



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 33. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1	Umbau mit Sanierung und Erweiterung des Rathauses – Weiterführung der Planung
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass sich der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung für die Weiterführung der Umbauplanung des Rathauses mit einem unterkellerten seitlich angeordneten Anbau mit Kniestock entschieden hat. Die Vorberatung der Details, z.B. Verortung von Bürgerbüro und Sitzungssaal, Raumaufteilung, etc. soll heute durch den Grundstücks- und Bauausschuss mit dem Architekten erfolgen.

Hierzu fasst er zunächst die Diskussionspunkte die angesprochen und noch zu klären sind nochmals zusammen:

- Soll sich das Bürgerbüro im neuen Anbau oder weiterhin im Altbau befinden?
- Wenn das Bürgerbüro im Anbau ist, soll der Sitzungssaal darüber liegen?
- Wird der Sitzungssaal, falls im EG, klimatisiert?
- Soll der Aufzug auch in den Keller führen?
- Ist ein Trauzimmer notwendig?
- Wie groß ist der Platzbedarf für das Archiv?

Bezüglich des Archivs teilt er mit, dass aktuell im Rathaus und der ehemaligen Schule ca. 311 Meter Regalböden für das Archiv verwendet werden. Durch ein rollbares Archivsystem auf Schienen im Keller des Anbaus wären ca. 800 Meter Regalböden möglich, was den Archivbedarf auch langfristig decken würde.

Die anschließende Beratung ergibt für die weitere Planung des Architekten folgende Eckpunkte:

- Der Sitzungssaal soll sich im Erdgeschoss des Anbaus befinden.
- Der Altbau soll unabhängig vom Anbau mit Sitzungssaal und Toiletten zu verschließen sein.
- Dachgeschoss sowie Keller sollen mit dem Aufzug erreichbar sein.
- Der vorhandene Gewölbekeller kann verschlossen werden. Eine Revisionsöffnung ist ausreichend.
- Der Wartebereich soll großzügig und mit ausreichend Tageslicht geplant werden.
- Der Bedarf für einen kleinen Besprechungsraum im Erdgeschoss soll geklärt werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 2	Bauantrag zur Errichtung eines Schlafrumes und eines Mehrzweckraumes an den bestehenden Kindergarten Spatzennest, Fl. Nr. 98, Erbshausener Straße 23, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan liegt. Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erfasst.

Somit liegt das Grundstück im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Bau-gesetzbuch (-BauGB-).

Wegen des im Sommer 2017 von der KiTa-Fachaufsicht und Fachberatung beanstandeten Geräuschpegels im Ruheraum der Kleinkinder wurde von der Gemeinde die Planung eines Anbaus an den Kindergarten beauftragt, um einen abseits der Gruppenräume gelegenen Ruheraum zu schaffen.

In der 82. Sitzung vom 22.02.2018 hat der Architekt den in Absprache mit der KiTa-Fachaufsicht und Fachberatung sowie der Kindergartenleitung und dem Bürgermeister erstellten Entwurf dem Gemeinderat vorgestellt. Anschließend wurde die Beauftragung mit den Leistungsphasen nach HOAI 1 bis 9 und am 06.03.2018 die Beauftragung der Fachplaner beschlossen.

Es fehlt die Unterschrift eines Nachbarn. Dieser wird von der Verwaltung schriftlich über das Bauvorhaben benachrichtigt und hat innerhalb eines Zeitraums von 2 Wochen die Möglichkeit, die Pläne im Rathaus einzusehen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Schlafrumes und eines Mehrzweckraumes an der Süd-Ostseite des Kindergartengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 98, Erbshausener Straße 23, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 3 Bauantrag zur Sanierung eines Denkmals, Umnutzung von Gasträumen in Wohnräume, Umnutzung von Wohnräumen in Büroräume, Errichtung einer Außentreppe mit Aufzug und Ausbau des Daches mit Aufsparrendämmung und Errichtung von Gauben, Fl. Nr. 91, Hauptstraße 45, Gemarkung und GT Rieden

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück im Altort des GT Rieden, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als Dorfgebiet erfasst ist und zudem vom Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens zur Dorferneuerung „Rieden 3“ umfasst wird, liegt. Baurechtlich betrachtet liegt das Grundstück im sog. „unbeplanten Innenbereich“, d. h. im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (-BauGB-).

Beim Anwesen Hauptstraße 45 handelt es sich auch um ein in der Bayerischen Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal.

- Im „Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, der im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens zur Dorferneuerung „Rieden 3“ nach einer Ortsbegehung vom 03. Februar 2005 angelegt worden ist, ist der denkmalpflegerisch relevante Gebäudebestand des Grundstücks wie folgt beschrieben:

>> Hauptstraße 45

Ehemaliges Gasthaus „Zum goldenen Stern“, 2-geschossiges giebelständiges Wohnhaus mit Satteldach und angebautem 2-geschossigen traufständigem Querbau mit Tordurchfahrt, Wirtsstube im EG und Saal im OG. Fachwerk verputzt, EG und in Giebelfassade auch OG massiv ausgetauscht. Wohnhaus im Kern wohl 18. Jh. Tür des Wohnhauses bez. 1819, Toreinfahrt 1833, Backofenanbau.

Fachwerknebengebäude und massive Scheune, vermutlich 18. und 19. Jh. <<

- Der Eintrag in der Bayerischen Denkmalliste selbst dazu lautet wie folgt:

>> Hauptstraße 45. Hofanlage; ehem. Gasthof, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, bez. 1819; Tor- bzw. Saalbau, zweigeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, sowie Hoftor und separater Pforte, bez. 1833; Wirtshausschild, frühes 19. Jh.; Nebengebäude. <<

Der vorliegende Bauantrag sieht die Nutzung

- des Erdgeschosses mit Wohnräumen,
- des Obergeschosses ebenfalls mit Wohnräumen sowie einem Büro und einem Gästezimmer vor.

Der Saal im Obergeschoss soll als Tagungsraum und für Festlichkeiten genutzt werden. Das Dachgeschoss soll nach mündlicher Angabe des Bauherrn derzeit nicht ausgebaut werden. Im Plan sind dort weitere Räume für eine wohnliche Nutzung eingezeichnet.

Ein im Innenhof befindliches 2008 genehmigtes Nebengebäude soll wieder abgerissen, eine Außentreppe und ein Aufzug neu errichtet werden. Weiter sollen acht Gauben neu errichtet und drei neue Dachliegefenster eingebaut werden, zudem sind ein neues Giebelfenster und eine neue Fensterreihe vorgesehen.

Auf der Straßenseite soll ein Giebelfenster im Obergeschoss vergrößert werden.

Auf der Seite zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 90, Hauptstraße 43, sollen neun neue Dachliegefenster eingebaut werden.

Insgesamt drei Kamine sind zum Abbruch vorgesehen.

Für das Vorhaben (Wohneinheiten, Gastzimmer, Büro, Tagungsraum) werden neun Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen, von denen fünf neu errichtet werden sollen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird wohl auch die Frage nach den notwendigen Abstandsflächen bzw. dem Brandschutzabstand und der Brandschutzsicherheit an der Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 90, Hauptstraße 43, aufgrund der Nutzungsänderung von Gasträumen zu Wohnräumen geklärt werden.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel regt an, einen Hinweis zur Nutzung der vorgesehenen Parkplätze zu ergänzen.

Beschluss:

1. Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag auf Umnutzung von Gasträumen in Wohnräume, Umnutzung von Wohnräumen in Büroräume, Errichtung einer Außentreppe mit Aufzug und Ausbau des Daches mit Aufsparrendämmung und Errichtung von Gauben, auf dem Grundstück Fl. Nr. 91, Hauptstraße 45, Gemarkung und GT Rieden, in der vorgelegten Form zu.

2. Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg gibt zum vorliegenden Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz hinsichtlich der Instandsetzung der Fassade, der Erneuerung der Dacheindeckung, der Erneuerung der Fenster, der Gesamtinstandsetzung, der Errichtung von Gauben und der im Bauantrag genannten Nutzungsänderungen folgende Stellungnahme ab:

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg begrüßt die Revitalisierung eines eingetragenen Baudenkmals in der Ortsmitte ihres GT Rieden im Wege der Instandsetzung zur Erhaltung der Bausubstanz und zur auf Dauer angelegten Weiternutzung des Anwesens.

3. Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg weist darauf hin, die in der Planung ausgewiesenen Parkplätze aufgrund der angespannten Parksituation in der Hauptstraße zu nutzen.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 4 Bebauungsplan "Am Viehgrund" mit 7. Änderung des Bebauungsplanes "Stettbach" mit integrierter Grünordnung im GT Stettbach, Markt Werneck, Lkr. Schweinfurt - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass im Gemeindeteil Stettbach des Marktes Werneck konkrete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht. Da sich keine unbebauten Grundstücke im Besitz der Gemeinde befinden, hat der Marktgemeinderat am 19.04.2017 zur

Schaffung von 9 Baugrundstücken die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Viehgrund“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans „Stettbach“ dient der Umwandlung von betroffenen Teilflächen in ein allgemeines Wohngebiet.

Am 14.11.2017 hat der Marktgemeinderat des Marktes Werneck beschlossen das Bauleitverfahren nicht weiterzuführen, sondern stattdessen ein inzwischen zulässiges beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden bisher seitens der Gemeinde keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Es liegt nun die überarbeitete Fassung vom 08.05.2018 vor.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen den Bebauungsplan „Am Viehgrund“ mit 7. Änderung des Bebauungsplanes „Stettbach“ mit integrierter Grünordnung im Gemeindeteil Stettbach des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Form vom 08.05.2018 keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 5	Bebauungsplan "Am Feldkreuz" mit integrierter Grünordnung im GT Eßleben, Markt Werneck, Lkr. Schweinfurt - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans der GT Eßleben am nördlichen Ortsrand in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung um ein Allgemeines Wohngebiet mit 15 Bauplätzen erweitert werden soll.

Beschluss:

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

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 6	Verschiedenes
--------------	----------------------

TOP 6.1	Übermäßiger Bewuchs eines Privatgrundstücks
----------------	--

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraut berichtet, dass das Grundstück „Holundergasse 9“ so zugewachsen ist, dass die Nachbarn beeinträchtigt werden. Sie bittet darum, den Eigentümer schriftlich zum Zurückschneiden des Bewuchses aufzufordern.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.2	Rückschnitt von privatem Grün auf öffentlichem Grund
----------------	---

Gemeinderat Klaus Römert bittet darum, bei überwachsenem öffentlichem Grund die entsprechenden Grundstückseigentümer wegen des Rückschnitts anzuschreiben.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.3 Sachstand Parksituation Fährbrück und Rieden

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt auf Anfrage von Gemeinderat Klaus Römert nach dem Fortschritt bezüglich der Parkregelungen in Fährbrück und der Hauptstraße in Rieden mit, dass für die Kreisstraßen das Landratsamt zuständig ist und in Fährbrück inzwischen Schilder zur Regelung aufgestellt hat. Die Maßnahmen in der Hauptstraße in Rieden ebenso wie in Hausen in der Fährbrückerstraße im Kreuzungsbereich zur Gramschatzerstraße wurden noch nicht durchgeführt.

zur Kenntnis genommen