

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sondersitzung  
des Gemeinderates vom 22.03.2022 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 21:00 Uhr  
Ort: Schulungsraum FFW Hemhofen-Zeckern, Peter-Händel-  
Straße 15 a

**Anwesend:**

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Mitglieder des Gemeinderates

Axtmann, Franz,  
Bräutigam, Lutz, Dr.,  
Daniel, Ute,  
Emrich, Jutta,  
Heilmann, Alexander,  
Koch, Thomas,  
Köhler, Sebastian,  
Marr, Dominik,  
Müller, Hansjürgen,  
Reck, Karlheinz,  
Rosiwal-Meißner, Monika,  
Schneider, Benedikt,  
Wölfel, Marcus,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

von der Verwaltung

Friedrich, Michael,

Gäste

Reiter, Dietrich,  
Vogelsang, Kristina,

**Es fehlen:**

Mitglieder des Gemeinderates

Bischoff, Max,	Abwesend
Brandmühl-Estor, Gerd,	Abwesend
Kerschbaum, Gerhard,	Abwesend
Motz, Iris,	Abwesend
Wagner, Gerhard, 2. Bgm.	Abwesend

---

**Eröffnung der Sitzung:**

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, 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. 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.

---

## **Öffentliche Sitzung**

### **zu 1 Baugebiet "Nr. 15 - Schießgarten" - Absprache der weiteren Planung**

#### **Sachverhalt:**

Am 05.10.2021 wurde das Thema der Bauleitplanung für das Gebiet „Schießgarten“ das letzte Mal im Gemeinderat diskutiert. Bereits am 28.04.2020 wurde seitens des Ferienausschusses der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nr. 15 – Schießgarten“ einstimmig gebilligt.

Über die Planungen, welche dem Gemeinderat am 05.10.2021 in der Sitzung vorgestellt worden sind, wurden keine Beschlüsse gefasst. Diese wurde seitens des Gremiums lediglich zur Kenntnis genommen. Nun möchte der Investor gerne einen Schritt weiter kommen in Bezug auf seine Planungen. Aufgrund dessen werden mehrere Vertreter der Firma HBP in der Sitzung vertreten sein, um verschiedene Fragen des Gremiums beantworten zu können.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung und von Frau Vogelsang wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Beschlussfassung über die Verkleinerung oder den Erhalt des unteren Barthelweiher, wird auf die Gemeinderatssitzung vom 12.04.2022 verschoben.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

### **zu 2 Informelle Bauvoranfrage für die Aufstockung eines Einfamilienhauses, Anna-Kästner-Straße 11, Fl. Nr. 238/8, Gemarkung Zeckern**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte eine informelle Bauvoranfrage für die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit Balkon ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan „Z 1 – Zeckern 1“. Im Rahmen der Bauvoranfrage werden folgende Fragen seitens des Bauherren gestellt:

#### **Ist eine Aufstockung erlaubt?**

Im Bebauungsplan ist als Geschossigkeit I+D festgesetzt. Dies bedeutet, dass das Dachgeschoss grundsätzlich erstmal kein Vollgeschoss ist. Jedoch wurde in der Vergangenheit es des Öfteren so gehandhabt, dass bei dieser Festsetzung die Befreiung für das Dachgeschoss als Vollgeschoss erteilt wurde. Die Bauherren beabsichtigen durch den Ausbau des Dachgeschosses mehr Wohnraum zu generieren. Aus Sicht der Verwaltung würde man einer Befreiung diesbezüglich zustimmen.

#### **Darf man zwei Vollgeschosse bauen?**

Wie oben schon erwähnt, würde die Verwaltung dem Ausbau des Dachgeschosses aufgrund der Nachverdichtung zu einem Vollgeschoss zustimmen.

#### **Darf ein Kniestock mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden?**

Im Bebauungsplan ist eine Kniestockhöhe von 0,50 m festgesetzt. Bei einem Kniestock von 1,80 m spricht man eigentlich nicht mehr von einem Kniestock sondern eher von einer Wand. Trotzdem müsste hiervon eine Befreiung erteilt werden, wenn das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss umgebaut werden soll. Im Plangebiet „Z 1 – Zeckern 1“ wurden hierfür auch des Öfteren schon Befreiungen erteilt. Die Verwaltung würde dem zustimmen.

**Ist eine Firsthöhe von 7,49 m zulässig?**

Im Bebauungsplan ist für Gebiete, welche eine Geschossigkeit von I+D festgesetzt haben, eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Aufgrund dessen gibt es diesbezüglich keine Einwände.

**Ist ein Stahlbalkon 2,50 m x 5,00 m und eine Stahlterppe als separater Zugang möglich?**

Aus Sicht der Verwaltung spricht gegen die Errichtung des Balkons und der Stahlterppe nichts. Jedoch ist bei der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung wahrscheinlich eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen einzureichen, da der Balkon diese überschreitet. Dies war auf den vorgelegten Plänen nicht genau erkennbar. Hier sollte es sich aber lediglich um eine geringfügige Überschreitung handeln, weswegen eine Befreiung hierzu in Aussicht gestellt werden könnte.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die Aufstockung mit einem zweiten Vollgeschoss und einem Kniestock von 1,80 m kann das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden.
3. Der Errichtung eines Stahlbalkons mit Stahlterppe kann zugestimmt werden.

Beschluss: Ja 14 Nein 0

**Nichtöffentliche Sitzung**

...

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

Max Wölfel  
Verwaltungsfachangestellter

---