



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 39. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1	Einleitung von Abwasser über eine Kleinkläranlage in den Riedener Mühlbach - Stellungnahme der Gemeinde als Träger öffentlicher Belange
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass diese Angelegenheit im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung und Nutzungsänderung des Wohnhauses der Mittleren Mühle auf dem Grundstück Fl. Nr. 295, Grundstraße 4, Gemarkung Rieden, steht.

Die entsprechenden Anträge auf Baugenehmigung sowie auf Abweichung und denkmalschutzrechtliche Erlaubnis waren Gegenstand von Tagesordnungspunkt 1 der 106. Sitzung des Gemeinderates am 10. April 2019.

Dem Landratsamt liegt nunmehr in einem wasserrechtlichen Verfahren ein Antrag auf Abwasserbeseitigung für das Grundstück über eine Kleinkläranlage mit Einleitung des gereinigten Abwassers in den Riedener Mühlbach vor, zu dem die Gemeinde Hausen bei Würzburg als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten wird.

Beim Riedener Mühlbach handelt es sich um ein Gewässer III: Ordnung.

Die geplante Kleinkläranlage soll nach dem SBR-Verfahren „KLARO-ONE“ nach DIN 4262 Teil 2 arbeiten und mit einem PE-Behälter Typ „ML2“, Ablaufklasse C versehen sein.

In seiner 23. Sitzung am 11. Juni 2015 hat der Gemeinderat zur Frage des Anschlusses des Grundstücks an die gemeindliche öffentliche Abwasserentsorgung durch Beschluss folgende Feststellung getroffen:

>> (...) Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stellt im Rahmen des gemeindlichen Abwasserentsorgungskonzeptes für den GT Rieden fest, dass das Grundstück der Gemarkung Rieden, Fl. Nr. 295, Grundstraße 4, „Mittlere Mühle“, in absehbarer Zeit nicht an die öffentliche gemeindliche Abwasserentsorgung angeschlossen wird, da dies aus technischen Gründen (Hochpumpen des Abwassers) weder tatsächlich noch wirtschaftlich sinnvoll wäre.<<

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt der Abwasserentsorgung des Grundstücks der Gemarkung Rieden, Fl. Nr. 295, Grundstraße 4, „Mittlere Mühle“ durch eine private Kleinkläranlage und der Einleitung des gereinigten Abwassers in das Gewässer III. Ordnung „Riedener Mühlbach“ zu – und zwar auch im Hinblick auf den Beschluss des Gemeinderates zu Tagesordnungspunkt 1 im öffentlichen Teil von dessen 23. Sitzung am 11. Juni 2015, wonach im Rahmen des gemeindlichen Abwasserentsorgungskonzeptes für den GT Rieden der Anschluss dieses Grundstücks an die öffentliche gemeindliche Abwasserentsorgung in absehbarer Zeit aus technischen Gründen (Hochpumpen des Abwassers) weder tatsächlich noch wirtschaftlich sinnvoll wäre.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 2	Bauantrag zum Dachgeschossausbau zu einer weiteren Wohneinheit und Errichtung von zwei Dachgauben, Fl. Nr. 632/4, Tannenweg 7, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Trieb 1“ liegt.

Zum Ausbau des Dachgeschosses für eine weitere Wohneinheit sollen auf dem Dach, 32° Neigung, 2 Dachgauben errichtet werden.

Hierfür bedarf es einer Befreiung von Punkt 4 des Bebauungsplanes, der wie folgt lautet:

„Unzulässige Anlagen

...

Dachgauben bei einer Dachneigung unter 38°“

Der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist wie folgt begründet:

„Die Nachbarn der Grundstücke Fl. Nr. 632/3 und 632/5 werden durch die Errichtung der geplanten Dachgauben nicht negativ eingeschränkt. Die geplanten Dachgauben passen sich in das Erscheinungsbild der Nachbargebäude ein.

Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten. Die betroffenen Nachbarn haben durch die Leistung ihrer Unterschrift auf den Antragsunterlagen und den Planzeichnungen dem Bauvorhaben auch zugestimmt.“

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Genehmigung eines Dachgeschossausbaus zu einer weiteren Wohneinheit und Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück Tannenweg 7, Fl. Nr. 632/4, Gemarkung und GT Erbshausen, einschließlich des Antrags zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Errichtung von 2 Dachgauben bei einer Dachneigung von 32°, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 3	Bauantrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes zu einem Zweifamilienwohnhaus durch Abbruch des Dachstuhls und Aufstockung, sowie Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1811, Tiefe Gasse 1, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück in Sulzwiesen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des GT Erbshausen also im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB liegt.

Die Bauherren planen, dass im nördlichen Bereich vorhandene Wohnhaus durch Abbruch des Dachstuhls und Aufstockung zu erweitern. Durch die neue Dachneigung von 20°, statt bisher 34°, liegt die neue Gebäudehöhe von 8,26 m nur um 31 cm über der aktuellen.

Des Weiteren ist der Abbruch des leerstehenden ehemaligen Wohnhauses an der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Hier soll eine Doppelgarage errichtet werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Wohngebäudes zu einem Zweifamilienwohnhaus durch Abbruch des Dachstuhls und Aufstockung, sowie Neubau einer Doppelgarage, Anwesen Fl. Nr. 1811, Tiefe Gasse 1, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 4	Nachrichtliche Mitteilung über Vorlage im Genehmigungsverfahren: Antrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 87/1, Albanusweg 1, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „An der Kirche“ liegt.

Das Bauvorhaben hält sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans und wird daher als Vorhaben im Genehmigungsverfahren dem Gemeinderat nur zur Kenntnisnahme vorgelegt und von der Verwaltung an das Landratsamt weitergeleitet.

zur Kenntnis genommen

TOP 5	Antrag auf Befreiungen zum Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilien-Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 1771/9, Am Gansgraben 70, Gemarkung und GT Hausen
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück im Plangebiet 2 des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet „Am Gansgraben“ liegt.

In der Sitzung Nr. 106 am 10. April 2019 war das Bauvorhaben bereits Gegenstand der Beratung durch den Gemeinderat und es wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1771/9, Am Gansgraben 70, Gemarkung und GT Hausen, in der vorliegenden Form zu. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Aufschüttungen ebenfalls zugestimmt.“

Mit Schreiben vom 05.07.2019 hat das Landratsamt dem Bauherrn mitgeteilt, dass weitere Unterlagen zur Fortführung des Genehmigungsverfahrens ergänzt werden müssen. U.a. muss ein Antrag auf Befreiung inkl. Begründung über die Gemeinde nachgereicht werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Dachform Garage, der Stützmauernhöhe und der Abgrabungstiefe nicht eingehalten werden.

Vom Planer wurde in Bezug auf die beantragten Befreiungen folgendes vorgelegt:

1. Der Bauherr möchte die geplante Garage mit einem Flachdach errichten, daher der Antrag auf Befreiung der Dachform Flachdach für Garage.
2. Der Bauherr beantragt die Befreiung von der zulässigen Stützmauerhöhe.
Um eine optimale Belichtung und Belüftung der Fenster zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Bruchsteinwand geplant, damit das Gelände an dieser Stelle abgefangen wird.
3. Der Bauherr beantragt die Befreiung von der vorgeschriebenen Abgrabungs- und Auffüllungstiefe. Da das Gelände sehr stark abfällt und das Unter- und Erdgeschoss jeweils separat zugänglich gemacht werden sollen, muss an den betreffenden Seiten am Gebäude etwas vom Gelände abgetragen oder aufgefüllt werden.
An den Grundstücksgrenzen findet keine Änderung des Geländes statt.
4. Außerdem beantragt der Bauherr die Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ.

Bisher wurde im Plangebiet 2 nur die Zustimmung zur Befreiungen von nichtbegrüntem Flachdachern erteilt, wenn ein Wassertank bzw. eine Zisterne zum Sammeln des Dachwassers nachgewiesen wurde.

Bei der Grundflächenzahl (GRZ) wurden im ursprünglichen Antrag nicht alle versiegelten Flächen angegeben und nicht zwischen Haupt- und Nebenanlagen getrennt.

Da laut § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl um 50% überschritten werden darf, ist die GRZ von 0,49 zulässig.

Bei den Ausschussmitgliedern besteht Einigkeit darüber, dass im Rahmen der Gleichbehandlung auch bei diesem Bauvorhaben für ein nichtbegrüntes Flachdach der Garage wie in der Vergangenheit die Ableitung des Dachwassers in eine Zisterne gefordert werden sollte.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt im Rahmen des Bauantrages zur Errichtung eines Dreifamilien Wohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 1771/9, Am Gansgraben 70, Gemarkung und GT Hausen, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich

- Stützmauerhöhe von 2,69 m in Bruchsteinwand-Ausführung an der Ostseite,
- Überschreitung der max. Zulässigen Aufschüttungen und
- Überschreitung der Grundflächenzahl

sowie zusätzlich

- Garage mit Flachdach, wenn das Dachwasser in eine Zisterne mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen abgeleitet wird, falls das Dach nicht begrünt wird,

zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

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

TOP 6.1	Bebauungsplan "Ruppertsfeld III" mit integrierter Grünordnung im GT Egenhausen, Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt - Unterrichtung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
----------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass in der Sitzung vom 17.01.2019 der Gemeinderat informiert wurde, dass durch den Bebauungsplans des Marktes Werneck der Ortsteil Egenhausen in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung um ein Allgemeines Wohngebiet mit 12 Bauplätzen auf einer Gesamtfläche von 1,14 ha erweitert werden soll und das Bauleitverfahren unter Berücksichtigung des § 13b i. V m. § 13a BauGB durchgeführt wird.

Vom Gemeinderat wurden keine Bedenken und Anregungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.07.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2019 gebilligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung können in der Zeit vom 30.07. bis 30.08.2019 Stellungnahmen abgegeben werden.

Da die nächste Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses bzw. des Gemeinderates voraussichtlich erst im September stattfinden wird, ist seitens der Gemeinde Hausen keine fristgerechte Beschlussfassung möglich.

Da vom Ausschuss keine Bedenken und Anregungen erhoben werden, wird die Verwaltung eine entsprechende Information weitergeben.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.2 Sachstand Sanierung, Umbau und Erweiterung des Rathauses Hausen

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass im Rahmen der weiteren Planung der Sanierung für die Gestaltung der Treppengeländer vom Architekten 3 Varianten vorgeschlagen wurden:

- Variante 1: miteinander verbundene rahmenlose Klarglasplatten ohne Handlauf
ca. 650,00 € pro lfd. Meter
- Variante 2: Stahlrahmen mit senkrechten Streben ohne Handlauf
ca. 500,00 € pro lfd. Meter
- Variante 3: weiße Glasplatten mit Holz-Handlauf
ca. 650,00 € pro lfd. Meter

Der Beginn der Ausschreibungen für die Baumaßnahmen ist für Ende August / Anfang September geplant.

Mit Hinweis auf die Kostendifferenz und den erhöhten Reinigungsaufwand bei Glasgeländern spricht sich der Ausschuss für das Metallgeländer aus.

Des Weiteren weist Erster Bürgermeister Bernd Schraud daraufhin, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geklärt werden sollte, wie mit der vorhandenen Holz-Treppe verfahren werden soll. Gemeinderat Dieter Schmidt hat sich vor einiger Zeit schon erkundigt, was mit der Treppe passieren soll.

Auf die Anregung von Gemeinderat Norbert Rumpel, dass z.B. auch Fenster, Türen, etc. ausgebaut werden und vergeben werden könnten, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass nach Rücksprache mit dem Architekten eine Ausschreibung z.B. in der Dorfzeitung erfolgen könnte.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.3 Sachstand Grundstücksverkauf "An der Kirche"

Auf Anfrage von Zweiter Bürgermeisterin Hannelore Schraut, ob sich Interessenten für den Bauplatz „Erbshausener Straße 4a“ gemeldet haben, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass bisher noch keine konkreten Anfragen in der Verwaltung eingegangen sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.4 Mängel Pausenhof Schule Erbshausen

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraut weist darauf hin, dass durch den Metallrahmen um das Trampolin ein erhöhtes Unfallrisiko besteht, und beantragt, das Metall mit einem Fallschutz zu versehen.

Gemeinderat Norbert Rumpel nimmt Bezug auf einen Unfall, bei dem sich ein Kind den Fuß gebrochen hat, und bittet darum, die in der Fläche zum Fußballspielen vorhandenen teilweise großen Löcher wegen der hohen Verletzungsgefahr zu beseitigen.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.5 Gehsteigschäden Triebweg Erbshausen

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner berichtet, dass der Gehsteig vor dem Anwesen Triebweg 17 unterspült ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.6 Lautstärke Schulglocke Erbshausen

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel nimmt Bezug auf die reparierte Schulglocke in Erbshausen und berichtet, dass eine Mutter sich an ihn gewandt hat, da sie das Läuten für sehr leise hält und befürchtet, dass der Alarm ebenso leise ist und überhört werden könnte.

zur Kenntnis genommen