

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.03.2021 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.**

Beginn: 18:00 Uhr  
Ende 19:00 Uhr  
Ort: Alte Turnhalle der Grundschule Hemhofen, Blumenstraße  
35

**Anwesend:**

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,  
Dubois, Ulrike,  
Kerschbaum, Gerhard,  
Motz, Iris,  
Müller, Hansjürgen,  
Reck, Karlheinz,  
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Schneider, Benedikt,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

**Es fehlen:**

Ausschussmitglieder

Koch, Thomas,

Abwesend

---

### **Eröffnung der Sitzung:**

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, die Vertreter der Presse sowie die der Verwaltung und eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Der 1. Bgm. Nagel teilte den Ratsmitgliedern mit, dass der TOP 4 von der Tagesordnung herunter genommen wurde, da der Antragsteller seinen Antrag zurückgenommen hat. Gegen die vorliegende Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.

Der Vorsitzende stellt fest, dass somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Im Anschluss daran gab der Vorsitzende im Rahmen der „Bürgerfragestunde“ anwesenden Bürgern die Gelegenheit, sich zu allgemein interessierenden Themen zu äußern bzw. Fragen zu stellen. Es wurden keine Fragen gestellt.

---

## Öffentliche Sitzung

### zu 1      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 26.01.2021 wurde ohne Einwände genehmigt.

Beschluss:      Ja 9    Nein 0

### zu 2      **Antrag auf Isolierte Befreiung, Am Zobelstein 44, Fl. Nr. 219/56, Gemarkung Zeckern**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichten am 12.01.2021 einen Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 14 Zobelstein-Nord“ bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Durch eine Baukontrolle seitens des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt wurde am 22.10.2020 festgestellt, dass der Carport auf dem Grundstück „Am Zobelstein 44“ außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen errichtet worden ist.

Aufgrund dessen wurde der Eigentümer durch Schreiben des Landratsamtes aufgefordert, für den Carport eine Isolierte Befreiung bei der Gemeinde Hemhofen einzureichen. Dieser Antrag wurde nunmehr am 12.01.2021 bei der Gemeinde Hemhofen zur Bearbeitung eingereicht.

Der Bebauungsplan „Zobelstein – Nord“ welcher im Jahre 2008 in Kraft trat, ist einer der neuesten Bebauungspläne der Gemeinde Hemhofen. In der Begründung dieses Bebauungsplanes wurde damals festgelegt, dass die Baugrenzen so bestimmt wurden, damit eine städtebaulich sinnvolle Situierung der Baukörper erreicht wird. Ebenso wurde bestimmt, dass Garagen oder Carports nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. An diese Festsetzungen wurde sich auch hinsichtlich Garagen oder Carports bis jetzt immer gehalten.

Somit ist es aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar durch die Erteilung der Befreiung einen Präzedenzfall in diesem Planungsgebiet zu schaffen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wird nicht zugestimmt.

Beschluss:      Ja 7    Nein 2

### zu 3      **Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus, Dr.-Georg-Daßler-Straße 18, Fl. Nr. 494/179, Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für das Grundstück Dr.-Georg-Daßler-Straße 18, Fl. Nr. 494/179, Gemarkung Hemhofen, bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt im Planungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 5 Erweiterung Leithe“. Das Grundstück hat eine Größe von 1130 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,4

---

und ebenso eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die beiden Werte werden jedoch nicht überschritten.

Der Anbau wird mit einer Dachneigung von 28° ausgeführt, wie es im Bebauungsplan vorgeschrieben wird. Zudem passt sich der Anbau hinsichtlich der Geschossigkeit an das Hauptgebäude an.

Da der Anbau wird teilweise (ca. 1,5 m) außerhalb der Baugrenzen errichtet, weswegen hier eine Befreiung notwendig ist. Aufgrund der Baugrenzüberschreitung werden keine Grundzüge der Planung, sowie keine Nachbarbelange verletzt. Zudem haben alle Nachbarn auf dem Planunterlagen unterschrieben und somit dem Antrag zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 4 Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus, Hauptstraße 25, Fl. Nr. 258, Gemarkung Hemhofen**

Der Antragsteller zog seinen Antrag auf Baugenehmigung schriftlich bei der Gemeinde Hemhofen zurück. Aufgrund dessen wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt.

zurückgestellt Ja 0 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

**zu 5 Bauantrag zur Teilnutzungsänderung an einer bestehenden Halle mit Kleinboxen, Fl. Nr. 12, Gemarkung Zeckern**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte am 11.02.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für die Kaspar-Lang-Straße 6, Fl. Nr. 12, Gemarkung Zeckern bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Bei dem Antrag handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Entlang des Grundstückes der Kaspar-Lang-Straße 6 verläuft der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan „Z1 – Zeckern 1“. Das Vorhaben befindet sich jedoch außerhalb dieses Bebauungsplanes und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Hier geht es um die Teilnutzungsänderung eines bestehenden Landwirtschaftlich genutztem Gebäude. An dem bestehenden Gebäude werden Außenboxen mit einem Kleinauslauf für Pferde errichtet.

Der Teilnutzungsänderung des bestehenden Gebäudes stehen keine öffentlichen Belange entgegen, und wurde zudem vorab mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt besprochen.

Aufgrund dessen ist aus Sicht der Verwaltung dem Antrag auf Baugenehmigung zuzustimmen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Antrag auf Teilnutzungsänderung des bestehenden Landwirtschaftlichen Gebäudes wird zugestimmt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 6 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Scheune in ein Wohnhaus mit Balkon, Am Kaulberg, Fl. Nr. 88/1 & 73/3, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte am 08.02.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für die Fl. Nr. 88/1 & 73/3, Gemarkung Hemhofen bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Das Grundstück befindet sich im Planungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Nr. 3 Mitte-Nord“. In diesem Bereich wurde hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Vorhaben ist in diesem Bereich in Bezug auf die Art der Baulichen Nutzung zulässig.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt muss sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich des Maßes der Baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen.

Das Vorhaben weist drei Vollgeschosse auf. Das Dachgeschoss wird durch die Errichtung der Zwerchgiebel zu einem Vollgeschoss. In der näheren Umgebung findet man des Öfteren schon Bauten mit einer Geschossigkeit von II+D, jedoch keine drei Vollgeschosse. Vergleichsfälle mit einem Antrag auf ein drittes Vollgeschoss wurden ebenfalls in diesem Bereich schon abgelehnt. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage, wodurch die Firsthöhe auf der Süd-Ost Seite des Hauses etwas höher ist, als auf der Nord-West Seite. Im Mittel hat das geplante Haus eine Firsthöhe von ca. 12 m. In der Umgebung sind jedoch auch schon Häuser vergleichbarer Höhe vorhanden.

Durch die sehr kleine Grundstücksgröße von 125 m<sup>2</sup>, ist das Grundstück natürlich sehr stark bebaut. Dies sieht man an der GRZ von 0,68 und der GFZ von 1,60. Jedoch ist hier aus Sicht der Verwaltung im Zuge der Nachverdichtung und der örtlichen Gegebenheiten städtebaulich vertretbar.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben wird nicht erteilt, da es sich hinsichtlich der Vollgeschosse nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss: Ja 8 Nein 1

**zu 7 Bauantrag zur Errichtung eines KFZ-Handels mit untergeordnetem Serviceplatz, Am Zobelstein 33, Fl. Nr. 219/83, Gemarkung Zeckern**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte am 26.01.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für das Grundstück Am Zobelstein 33, Fl. Nr. 219/83, Gemarkung Zeckern, bei der Gemeinde Hemhofen ein. Hierfür wurde im Jahr 2018 schon ein Vorbescheid für die Errichtung eines KFZ-Handels mit untergeordnetem Serviceplatz incl. Penthauswohnung erteilt. Zudem wurde bereits in Vergangenheit schon einen Bauantrag eingereicht, welcher jedoch aufgrund einiger Anforderungen des Landratsamtes geändert werden musste. Aufgrund dessen wurde dieser Antrag auf Baugenehmigung nun erneut eingereicht.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan „Zobelstein – Nord“, und zudem in einem Mischgebiet (MI). In einem Mischgebiet dient grundsätzlich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in diesem Fall durch die GRZ und der Wandhöhe der baulichen Anlage festgelegt. Die GRZ wird in diesem Fall eingehalten. Hinsichtlich der Wandhöhe wird laut Festsetzungen festgeschrieben, dass im Mischgebiet eine Wandhöhe von 6 m über Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss erforderlich ist. Die Wandhöhe von 6 m wird an der tieferen Seite des Pultdaches auf 5,10 m unterschritten. Als Begründung hierfür wird seitens des Antragstellers aufgeführt, dass diese Fläche oberhalb des Büros als Abstellfläche genutzt werden soll, und deswegen das zu heizende Volumen möglichst klein gehalten werden. Die festgesetzte Dachform in Form eines Pultdaches wird eingehalten.

Des Weiteren wurde für diesen Bereich eine geschlossene Bauweise festgesetzt, was bedeutet, dass die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, d. h. unmittelbar an den Nachbargrenzen. Das städtebauliche Ziel ist der Anbau der Gebäude auf benachbarten Grundstücken Wand an Wand, so dass sich die einzelnen Gebäude zu einem Gebäudekomplex zusammenschließen. Diese Festsetzung wurde jedoch bei den jetzigen Bestandsgebäuden nicht vollzogen, wodurch auch bei diesem Vorhaben von der geschlossenen Bauweise befreit werden kann.

Für die Verwirklichung des Vorhabens benötigt der Bauherr eine Abstandsflächenübernahme auf das gemeindliche Grundstück Fl. Nr. 219, Gemarkung Zeckern (Erdwall), von ca. 50 m<sup>2</sup> seitens der Gemeinde Hemhofen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.
3. Der Abstandsflächenübernahme auf das gemeindliche Grundstück Fl. Nr. 219, Gemarkung Zeckern wird zugestimmt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

#### **zu 8      Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Am Zobelstein 10, Fl. Nr. 219/38, Gemarkung Zeckern**

##### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller reichten am 15.02.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für das Grundstück Am Zobelstein 10, Fl. Nr. 219/38, Gemarkung Zeckern, bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt im Planungsbereich des Bebauungsplanes „Zobelstein – Nord“. Der Antrag wurde zunächst als Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO eingereicht. Nach eingehender Prüfung des Antrags ist jedoch aufgefallen, dass das Vorhaben aufgrund des Zwerchgiebels eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Wandhöhe benötigt. Durch den Zwerchgiebel erhöht sich die Wandhöhe von den im Bebauungsplan festgesetzten 4 m auf 5,20 m.

Das Maß der Baulichen Nutzung wurde in diesem Fall durch eine GRZ von 0,35 und der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird sowohl die GRZ, als auch die Anzahl der Vollgeschosse (Erdgeschoss + Dachgeschoss) eingehalten. Zudem befinden sich alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 9 Bekanntgabe der auf dem Verwaltungsweg erledigten Baugesuche**

**Sachverhalt:**

Aufgrund der Ermächtigung in § 11 Abs. 2 Ziff. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates wurden von der Verwaltung zwischenzeitlich folgende Baugesuche bearbeitet:

- Errichtung einer Terrassenüberdachung, Klemens-Mölkner-Straße 8, Fl. Nr. 235/140, Gemarkung Zeckern (Genehmigungsfreistellung)
- Errichtung von Dachgauben, Bergstraße 38, Fl. Nr. 302/5, Gemarkung Hemhofen (Einvernehmen erteilt)
- Erteilung einer Isolierten Befreiung hinsichtlich der Errichtung eines Sichtschutzes, Dr.-Georg-Daßler-Straße 1, Fl. Nr. 494/192, Gemarkung Hemhofen

zur Kenntnis genommen

Bauausschussmitglied Hansjürgen erkundigte sich nach den derzeitigen Sachstand der Baumaßnahme in der Finkenstraße und bis zu welchem Bereich in der Finkenstraße der Kanal erneuert wird. 1. Bgm. Nagel teilte mit, dass der Kanal von der Kreuzung Bergstraße/Finkenstraße bis zur Finkenstraße 9 hydraulisch verbessert wird. Die Wasserleitung wird jedoch bis zur Kreuzung Finkenstraße/Amselstraße ausgebessert. Nach Verlegung der Gasleitung in der Finkenstraße wird diese von der Bergstraße bis Amselstraße komplett erneuert.

Zudem brachte Herr Müller an, die nächsten Sitzungen wieder um 19:00 Uhr zu beginnen, da 18:00 Uhr für einige Mitglieder arbeitsbedingt schwer einzuhalten sei. 1. Bgm. Nagel gab bekannt, dass ab April dies sowieso wieder vorgesehen war, außer es kommt aufgrund der steigenden Coronazahlen wieder zu Ausgangssperren.

Bauausschussmitglied Gerd Brandmahl-Esthor teilte mit, dass der Verkehrsspiegel am Reihendorfer Weg Einmündung Hauptstraße, schwer einzusehen sei. Dies wurde jedoch seitens einiger Bauausschussmitglieder dementiert.

1. Bgm. Nagel informierte die Ausschussmitglieder über die Errichtung einer Coronateststation im gemeindlichen Bürgertreff, welche Mittwochs von 14:00 Uhr – 20:00 Uhr geöffnet haben soll.

1. Bgm. Nagel bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

**Nichtöffentliche Sitzung**

...

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

Max Wölfel  
Verwaltungsfachangestellter

