochter errichten und möchten mit der Bauvoranfrage klären

- ob anstatt der vorhandenen Schlepperhalle das im Lageplan eingezeichnete Bauvorhaben errichtet werden kann,
- ob an dieser Stelle die geplante Wohnbebauung möglich ist,
- ob eine geplante Bauhöhe von 6 m auf der Grundstücksgrenze umgesetzt werden kann (der Nachbar hat seine Zustimmung schriftlich mitgeteilt),
- ob ein nach Westen oder Süden fallendes Pultdach möglich ist.



Eine Bebauung des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 30, welches sich auch im Eigentum der Bauherren befindet, hält man wegen einer grundbuchamtlich eingetragenen Abstandsflächenübernahme von Fl. Nr. 11 für nicht sinnvoll möglich.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stellt in Aussicht, einem Bauantrag auf Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Erbshausener Straße 43, Fl. Nr. 29, Gemarkung und GT Erbshausen, zuzustimmen.

einstimmig beschlossen Ja 7

| |
|---|
| TOP 4 Bauvoranfrage zur Errichtung eines 4-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück, Fl. Nr. 330/61, Am Binsenrain 37, Gemarkung und GT Hausen |
|---|

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Binsenrain“ in der Fassung seiner 1. Änderung.

Der Bauherr fragt für sein Vorhaben nach der Beurteilung der Gemeinde hinsichtlich folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans

- der Überschreitung der nördlichen (rückwärtigen) Baugrenze,
- der Anzahl der Vollgeschosse (2 statt 1 + D als 2. Vollgeschoss),
- der Dachform (Schmetterlingsdach statt Sattel- oder Walmdach, symmetrisch),
- der Dachneigung (8 Grad statt 28 bis 50 Grad),
- hinsichtlich der Situierung eines Stellplatzes außerhalb der Baugrenzen.

Mit der vorliegenden Bauvoranfrage „möchte der Bauherr die Stellungnahme der Gemeinde erfragen:

- *hinsichtlich der Befreiung wegen der geringen Grenzüberschreitung (inklusive Dachüberstand wird bei der Planung des Mehrfamilienwohnhauses die Baugrenze um ca. 1,00 m rückwärtig überschritten)*
- *hinsichtlich der Befreiung wegen der Geschossigkeit. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus ist zweigeschossig, die GRZ wird für den Bereich zweigeschossige Bauten eingehalten, ebenso die GFZ.*
- *hinsichtlich der Befreiung der festgesetzten Dachform und Dachneigung. Um bei einer zweigeschossigen Bebauung einen möglichst niedrigen Baukörper zu erhalten, der sich gut in die freie Umgebung einfügt, hat der Bauherr sich entschieden ein flach geneigtes (DN ca. 8 Grad) Schmetterlingsdach zu bauen.*
- *hinsichtlich der Errichtung eines Stellplatzes vor dem Gebäude außerhalb der Baugrenzen. Die weiteren erforderlichen 5 Stellplätze werden innerhalb der Baugrenze errichtet.“*

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen Fl. Nr. 330/61 (Am Binsenrain 37), in der vorgelegten Form zu und gibt gleichzeitig seine Zustimmung zur Erteilung der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Binsenrain“ in der Fassung seiner 1. Änderung hinsichtlich

- der Überschreitung der nördlichen (rückwärtigen) Baugrenze,
- der Anzahl der Vollgeschosse (2 statt 1 + D als 2. Vollgeschoss),
- der Dachform (Schmetterlingsdach statt Sattel- oder Walmdach, symmetrisch),
- der Dachneigung (8 Grad statt 28 bis 50 Grad),
- hinsichtlich der Situierung eines Stellplatzes außerhalb der Baugrenzen.

einstimmig beschlossen Ja 7

| |
|----------------------------|
| TOP 5 Verschiedenes |
|----------------------------|

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird in dieser Sitzung nichts vorgebracht.