



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 52. Sitzung des Gemeinderates

---

**TOP 1    Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und einer bestehenden Halle und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/2, Erbshausener Straße 49, Gemarkung und GT Erbshausen**

### Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb des Zusammenhangs der bebauten Ortsteile im GT Erbshausen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als Dorfgebiet („MD“) erfasst ist. Das Vorhaben ist damit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das heißt, es ist dann 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.

Für das geplante Bauvorhaben möchte der Bauherr im Rahmen der Bauvoranfrage folgende Fragen klären:

1. Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Dachausbildung in Form eines Flachdaches zulässig?
3. Ist die Ausbildung von drei Vollgeschossen zulässig?
4. Ist es möglich, zwei offene nicht überdachte Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten, welche über die öffentliche Verkehrsfläche angefahren werden?

Da für dieses Grundstück kein Bebauungsplan besteht, erfolgt die bauplanungsrechtliche Einschätzung nach den o.g. Punkten. Die vorgesehene Wohnbebauung entspricht der Nachbarbebauung und auch die im Verhältnis zur Grundstücksfläche bebaute Fläche übersteigt nicht das Maß der umliegenden Grundstücke.

Hinsichtlich der Dachform wurde in der Vergangenheit bereits gerichtlich festgestellt, dass die Dachform hierbei nicht berücksichtigt werden darf, auch nicht im Altort.

In Bezug auf die Geschossigkeit der zulässigen Bebauung ist neben der Gebäudehöhe, die unter der Höhe der Nachbargebäude liegt, zu beachten, dass ein 2. Rettungsweg nötig ist. Hierfür darf die Brüstungshöhe des obersten Geschosses aufgrund der Feuerwehrausstattung nicht über 8 m liegen oder es muss vom Bauherrn ein zweiter Rettungsweg umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage der geplanten Stellplätze an der Kreisstraße, kann die Gemeinde hierzu keine Aussage machen. Dies wird vom Landratsamt beurteilt.

Gemeinderat Nicolas Höfer nimmt Bezug auf die in der Vergangenheit behandelte Anfrage bzgl. des Grundstücks bei der das Versetzen der Laterne erfragt wurde. Die Laterne wäre bei der vorliegenden Planung im Bereich der Parkplätze.

Der anwesende Bauherr erläutert, dass es sich noch nicht um eine fixe Planung handelt. Falls diese Anordnung der Parkplätze an der Kreisstraße problematisch ist, wäre ggf. auch eine Drehung um 90° denkbar, so dass ein Rückstoßen ins eigene Grundstück möglich ist. Sollte ein Versetzen der Laterne z.B. für eine ausreichende Breite der Zufahrt nötig sein, hofft er auf die Zustimmung der Gemeinde in Abstimmung mit der ÜZ.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und einer bestehenden Halle und der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 22/2, Erbshausener Straße 49, Gemarkung und GT Erbshausen, mit Hinweis auf die maximale Brüstungshöhe von 8 m oder der Umsetzung eines zweiten Rettungsweges zu.

**einstimmig beschlossen Ja 12**

<b>TOP 2      Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 535/4, Am Kracken 5, Gemarkung und GT Erbshausen</b>
--

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Plangebiet 1 innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach“.

Der Bebauungsplan beinhaltet hinsichtlich der zulässigen Dachformen für das Plangebiet 1 folgende Vorgaben:

Symm. Satteldach bei II (2 Vollgeschossen),	Dachneigung 35° +/- 3°
Symm. Satteldach oder Walmdach bei I (1 Vollgeschoss),	Dachneigung 45° +/- 3°

Ausnahmsweise zugelassen sind Flachdächer für Carports, wenn diese extensiv begrünt werden; und für Garagen, die im bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und deren Dach als Terrasse benutzt wird.

Vor dem Hintergrund, dass

- *„in mehreren jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde Flachdächer erlaubt sind,*
- *in Altorten der Gemeinde bereits Flachdächer genehmigt wurden (der Erhalt eines dörflichen Charakters also eine untergeordnete Rolle zu spielen scheint),*
- *im selben Plangebiet bereits Flachdächer (Tiny House und Garagen sowie Gebäude mit sehr flacher Dachneigung genehmigt wurden und es sich beim angefragten Grundstück nicht um direkte Ortsrandlage handelt (eine Störung der harmonischen Dachlandschaft bzw. des Ortsrandbildes also nicht zu befürchten ist),*
- *der Trend zum modernen Flachdach in etlichen weiteren neueren Baugebieten in anderen Gemeinden deutlich zu erkennen ist,*
- *mit der Genehmigung eine langjährige Baulücke im Wohnbaugebiet geschlossen werden kann und*
- *ein Flachdach aus Energieeffizienz-Gesichtspunkten als äußerst zeitgemäß und sehr sinnvoll erscheint“,*

hat der Grundstückseigentümer nun angefragt, ob die Dachausbildung in Form eines Flachdaches auf diesem Grundstück zulässig ist.

Hinsichtlich Flachdächer bei Wohnhäusern wurden für dieses Plangebiet bisher nur bedingte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Dabei wurde einmal eine extensive Begrünung gefordert und beim anderen Bauvorhaben handelte es sich um einen Anbau.

Aufgrund der Trends und Modeentwicklungen und unter energetischen Gesichtspunkten bei Wohnbebauungen wäre eine Zustimmung in Anlehnung an die Bebauungspläne der zuletzt erschlossenen Wohnbaugebieten der Gemeinde „An der Kirche“ und „Am Seebach“ denkbar. Hier sind Flachdächer mit einer Gebäudehöhe bis zu 7,00 m (Straßenhöhe bis Oberkante Attika) zugelassen.

Auf die Anfrage von Gemeinderätin Christine Holzinger teilt der Antragsteller mit, dass eine Dachbegrünung vorstellbar ist.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stellt in Aussicht, im Rahmen eines Bauantrages auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Am Kracken 5, Fl. Nr. 535/4, Gemarkung und GT Erbshausen, einem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich eines Flachdachs für das Wohnhaus zuzustimmen. Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudehöhe nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „An der Kirche“ (Festsetzung C.1 Höhe und Höheneinstellung von Hauptgebäuden) für den Gemeindeteil Erbshausen richten.

**einstimmig beschlossen    Ja 12**

**TOP 3    Antrag auf Erlaubnis gemäß Art. 6 / Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (-BayDSchG-) zum Anbringen von zwei Photovoltaik-Modulen (ca. 1,75 m x 2,30 m) auf dem Kirchendach der Katholischen Pfarrkirche „St. Wolfgang“ Fährbrücker Straße 7, Fl. Nr. 133/1, GT und Gemarkung Hausen**

### **Sachverhalt:**

Die katholische Pfarrkirche „St. Wolfgang“ „Fährbrücker Straße 7“ im GT Hausen der Gemeinde Hausen bei Würzburg ist in der Funktion „Pfarrkirche, Chorturmkirche, katholische Kirche“ in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalliste gem. Art. 2 BayDSchG) mit folgender Beschreibung: „Kath. Pfarrkirche St. Wolfgang, Chorturmkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor und östlichem Chorturm mit Spitzhelm, im Kern 1603, Langhaus Ende 18. Jh. verändert, später nach Westen verlängert; mit Ausstattung“ unter Nr. „D-6-79-143-3“ eingetragen.

Der Eigentümer des Baudenkmals, die Katholische Kirchenstiftung Hausen“ hat gem. Art. 15 Abs. 1 BayDSchG über die Gemeinde Hausen bei Würzburg bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Anbringen von zwei Photovoltaik-Modulen (ca. 1,75 m x 2,30 m) auf dem Kirchendach schriftlich eingereicht.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg stellt fest, dass die katholische Pfarrkirche „St. Wolfgang“ „Fährbrücker Straße 7“ im GT Hausen der Gemeinde Hausen bei Würzburg in der Funktion „Pfarrkirche, Chorturmkirche, katholische Kirche“ und mit folgender Beschreibung: „Kath. Pfarrkirche St. Wolfgang, Chorturmkirche, Saalbau mit eingezogenem Chor und östlichem Chorturm mit Spitzhelm, im Kern 1603, Langhaus Ende 18. Jh. verändert, später nach Westen verlängert; mit Ausstattung“ unter der Aktennummer „D-6-79-143-3“ in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege steht.

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt der Erteilung einer entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum beantragten Anbringen von zwei Photovoltaik-Modulen (ca. 1,75 m x 2,30 m) auf dem südöstlichen Teil des Kirchendachs der Katholischen Pfarrkirche „St. Wolfgang“, Fährbrücker Straße 7“, Fl. Nr. 133/1, Gemarkung und GT Hausen, Hausen bei

Würzburg, in der vorgelegten Form ausdrücklich zu, da die Maßnahme nur moderat in das überkommene Erscheinungsbild des Baudenkmals eingreift.

**einstimmig beschlossen Ja 12**

#### **TOP 4 Verschiedenes**

##### **TOP 4.1 Kostenaufstellung Wald und Regiejagd**

Gemeinderat Werner Mohr erinnert an die bereits vor einiger Zeit beantragte Zusendung von Gegenüberstellungen der Einnahmen und Ausgaben für den Wald und die Regiejagd.

**zur Kenntnis genommen**

##### **TOP 4.2 Sachstand Feuerwehrbedarfsplan**

Auf Anfrage von Gemeinderat Rainer Hetterich teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass inzwischen der Entwurf des Projektplans vorliegt. Dieser dient als Grundlage für den Bedarfsplan und wurde zunächst nur den Kommandanten zur Verfügung gestellt.

**zur Kenntnis genommen**

##### **TOP 4.3 Blackout-Notfallplanung der Gemeinde**

Auf Anfrage von Gemeinderat Rainer Hetterich teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass eine erste Information der Bürger über die Absprachen aus der Gemeinderatssitzung durch die Veröffentlichung des Kurzprotokolls in der Dorfzeitung erfolgt ist. Im Herbst soll dann nochmals über die besprochenen Maßnahmen informiert werden.

Gemeinderat Rainer Hetterich weist anschließend darauf hin, dass anders als in der Sitzung besprochen auf der Homepage des Landratsamtes die Jahnhalle als „Leuchtturm“ genannt ist.

**zur Kenntnis genommen**

##### **TOP 4.4 Heckenrückschnitt**

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel bittet darum in der Dorfzeitung einen Hinweis bezüglich des Zurückschneidens von Hecken an öffentlichen Wegen zu veröffentlichen.

**zur Kenntnis genommen**