

Artikel vom 19.04.2022

CSU Gemeinderatsfraktion

## Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 19. April 2022

*Hier finden Sie neue Informationen zu den Themen:*

- *Bauantrag Doppelgarage, Verbindungsmauer und Nebengebäude*
- *Bauvoranfrage Garage und Terrassenanbau*
- *Bauvoranfrage Einfamilienhaus*
- *Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports*
- *Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung*
- *Dachgestaltung des Alten Rathauses*
- *Bauantrag Altes Rathaus*
- *Bauleitplanung Höchberg*

Die Sitzung in der Halle Sumpfler 1 wurde von Herrn 2. Bürgermeister Sebastian Hansen geleitet. Auf der öffentlichen Tagesordnung standen ausschließlich Bauangelegenheiten.

Zunächst befasste sich das Gremium mit einer **Doppelgarage** in der Schulstraße, die bereits 2016 genehmigt und errichtet worden war. Die Garage sollte gewerblich genutzt werden, weshalb eine Nutzungsänderung beantragt worden ist. Die gewerbliche Nutzung ist jedoch nach Auskunft des Landratsamtes im allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähig. Der Antrag auf gewerbliche Nutzung wurde daraufhin zurückgezogen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass neben der Garage auch eine Verbindungsmauer und ein Nebengebäude noch nicht genehmigt worden waren und für diese Gebäude eine Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Baugrenze erforderlich ist. Den erforderlichen Befreiungen wurde im Hinblick auf vorhandene Bezugsfälle zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt.

Die Bauvoranfrage zum **Neubau einer Garage und eines Terrassenanbaus** in der Oberen Pleitenstraße konnte insoweit beantwortet werden, als eine Befreiung für die Garage außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt wurde und im Übrigen auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften verwiesen wurde.

Eine weitere Bauvoranfrage betraf den **Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung** am Heckenpfad in Mädelhofen. Hier hatte der Gemeinderat in einer ersten Bauvoranfrage bereits eine Befreiung von der Dachform und Dachneigung der Garage in Aussicht gestellt. Nun erhielt die Gemeinde im Rahmen der Prüfung des Antrags auf Vorbescheid einige Anmerkungen und

Einschätzungen des Landratsamts Würzburg, die mit der Gemeinde abgestimmt werden sollten. Klärungsbedürftig waren drei Punkte:

- die Errichtung von Stützmauern über das im Bebauungsplan zulässige Maß von einem Meter,
- die Einhaltung der Baufenster bei Verschmelzung zweier Grundstücke und
- eine Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Höhe des Zwerchgiebels.

Um den Punkt des Zwerchgiebels gab es zunächst einige Missverständnisse, für diesen Punkt konnte aber letztendlich einstimmig eine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Die geplanten Stützmauern von 1,87 Metern (zulässig nach Bebauungsplan ist ein Meter) waren vom Landratsamt in voller Höhe als kritisch beurteilt worden. Auch die Verwaltung empfahl dem Gemeinderat allenfalls kleinere Abweichungen vom Bebauungsplan. Im Gemeinderat selbst herrscht hier seit Jahren eine relativ strikte Meinung bei der Errichtung von Stützmauern und Abgrabungen. Deshalb wurde in diesem Punkt eine Abweichung vom Bebauungsplan einstimmig nicht in Aussicht gestellt.

Zum Punkt der Einhaltung des Baufensters hat die Gemeinde in den letzten Jahren verschiedene Aussagen des Landratsamtes erhalten. In einem sehr viel geringeren Fall der Baugrenzenüberschreitung musste vor Kurzem nach Absprache mit dem Landratsamt eine Bebauungsplanänderung erfolgen. In der Bauvoranfrage hier hatte das Landratsamt auf einen Bezugsfall verwiesen, der die Überschreitung rechtfertigen könnte. Das Gremium lehnte eine entsprechende Befreiung mit einem knappen Votum ab.

Im nächsten Punkt wurde die Errichtung eines **Carports** im Grundweg behandelt. Für die Lage außerhalb der Baugrenze wurde eine Befreiung erteilt und außerdem eine Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung, da der Carport mit einem Abstand von 1,5 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden soll.

In diesem Zusammenhang beschloss der Gemeinderat außerdem, die **Stellplatz- und Garagensatzung** entsprechend zu ändern und die jahrelange Praxis, bei Carports einen Abstand von 1,5 Metern zuzulassen (im Gegensatz zu den geforderten drei Metern für eine Garage) in die Satzung aufzunehmen. Damit wären entsprechende Abweichungsanträge für Carports hinfällig.

Der Gemeinderat hatte in der letzten Sitzung noch keine endgültige Entscheidung zu den **Fenstern im Dachgeschoss des Alten Rathauses** getroffen, da von der Verwaltung geprüft werden sollte, ob ggf. auch ohne Dachfenster eine ausreichende Belichtung möglich sei. Da dem wohl nicht so ist, entschied sich das Gremium einstimmig für Dachliegefenster und gegen Gauben, um die Dachansicht des Gebäudes möglichst schlicht zu halten.

Im Anschluss an diesen Beschluss erteilte der Gemeinderat einstimmig das gemeindliche Einvernehmen für den erforderlichen **Bauantrag zur Sanierung des Alten Rathauses**.

Im letzten öffentlichen Tagesordnungspunkt lag eine **Bebauungsplanänderung der Gemeinde Höchberg** vor, bei der die Gemeinde Waldbüttelbrunn als Nachbar beteiligt wurde. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den Bebauungsplan „Frankenwarte Süd“, also fernab einer möglichen Beeinträchtigung Waldbüttelbrunner Interessen, so dass einstimmig beschlossen

wurde, dass keine Belange der Gemeinde Waldbüttelbrunn betroffen sind und keine Bedenken gegen die Änderungen bestehen.

*Gez. Kathrin Hackel, Gemeinderätin*