

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.05.2021 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 19:45 Uhr
Ort: Alte Turnhalle der Grundschule Hemhofen, Blumenstraße
35

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Öffentliche Sitzung

zu 1 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

zu 2 **Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Heppstädter Weg 5, Fl. Nr. 259, Gemarkung Hemhofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 04.05.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Heppstädter Weg 5, Fl. Nr. 259, Gemarkung Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 3 Mitte-Nord“. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da dieser die Mindestfestsetzungen vom Maß der baulichen Nutzung nicht enthält. Aufgrund dessen ist nach den tatsächlichen Festsetzungen in Verbindung mit der Eigenart der Umgebung nach § 34 BauGB über das Vorhaben zu entscheiden.

Im Bebauungsplan sind für den östlichen Straßenzug entlang des Heppstädter Wegs bis zur Kreuzung der Blumenstraße, zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit drei Vollgeschossen. Aufgrund der Zwerchgiebel entsteht im Dachgeschoss das dritte Vollgeschoss. Somit benötigt er hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier ist anzumerken, dass in diesem Bereich schon Vorhaben mit drei Vollgeschossen realisiert wurden.

Ebenso ist im Bebauungsplan die Dachneigung von 24°- 30° vorgeschrieben. Diese hält er für das Hauptgebäude mit 30° ein, jedoch wird bei den Zwerchgiebeln die festgesetzte Dachneigung unterschritten.

Mehr Festsetzungen wurden für diesen Bereich des Bebauungsplanes nicht getroffen. Aufgrund dessen hat sich das Vorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhe/Wandhöhe und bebauter Fläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude mit einer Firsthöhe von 10,37 m in die Umgebung ein. Die nebenstehenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf.

Die überbaute Fläche des Grundstücks ist im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken verhältnismäßig und löst aus Sicht der Verwaltung keine städtebaulichen Konflikte aus. Zudem liegt das Vorhaben innerhalb der 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 3 **Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses (Tektur), Wiesenstraße 5, Fl. Nr. 179/7, Gemarkung Zeckern**

Sachverhalt:

Die Antragsteller reichten am 29.04.2021 einen Tekturantrag für die Hausaufstockung in der Wiesenstraße 5, Fl. Nr. 179/4, Gemarkung Zeckern ein.

In der Sitzung vom 22.09.2020 wurde dieser Antrag auf Baugenehmigung bereits als Tagesordnungspunkt behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Aufgrund der Errichtung von zwei Zwerchgiebeln zur Straßenseite und zur Weiherseite, wird die festgesetzte Wandhöhe von 3,75 m überschritten. Aufgrund dessen ist hier eine Befreiung von der Wandhöhe notwendig. Da die Überschreitung der Wandhöhe sich nur auf den Bereich der Zwerchgiebel bezieht, ist die Befreiung von 3,75 m auf 6,22 m aus Sicht der Verwaltung zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die Befreiung der Wandhöhe wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 4 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses, Fl. Nr. 457/1, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 04.05.2021 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses für die Fl. Nr. 457/1 der Gemarkung Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt in der Nähe des Baugebietes „Am Zweckerweiher“. Für dieses Grundstück besteht jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund dessen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 oder § 35 BauGB. Es ist also entweder dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen.

Als die Grundstücksteilung stattfand, wurde diesbezüglich schon einmal Kontakt mit dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt aufgenommen. Hinsichtlich einer Bebauung von diesem Grundstück, war die erste Einschätzung des Landratsamtes deckend mit der der Gemeinde Hemhofen. Das Grundstück ist aus unserer Sicht nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, sondern dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Bei diesem geteilten Grundstück handelt es sich nicht um eine typische Baulücke, welche sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet.

Die Planungsgebiete „Am Zweckerweiher“ und „Nr. 3 Mitte-Nord“ welche angrenzend sind, stellen beide abgeschlossene Gebiete dar, bei denen der Geltungsbereich klar definiert ist. Eine Bebauung dieses Grundstückes würde eine ungewollte städtebauliche Entwicklung herbeiführen, da die Gemeinde Hemhofen für diesen Bereich keine weitere Bebauung vorsieht.

Im Vorbescheidsverfahren werden seitens des Antragstellers folgende Fragen gestellt:

1. Ist auf unserem Grundstück eine Wohnbebauung möglich?

Wie soeben erläutert, ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen. Aufgrund dessen ist eine Wohnbebauung dieses Grundstückes nicht möglich, da im Außenbereich grundsätzlich nur Vorhaben zulässig sind, wenn es einer Anforderung nach § 35 Abs.1 Nr. 1 – 8 BauGB (privilegierte Vorhaben) dient. Hier ist beispielsweise aufgeführt, dass das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen muss. Da keiner dieser Nummern auf das geplante Vorhaben zutrifft, scheidet eine Zulässigkeit dazu auf jeden Fall aus. Zudem wäre durch eine Bebauung zu befürchten, dass dadurch in diesem Bereich eine Splittersied-

lung entstehen könnte. Aufgrund dessen werden durch das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt.

2. Würden sie einer Bebauung, wie in den Ansichten/Grundrissen dargestellt, zustimmen?

Aufgrund der Annahme, dass es sich hierbei um einen planungsrechtlichen Außenbereich handelt, und eine Bebauung nicht zulässig ist, würde einer Bebauung in dieser Art und Weise keinesfalls zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Wohnbebauung auf diesem Grundstück ist aus Sicht der Gemeinde Hemhofen nicht zulässig.

Beschluss: Ja 7 Nein 2

zu 5 Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße 6, Fl. Nr. 494/8, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 04.05.2021 einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Ringstraße 6, Fl. Nr. 494/8, Gemarkung Hemhofen ein.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Ringstraße 6. Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnungen wird geplant hier Wohnung zu errichten. Anschließend ein paar Allgemeine Informationen seitens des Bauherrn zu dem Vorhaben.

Unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit den vorhandenen Grundstücksressourcen wird eine Verdichtung der Bebauung im Rahmen der zulässigen Regelungen des Bebauungsplanes angestrebt. Die GRZ und GFZ werden eingehalten. Das Grundstück liegt an der stark frequentierten Staatsstraße im Westen. Vom Bauphysiker des Antragstellers wurde deshalb geraten, kleinere Wohneinheiten zu errichten und diese in Nord-/Südrichtung auszurichten. Dadurch bietet sich eine Bebauung mit 5 bzw. 6 Wohneinheiten pro Grundstück an, bei gleichbleibendem Bauvolumen gegenüber der vorgeschriebenen drei Wohneinheiten. Die Bebauung soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Durch die Errichtung soll die Parkplatzsituation der Ringstraße nicht belastet werden, vielmehr werden anstatt der geforderten 12 Stellplätze nun 16 Stellplätze errichtet.

Der Antragsteller stellte im Antrag auf Vorbescheid folgende Fragen:

1. Wird einer Grundstücksteilung zugestimmt?

Grundstücksteilungen sind grundsätzlich nicht mehr genehmigungspflichtig. Aufgrund dessen spricht gegen eine Teilung des Grundstücks aus Sicht der Verwaltung nichts, solange die Festsetzungen des Bebauungsplanes danach weiterhin eingehalten werden.

2. Können die Grundstücke mit dem geplanten Baukörper und der geplanten Geschosszahl bebaut werden?

Der Bebauungsplan „Nr. 1 Leithe und Südost“ schreibt für diesen Bereich eine Geschossigkeit von I+D fest. Laut Festsetzungen ist jedoch bei Hanglage, wie es hier der Fall ist, der Ausbau des Untergeschoss zudem zulässig. Ebenso kann das Dachgeschoss als Vollgeschoss zusätzlich ausgebaut werden. Grundsätzlich ist gegen die geplante Geschosszahl nichts einzuwenden, da hier keine Überschreitung vorliegt. Jedoch ist festgesetzt, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Bei einem Flachdach gibt es jedoch kein Dachgeschoss. Somit entsteht sozusagen ein weiteres Obergeschoss, welches an

sich ein massiveres Erscheinungsbild von außen hat, als der Ausbau eines Dachgeschosses bei einem Satteldach.

3. Ist eine Errichtung von drei Doppelparkergaragen außerhalb der Baugrenzen möglich?

Wie in den Informationen seitens des Antragstellers schon erläutert, werden mehr Stellplätze errichtet, als eigentlich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung notwendig wären. Zudem wird durch die Errichtung der Garagen die Parkplatzproblematik in der Ringstraße etwas entlastet. Aufgrund dessen ist es aus Sicht der Verwaltung vertretbar, in diesem Fall eine Befreiung für diese Doppelparkergaragen zu erteilen.

4. Ist eine Errichtung einer Fahrradüberdachung außerhalb der Baugrenzen möglich?

Nach § 3 Abs. 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist auch für einspurige Kraftfahrzeuge (Fahrräder) ausreichender Platz zum Abstellen nachzuweisen, wenn dies zu erwarten ist. Eine Befreiung hinsichtlich der Fahrradüberdachung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

5. Ist eine Bebauung mit jeweils 5 und 6 Wohneinheiten möglich?

Grundsätzlich ist im Bebauungsplan eine Festsetzung von maximal drei Wohneinheiten getroffen worden. Durch die Teilung des Grundstücks sollen nun 5 bzw. 6 Wohneinheiten errichtet werden. Im Zuge der Nachverdichtung und der hohen Anfrage an kleineren Wohnungen, könnte eine Befreiung hierzu erteilt werden. Zudem sind im Planungsgebiet schon 5 Wohneinheiten pro Grundstück vorhanden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Hinsichtlich der Grundstücksteilung liegen keine Einwände vor, solange alle Vorschriften nach der Teilung weiterhin eingehalten werden.
3. Bezüglich der Geschoszahl gibt es keine Einwände, da keine Überschreitung der zulässigen Geschoszahl vorliegt.
4. Die Befreiung für die Errichtung der Doppelparkergaragen außerhalb der Baugrenzen kann erteilt werden.
5. Die Befreiung für die Errichtung der Fahrradüberdachung außerhalb der Baugrenzen kann erteilt werden.
6. Die Überschreitung der Wohneinheiten kann aufgrund der Nachverdichtung und der hohen Nachfrage an Wohnungen erteilt werden.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

zu 6 Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Habichtweg 6, Fl. Nr. 326/10, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 05.05.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für eine Terrassenüberdachung im Habichtweg 6, Fl. Nr. 326/10, Gemarkung Hemhofen ein.

Terrassenüberdachungen sind grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 buchst. g BayBO bis zu einer Größe von 30 m² und einer Tiefe von 3 m verkehrsfrei. In diesem Fall wird jedoch die Tiefe der Überdachung auf 4 m überschritten, wodurch die Verkehrsfreiheit entfällt und somit ein genehmigungspflichtiges Vorhaben darstellt.

Die Terrassenüberdachung soll laut Plan außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Da es sich bei einer Terrassenüberdachung nicht um einen Anbau oder ähnlichem handelt sondern um ein untergeordnetes Bauteil, werden durch die Errichtung der Überdachung außerhalb der Baugrenzen keine Grundzüge der Planung berührt und ist somit städtebaulich vertretbar.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu der erforderlichen Befreiung kann erteilt werden.

Beschluss: Ja 9 Nein 0

**zu 7 Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben, Bergstraße 38, Fl. Nr. 302/5,
Gemarkung Hemhofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte am 11.02.2021 einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von Gauben in der Bergstraße 38, Fl. Nr. 302/5, Gemarkung Hemhofen ein.

Nun wurde seitens des Landratsamtes festgestellt, dass durch die Errichtung der Dachgauben das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss wird. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass für den Bereich der Bergstraße 32 bis Bergstraße 40 maximal ein Vollgeschoss errichtet werden darf. In diesem Straßenzug wurden noch keine derartigen Befreiungen erteilt.

Da jedoch die Nachfrage an Wohnungen immer größer wird und zudem der Gemeinderat einen Beschluss gefasst hat, dass Nachverdichtung vor Außenverdichtung priorisiert werden sollte, ist diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Zudem wird an der Höhe und dem Kniestock des Gebäudes nichts verändert, sondern lediglich Gauben im Dachgeschoss angebracht, wodurch dieses dann zu einem Vollgeschoss wird.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen für das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss wird erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

(ohne GR Koch wegen persönlicher Beteiligung)

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachangestellter
