



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 46. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Hochbehälter", GT Rieden

TOP 1.1 Prüfung der Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind bei der Gemeindeverwaltung hinsichtlich der Bebauungsplanänderung keine Bedenken erhoben und keine Anregungen vorgebracht worden.

Am Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplan 1. Änderung „Am Hochbehälter“ vorgebracht werden:

- Regierung von Unterfranken
- Regionaler Planungsverband
- Team orange
- Bayernwerk AG
- Deutsche Telekom

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Frist keine Stellungnahme abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Abwasserzweckverband Obere Pleichach
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Zweckverband Mühlhausener Gruppe
-

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.1 Stellungnahme Landratsamt Würzburg, vom 13.06.2016

- Gemeinderat Karl Erwin Rumpel nimmt ab 19:34 Uhr an der Sitzung teil.

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in dem o.a. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Textliche Festsetzungen

B.2.1 Es wird zur Definition des städtebaulichen Erscheinungsbildes empfohlen eine maximal zulässige Wandhöhe im Bezug auf die bergseitige Straße festzusetzen.

B.2.2 Es wird zur Klarstellung empfohlen „...höchste Geländestelle an der Garage“ zu ergänzen.

B.4.4 Es wird empfohlen die „vordere Baugrenze“ zu definieren, da die Grundstücke an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Definition der „vorderen Baugrenze“ nicht eindeutig.

Planzeichnung

Es wird empfohlen die Grundstücke bereits mit der laut Begründung veranlassten Zusammenlegung darzustellen.

Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht werden keine Einwände erhoben.
Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „Am Hochbehälter“ setzt als Art der Nutzung WA (allgemeines Wohngebiet) fest.

In einem Teilbereich ist lediglich die Errichtung von Doppelhäusern zulässig. Dort sollen nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans auch Einzelhäuser ermöglicht werden.

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Naturschutz

Die naturschutzfachliche Beurteilung zur Bauleitplanung wird nachgereicht.

Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Hinweise oder Anmerkungen sind nicht veranlasst.

Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen aus siedlungs- und ortshygienischer Sicht keine Einwände gegen die oben genannte 1. Änderung des Bebauungsplans am Hochbehälter.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass folgende nachrichtliche Änderungen bzw. Ergänzungen nachrichtlich in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ eingearbeitet werden:

B.2.1 An der Festsetzung wird festgehalten, da sich die Höheneinstellungen der Gebäude an den Bestand anpassen bzw. den umliegenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ entsprechen sollen. Somit wird der Bezugspunkt auf die Talseite und nicht auf die Bergseite bezogen. Hierdurch ist das städtebauliche Erscheinungsbild trotzdem ausreichend definiert.

B.2.2 Zur Klarstellung des Bezugspunktes wird die Festsetzung nachrichtlich, wie folgt, geändert:

„Die Wandhöhe der Garagen darf max. 3,00 m betragen, gemessen über O.K. vorh. natürlichen Gelände an der topographisch höchsten Geländestelle an der Garage“.

B.4.4 Die vordere Baugrenze befindet sich an der Odiliastraße. Dies wird in den Festsetzungen nachrichtlich ergänzt.

Die geplanten Grundstücksaufteilungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

| | |
|----------------------|--|
| TOP 1.1.2 | Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde, vom 21.06.2016 |
|----------------------|--|

Nachdem die übermittelte Planfassung keine Ausführungen zum allgemeinen und speziellen Artenschutzrecht enthält, wurde seitens der beauftragten Planer die enthaltene E-Mail nachgereicht.

Die Naturschutzbelange sind beachtet, wenn die gelb markierten Flächenanteile zum Bestandteil der Festsetzungen werden.

Auszug o.g. Email vom 17.06.2016:

„Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.

Vermeidungsmaßnahme Fledermaus

- Baumrodung von potenziellen Quartier- und Nistbäumen ist nur im Oktober unter Anwesenheit des lokalen Fledermausschutzes zur Bergung evtl. verletzter Tiere zulässig. Alternativ ist unmittelbar nach vorheriger Bauminspektion mit Endoskop durch Fledermausspezialisten bei Abwesenheit von übertagenden oder winterschlafenden Fledermäusen eine Fällung oder das Verschließen der Höhlen mit Folien bis zur Baumfällung zulässig.

Vermeidungsmaßnahme Vögel

- Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache oder eine kurzgemähte Rasenfläche ist bis Baubeginn zu erhalten.
- Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.

Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen:

- Aufgrund der erforderlichen Rodungen sind Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Freibrüter zu installieren. Es werden etwa 2 Nisthöhlen für Höhlenbrüter und 2 für Halbhöhlenbrüter benötigt.
- Auch der Verlust, von sich als potentielle Lebensstätten entwickelnden, Baumhöhlen für Fledermausarten ist durch die Installation von speziellen Fledermauskästen (z. B. 2FN, 1FF der Fa. Schwegler oder vergleichbare Modelle), etwa 2 Stück, auszugleichen. Eine Mischung der Kastentypen (rund und flacheckig) ist zu berücksichtigen. Die Kästen sollten in einer Höhe von ca. 3 m aufgehängt werden, der Einflugbereich muss dauerhaft frei von Ästen bleiben. Die Fledermauskästen sind bevorzugt an altem Baumbestand anzubringen.
- Die Kästen sind instand zu halten und fachgerecht zu pflegen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BauGB kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud schlägt zur Vereinfachung in Bezug auf die nötigen Nist- und Fledermauskästen vor, dass die Gemeinde die nötigen Kästen anschafft und im alten Baumbestand des Friedhofes aufhängt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die gelb markierten Vermeidungsmaßnahmen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ nachrichtlich Bestandteil der Festsetzungen werden.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

| | |
|----------------------|---|
| TOP 1.1.3 | Stellungnahme Landratsamt Würzburg, vom 29.06.2016 |
|----------------------|---|

Für das Landratsamt Würzburg als Träger öffentlicher Belange bestätige ich die naturschutzfachliche Beurteilung von Herrn Heinle vom 21.06.2016, die Ihnen in „cc“ zugegangen ist. Für die Festsetzung sog. CEF Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern, bildet § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB die Rechtsgrundlage.

Die Stellungnahme des LRA Würzburg im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren (siehe Schreiben vom 13.06.2016) ist mit dieser E-Mail abgeschlossen.

[...]

Grundsätzlich erfordert eine Änderung des Inhalts des Bebauungsplans eine erneute Auslegung (siehe § 4 a Abs. 3 BauGB).

Unter Berücksichtigung der möglichen Verfahrenserleichterungen nach § 4 a Abs.3 Satz 4 BauGB ist es vorstellbar, dass –sofern sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden – als „Auslegung“ ein Vermerk über das Einverständnis des Eigentümers und eine Äußerung des LRA zu den Belangen Naturschutz zu den Akten genommen wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt als Verfahrenserleichterung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB einen Vermerk zu erstellen, dass die Gemeinde Hausen bei Würzburg Eigentümer der im Geltungsbereich dargestellten Grundstücke ist und die artenschutzrechtlichen Festsetzungen anerkennt. Es wird weiterhin festgestellt, dass das Landratsamt mit seiner Email vom 21.06.2016 und 29.06.2016 sein Einverständnis mit den Festsetzungen erteilt hat – dies ist als Vermerk zu den Akten zu nehmen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

| | |
|----------------------|--|
| TOP 1.1.4 | Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, vom 08.06.2016 |
|----------------------|--|

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:
Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass der Hinweis Nr. C des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin in der 1. Änderung Gültigkeit hat.

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beschließt den Hinweis auf Artikel 8 Abs. 1 DSchG im Hinblick auf Artikel 8 Abs. 2 DSchG zu erweitern.

Folgende Formulierung wird nachrichtlich in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ aufgenommen:

„Denkmalschutz

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Funde (bewegliche Baudenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an der Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG)“.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

| | |
|----------------------|--|
| TOP 1.1.5 | Stellungnahme Überlandzentrale Lülsfeld, vom 17.06.2016 |
|----------------------|--|

Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir hinsichtlich unserer Stromversorgungsanlagen wie folgt Stellung. Auf den Grundstücken im Verfahrensbereich befinden sich 1-kV-Hausanschlusskabel zur Versorgung der zukünftigen Wohngebäude.

Die genaue Lage entnehmen Sie bitte unserer Planauskunft. Diese finden Sie unter <https://www.uez.de/Planauskunft.html>.

Sicherheitshinweise:

Bei Grabarbeiten in der Nähe unserer Anlagen sind die Hinweise im beigefügten Sicherheitsmerkblatt zwingend einzuhalten. Bitte geben Sie dieses auch im Rahmen der Ausschreibung an die ausführenden Baufirmen weiter.

Abgesehen von den genannten Ausführungen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die erste Änderung des Bebauungsplans „Am Hochbehälter“ der Gemeinde Hausen, Ortsteil Rieden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Hinweis aufgenommen wird, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches 1-kV-

Hausanschlusskabel befinden und dass bei Grabarbeiten die Sicherheitshinweise der Überlandzentrale Lültsfeld einzuhalten sind.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 1.2 Satzungsbeschluss

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraut fragt an, ob es nicht besser sei, weitere Dachformen im Bebauungsplan aufzunehmen, da so für die Zukunft Genehmigungsverfahren vermieden werden könnten.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert hierzu, dass beschlossen wurde, nur die Grundstücke zu verschmelzen und am bisherigen Bebauungsplan festzuhalten. Sollten jetzt noch weitere Änderungen durchgeführt werden, müsste das, jetzt fertige, Änderungsverfahren nochmals komplett durchlaufen werden.

Gemeinderat Dieter Schmidt regt an, künftig solche Maßnahmen nicht über eine Bebauungsplanänderung durchzuführen, sondern nur die Grundstücke zu verschmelzen und die Abweichungen vom Bebauungsplan (Baufenster, etc.) durch Genehmigungsverfahren zu erlauben. Dies sei kostengünstiger.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud verweist darauf, dass vor der Bebauungsplanänderung kein Verkauf der Grundstücke möglich war, da die Kaufinteressenten die nötigen Genehmigungsverfahren gescheut haben.

Satzungsbeschluss:

Die von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, vom 07.04.2016, geändert am 28.04.2016, mit Begründung, wird um die beschlossenen nachrichtlichen Änderungen bzw. Hinweise nachrichtlich ergänzt, erhält das Datum 05.07.2016 und wird in der Fassung vom 05.07.2016 als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen, um die Rechtsverbindlichkeit zu erreichen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 2 Bebauungsplan "Weiße Marter III" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Weiße Marter II", mit integrierter Grünordnung, Gemeindeteil Mühlhausen, Markt Werneck - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In der 30. Sitzung des Gemeinderates am 29.10.2015 wurde der Bebauungsplan „Weiße Marter III“ für die Vergrößerung eines bestehenden Wohngebietes um 14 Bauplätze im GT Mühlhausen des Marktes Werneck behandelt. Geplant sind ein- bis höchstens zweigeschossige Wohnhäuser mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern, auf den Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Es wurden keine Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat dagegen erhoben.

Nun liegt die überarbeitete Fassung vom 14.06.2016 vor.

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiße Marter III“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weiße Marter II“ im GT Mühlhausen des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Form keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbringen von Werbeanlagen (Spantuchtransparenten) Flur-Nr. 469/1, Am Wiesenweg 11, GT Erbshausen

Antrag auf Baugenehmigung zum Anbringen von Werbeanlagen (Spantuchtransparenten) auf dem Grundstück der Gemarkung Erbshausen, Flur-Nr. 469/1, Am Wiesenweg 11.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Wiesenweg, 2. Änderung“ im beschränkten Industriegebiet. Die Werbeanlagen mit einer Größe von 1,70 m Breite x 4,30 m Höhe sollen jeweils 2 bis 3 kleinere vorhandene Werbeanlagen ersetzen.

Laut Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 g) BayBO

„Verfahrensfrei sind Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage“ handelt es sich wohl um ein verfahrensfreies Vorhaben.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbringen von Werbeanlagen (Spantuchtransparenten) auf dem Grundstück der Gemarkung Erbshausen, Fl. Nr. 469/1 (Am Wiesenweg 11) in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau eines Nebengebäudes sowie zur Errichtung einer überdachten Dachterrasse, eines Vordaches und einer Hochterrasse Flur-Nr. 35, Hauptstraße 25a, GT Rieden

Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau eines Nebengebäudes zum Hobbyraum sowie zur Errichtung einer überdachten Dachterrasse, eines Vordaches und einer Hochterrasse auf dem Grundstück der Gemarkung Rieden, Flur-Nr. 35, Hauptstraße 25a.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Altort des GT Rieden, im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Es befindet sich auch im Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens zur Dorferneuerung „Rieden 3“.

§ 34 Abs. 1 BauGB lautet wie folgt:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Der Bauherr beantragt für auf der Grenze stehende Gebäude bzw. Gebäudeteile Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Vorschrift des Art. 6 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BayBO hinsichtlich folgender Abstandsflächen zu Grundstück Flur-Nr. 37:

1. im Nord-Westen für eine Fläche von 3,89 m x 8,45 m
2. im Süd-Westen zum einen für eine Fläche von 3,84 m bis 3,70 m x 4,99 m

3. im Süd-Westen zum zweiten für eine Fläche von 1,50 m x 7,09 m.

Aus Art. 6 BayBO:

(4) ¹Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.²Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.³Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 70 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel hinzugerechnet.⁴Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.⁵Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend.⁶Das sich ergebende Maß ist H.

(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m.²In Kerngebieten genügt eine Tiefe von 0,50 H, mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten eine Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m.³Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.⁴Satz 3 gilt entsprechend, wenn sich einheitlich abweichende Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergeben.

Eine Unterschrift des von den Abstandsflächen betroffenen Nachbarn auf dem Bauplan liegt nicht vor.

Bereits im Jahr 2003 hat der Bauherr einen Aus- und Anbau an einem bestehenden Nebengebäude des Anwesens beantragt. Der Grundstück- und Bauausschuss des Gemeinderates stimmte in seiner Sitzung vom 10. Juli 2003 dem Vorhaben in der beantragten Form, aber mit der Bemerkung „...dass nach Ansicht des Ausschusses sich ein Giebeldach für das bestehende Vorhaben sich in das Ortsbild besser einfügen würde.“, zu.

Dieser Bauantrag wurde jedoch vom Landratsamt Würzburg durch Bescheid vom 07. Februar 2005 abgelehnt. Auf die Anordnung einer Beseitigung der bereits bestehenden Aus- und Anbauten wurde seitens des Landratsamtes aber verzichtet.

Zu diesem nicht genehmigten Gebäudebestand sind in der Zwischenzeit noch die jetzt beantragten An- und Ausbauten errichtet worden.

Gemeinderat Dieter Schmidt möchte wissen, ob durch die Genehmigung des Umbaus des Nebengebäudes zum Hobbyraum auch die Abstandsfläche von 3,84 m bis 3,70 m x 4,99 m im Süd-Westen genehmigt wird.

Gemeinderat Norbert Wendel weist darauf hin, dass durch die Nutzungsänderung eines Gebäudes es auch zu Änderungen der Vorgaben für die Abstandsflächen kommen kann.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud gibt hierzu an, dass es sich bei dem Nebengebäude vor der Nutzungsänderung um ein genehmigungsfreies Gebäude ohne Abstandsvorgaben gehandelt haben könnte.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Vordaches in der beantragten Form.

Die Belange des Nachbarnschutzes sind besonders zu beachten.

Deshalb versagt der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Ausbau eines Nebengebäudes zum Hobbyraum sowie zu den beantragten Neubauten einer überdachten Dachterrasse sowie einer Hochterrasse.

Auch zu der vom Bauherrn beantragten Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Vorschrift des Art. 6 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BayBO hinsichtlich folgender Abstandsflächen zu

Grundstück Flur-Nr. 37:

1. im Nord-Westen für eine Fläche von 3,89 m x 8,45 m
 2. im Süd-Westen zum einen für eine Fläche von 3,84 m bis 3,70 m x 4,99 m
 3. im Süd-Westen zum zweiten für eine Fläche von 1,50 m x 7,09 m
- wird kein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 1

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Flur-Nr. 226/5, Nikolaus-Neeb-Straße 7, GT Rieden

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Rieden, Flur-Nr. 226/5, Nikolaus-Neeb-Straße 7.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Hochbehälter“

Der Bauherr beantragt zwei Befreiungen.

1. Farbe der Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Beantragte Befreiung: Farbton Dacheindeckung anthrazit.

2. Gaubenbreite

Dachgaubenbreite max. 2,00 m.

Beantragte Befreiung: Gauben- bzw. Zwerchhausbreite 5,40 m

Begründung des Bauherren/des Planers:

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Rieden, Flur-Nr. 226/5, Nikolaus-Neeb-Straße 7, in der vorgelegten Form zu und erteilt somit auch die Zustimmung zu den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 6 Bauantrag (Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans) Grundstück: Fl. Nr. 1770/3, Am Gansgraben 19, Gemarkung und GT Hausen Errichtung eines Doppelcarports mit Flachdach, aber ohne extensive Begrünung

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

Zurückgestellt

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Informationen zum möglichen KIP-Förderprogramm zur Dachsanierung der ehemaligen Schule in Hausen

Erster Bürgermeister Bernd Schraud informiert darüber, dass die Recherche der Verwaltung ergeben hat, dass eine Förderung durch das KIP-Programm für eine Dachsanierung nicht aus-

geschlossen ist. Die Zuschussgewährung wird jedoch nur anhand eines neuen Antrags mit den entsprechenden Plänen geprüft werden.
Zur Planerstellung sowie Beurteilung eventuell nötiger Maßnahmen schlägt er vor, das Architekturbüro Benedikt Gerber zu beauftragen.

Gemeinderat Norbert Rumpel möchte vor der Auftragsvergabe erst eine Ortsbesichtigung mit dem Grundstücks- und Bauausschuss durchführen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud verweist auf die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 18.07.2016, 17:30 Uhr. Er wird Architekt Benedikt Gerber zur Ortsbesichtigung einladen.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.2 Zimmerei im Gewerbegebiet Wiesenweg, GT Erbshausen

Gemeinderat Norbert Rumpel erkundigt sich, ob die Zimmerei Väth im Gewerbegebiet ihren Betrieb eingestellt hat.

Laut Information von Erstem Bürgermeister Bernd Schraud soll das Gebäude der Zimmerei vermietet werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.3 Unfall vor dem Anwesen "Erbshausener Straße 24"

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraud möchte wissen, ob Informationen über einen Unfall vor dem Anwesen der KfZ-Werkstatt Georg Herrmann in der Erbshausener Straße 24 vorhanden sind.

Zu einem solchen Unfall ist bisher bei der Gemeindeverwaltung nichts bekannt.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.4 Festlegungen im Bebauungsplan des Wohngebietes "An der Kirche"

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraud erkundigt sich, nach den Festlegungen für Dachformen und ähnlichem im Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der Kirche“ im GT Erbshausen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt hierzu mit, dass geplant sei, die möglichen Bebauungsplan-Festsetzungen im Grundstücks- und Bauausschuss zu beraten, bevor dann der von der Auktor Ingenieur GmbH auf dieser Grundlage erstellte Entwurf des Bebauungsplans dem Gemeinderat in einer Sitzung vorgestellt wird.

Gemeinderat Bruno Strobel bittet in diesem Zusammenhang darum, die Informationen zu den Tagesordnungspunkten der nächsten Sitzung eher an die Gemeinderäte zu versenden, 1 Tag sei zu kurz zur Vorbereitung.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.5 Sachstand Gewerbe- und beschränktes Industriegebiet "Wiesenweg III", GT Erbshausen

Auf Anfrage von Drittem Bürgermeister Peter Weber teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass nach Festlegung des Entwässerungskonzepts und der straßenmäßigen Erschließung für dieses Gebiet inzwischen fest steht, dass wegen der vorhandenen Hamsterpopulation auch entsprechende Ausgleichsflächen auszuweisen sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.6 Sachstand Beschaffung Rasenmäher

Dritter Bürgermeister Peter Weber erkundigt sich nach dem Fortschritt der Maßnahmen zum Kauf eines neuen Rasenmähers für den Bauhof.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass die Rückabwicklung des ISEKI-Fahrzeuges mit der Firma Müller abgeschlossen ist.

Inzwischen liegen Angebote der Firma A. Amrhein & Söhne und der Müller Landtechnik KG sowie 2 Angebote der Matterstock GmbH vor. Die Vorführungen der Mäher mit den Mitarbeitern des Bauhofs sind noch nicht abgeschlossen.

Außerdem finden derzeit Verhandlungen über ein Mietgerät statt.

Gemeinderat Norbert Wendel regt an, zu überlegen, ob man Mäharbeiten extern vergeben kann.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass er vom Bauhof einen Plan mit den zu mähenden Flächen, den dafür jeweils einzusetzenden Mäher und den dafür vorgesehenen Zeiten angefordert hat.

Gemeinderat Norbert Rumpel weist auf die Gemeinde Estenfeld hin. Hier wurden die Mäharbeiten in der Vergangenheit extern vergeben, aber inzwischen wieder ein Mähgerät von der Gemeinde angeschafft. Man sollte sich diesbezüglich nach den gemachten Erfahrungen erkundigen.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel schlägt vor, Anlieger zu fragen, ob sie, evtl. für eine Entschädigung, bereit wären, Rasenflächen der Gemeinde zu mähen.

zur Kenntnis genommen