

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 10.05.2022 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 19:30 Uhr  
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

**Anwesend:**

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,  
Dubois, Ulrike, 3. Bgmín  
Koch, Thomas,  
Müller, Hansjürgen,  
Reck, Karlheinz,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

**Es fehlen:**

Ausschussmitglieder

Kerschbaum, Gerhard,  
Motz, Iris,  
Wölfel, Marcus,

Abwesend  
Abwesend  
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        Bauantrag für die Errichtung eines Balkons, Habichtweg 6, Fl. Nr. 326/10,               Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Bauantrag für die Errichtung eines Balkons, Habichtweg 6, Fl. Nr. 326/10, Gemarkung Hemhofen bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Z4 – Zeckerner Berg 4“. Für das Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren notwendig, da der Balkon außerhalb von den festgesetzten Baugrenzen errichtet werden soll.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Errichtung des Balkons außerhalb der Baugrenze städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss:        Ja 6    Nein 0

### **zu 2        Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße 4a, Fl.               Nr. 494/299, Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das Grundstück Ringstraße 4a, Fl. Nr. 494/299, Gemarkung Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 1 – Leithe und Südost“. Das Vorhaben beinhaltet drei Wohnungen und auch drei Geschosse, wobei nur das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss ein Vollgeschoss sind. Das Untergeschoss ist kein Vollgeschoss.

Das Vorhaben soll mit einem Flachdach ausgestattet werden. Aufgrund dessen ist ebenfalls eine Befreiung zu erteilen, da grundsätzlich das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden darf. Bei einem Flachdach handelt es sich jedoch nicht um ein Dachgeschoss als Vollgeschoss sondern um ein neues vollwertiges Geschoss.

Ebenfalls ist es dem Architekten gelungen, das Vorhaben noch komplett innerhalb der Baugrenzen zu situieren. Lediglich die Terrasse ist minimal außerhalb der Grenzen. Hierfür kann jedoch aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung erteilt werden, da die Überschreitung sehr geringfügig ist.

Hinsichtlich der Erschließung mit Kanal ist mit der Gemeinde Hemhofen ein Erschließungsvertrag zu schließen, damit die Kosten hierfür durch den Bauherren in voller Höhe getragen werden.

Bezüglich der Erschließung mit Strom und Wasser, hat sich der Bauherr mit den jeweiligen Netzbetreibern in Verbindung zu setzen.

Zudem lag den Unterlagen kein Entwässerungsplan bei. Somit konnte keine Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage durchgeführt werden. Dieser ist dringend nachzureichen.

---

Ohne Genehmigung des Entwässerungsplanes darf der Bau der Grundstücksentwässerungsanlage nicht begonnen werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen kann erteilt werden.
3. Zwischen dem Bauherren und der Gemeinde Hemhofen ist ein Erschließungsvertrag zu schließen.

Beschluss: Ja 6 Nein 0

**zu 3 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße 2, Fl. Nr. 494/6, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das Grundstück Ringstraße 2, Fl. Nr. 494/6, Gemarkung Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 1 Leithe und Südost“. Das Vorhaben weist zwei Geschosse auf. Beide Geschosse sind auch Vollgeschosse. Der Bebauungsplan schreibt I+D vor, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Diese Planung weist ebenfalls zwei Vollgeschosse auf, jedoch liegt das zweite Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss sondern das Obergeschoss ist ein neues vollwertiges Geschoss.

Aufgrund dessen ist auch eine Befreiung notwendig, da nicht das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist, wie es der Bebauungsplan eigentlich vorsieht, sondern das Obergeschoss als vollwertiges Vollgeschoss. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Befreiung erteilt werden, zumal die Dachform Flachdach auch im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Der Bauherr benötigt neben der Befreiung „Vollgeschosse“ zudem noch eine Befreiung für die Überschreitung der GRZ. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt worden. Laut derzeitigen Planunterlagen hat das Vorhaben eine GRZ von 0,41 und eine GFZ von 0,68. Die Gemeinde ist bei Befreiungen des Maßes der baulichen Nutzung also der GFZ bzw. GRZ immer sehr vorsichtig gewesen. In diesem Fall handelt es sich jedoch um so eine geringe Überschreitung der GRZ (0,01), wodurch die Verwaltung einer Befreiung zustimmen würde.

Das Vorhaben benötigt aufgrund der Größe der zwei Wohnungen drei Stellplätze. Im Stellplatznachweis, sind zwar drei Stellplätze ausgewiesen, jedoch wurde einer vor der Garage eingezeichnet. Dieser Stellplatz darf nicht vor der Einfahrt der Garage ausgewiesen werden, da der Garagenparkplatz nicht anfahrbar wäre, wenn ein Auto vor diesem parken würde.

Zudem lag den Unterlagen kein Entwässerungsplan bei. Somit konnte keine Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage durchgeführt werden. Dieser ist dringend nachzureichen. Ohne Genehmigung des Entwässerungsplanes darf der Bau der Grundstücksentwässerungsanlage nicht begonnen werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen kann erteilt werden, jedoch ist die Situierung des Stellplatzes vor der Garage anzupassen, damit die Stellplatzpflicht erfüllt wird.

Beschluss: Ja 6 Nein 0

**zu 4 Bauantrag für den Anbau eines Giebels, Balkonanbau und Balkonüberbau, Grabenäcker 6, Fl. Nr. 188/72, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für einen Balkonüberbau, den Anbau eines Giebels und einen Balkonanbau für das Grundstück Grabenäcker 6, Fl. Nr. 188/72, Gemarkung Hemhofen ein.

Für dieses Vorhaben wurde bereits vorab eine informelle Bauvoranfrage gestellt, welche im Bauausschuss positiv behandelt wurde.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 6 – Hundert Beete“. Der Antragsteller benötigt für das Vorhaben folgende Befreiungen:

- Kniestockhöhe beim südlichen Giebel
- Zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss

Durch den Anbau des Giebels, wird der festgesetzte Kniestock von 20 – 30 cm überschritten. Der neue Kniestock für den Giebel liegt dann bei 2,20 m. Dieser ist notwendig um im Dachgeschoss mehr Wohnraum zu generieren. Da es sich lediglich um den Kniestock des Giebels handelt, ist dies aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Ebenfalls entsteht durch die Errichtung des Giebels ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 6 Nein 0

**zu 5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Zobelstein 4, Fl. Nr. 219/51, Gemarkung Zeckern**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses für das Grundstück am Zobelstein 4, Fl. Nr. 219/51, Gemarkung Zeckern bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 14 Zobelstein-Nord“. Der Antragsteller benötigt eine Befreiung von der Festsetzung der Wandhöhe. Im Bebauungsplan wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Wandhöhe von 4 m festgesetzt. Aufgrund des Zwerchgiebels wird die Wandhöhe auf 5,70 m überschritten.

Ansonsten hält das Vorhaben alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 6 Nein 0

**zu 6 Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses an und über bestehender Garage, Steinbruchweg 11, Fl. Nr. 169/22, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses an und über der bestehenden Garage, Steinbruchweg 11, Fl. Nr. 169/22, Gemarkung Hemhofen bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Für dieses Vorhaben wurde bereits eine informelle Bauvoranfrage gestellt. Auch wenn eine informelle Bauvoranfrage keine verbindliche Bindung für den Bauausschuss darstellt, wurde der damalige Antrag positiv beraten.

Der Bauherr beantragt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von der Dachform, Dachneigung und der Überschreitung der Baugrenze. Im Bebauungsplan wurde nämlich für dieses Gebiet als Dachform Satteldach oder Walmdach und zudem eine Dachneigung von 18-35°. Der Bauherr beabsichtigt jedoch die Errichtung eines Pultdachs, welches eine Neigung von ca. 6° aufweist. Die Wahl der Dachform dient der Schaffung von mehr Wohnraum im Dachgeschoss.

Die Situierung des Vorhabens liegt komplett außerhalb der Baugrenzen. Da hierdurch jedoch keine Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar ist, kann einer Befreiung diesbezüglich zugestimmt werden.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 5 Nein 0

**zu 7 Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, Ringstraße 6, Fl. Nr. 494/8, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern für das Grundstück Ringstraße 6, Fl. Nr. 494/8, Gemarkung Hemhofen ein.

Zu diesem Vorhaben wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, welcher jedoch nicht positiv beschieden worden ist.

Im jetzigen Antrag soll das eigentliche Grundstück in zwei aufgeteilt werden. Die geplante Grenze ist im Antrag hinterlegt. Durch die Teilung des Grundstücks, weist das eine Gebäude 5 WE und das andere 6 Wohneinheiten auf. Diese Thematik wurde bereits im Vorbescheidsverfahren schon im Bauausschuss besprochen.

Weiterhin ist eine Fahrradüberdachung sowie die Doppelparkergarage außerhalb der Baugrenzen geplant. Ebenso ist die westliche Terrasse teilweise außerhalb der Baugrenzen. Dies ist aus Sicht der Verwaltung jedoch städtebaulich vertretbar.

Zudem ist eine Befreiung von den Vollgeschossen notwendig. Das Vorhaben ist mit einem Flachdach geplant, wodurch nicht das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist, sondern das

Obergeschoss als vollwertiges Geschoss. Das Untergeschoss ist in der jetzigen Planung kein Vollgeschoss mehr. Dies war unter anderem Grund für die Ablehnung des Vorbescheids. Somit weist das Vorhaben zwei Vollgeschosse auf und ist somit mit dem städtebaulichen Planungsgedanken der Gemeinde vereinbar.

Der Bauherr hat hinsichtlich der Erschließung (Kanal) noch einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Hemhofen zu schließen.

Bezüglich der Erschließung mit Wasser und Strom, hat sich der Bauherr mit den jeweiligen Netzbetreibern in Verbindung zu setzen.

Den Unterlagen lag kein Entwässerungsplan bei. Somit konnte keine Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage durchgeführt werden. Dieser ist dringend nachzureichen. Ohne Genehmigung des Entwässerungsplanes darf der Bau der Grundstücksentwässerungsanlage nicht begonnen werden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen kann erteilt werden.
3. Zwischen dem Bauherren und der Gemeinde Hemhofen ist ein Erschließungsvertrag zu schließen.

Beschluss: Ja 6 Nein 0

**zu 8 Bauantrag für die Errichtung von 9 Reihenhäusern, Ringstraße 10,12 und 14, Fl. Nrn. 494/45,46,47, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von 9 Reihenhäusern für die Grundstücke Ringstraße 10,12 und 14 bei der Gemeinde Hemhofen ein.

Für diese Grundstücke wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, welcher auch positiv beschieden worden ist. Ebenso wurde daraufhin ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt, welcher sich jedoch dann als nicht genehmigungsfähig erwiesen hat. Grund hierfür war, dass das Vorhaben neben den Befreiungen, welche im Vorbescheidsverfahren schon gestellt worden sind, noch weitere Befreiungen notwendig waren. Unter anderem eine Befreiung der zulässigen Vollgeschosseanzahl. Hinsichtlich dessen wurde der Antrag auf Baugenehmigung abgelehnt und der Antragsteller wurde zur Umplanung aufgefordert.

Im jetzigen Bauantrag sind folgende Befreiungen notwendig:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Stellung der baulichen Anlage
- Zahl der Vollgeschosse I+D
- Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
- GRZ Überschreitung

Über die meisten Befreiungen wurde im Vorbescheidsverfahren schon ein positiver Beschluss gefasst. Wie im Vorbescheidsverfahren beschlossen, wird für die mittleren Reihenhäuser eine Befreiung für die GRZ erteilt. Aufgrund dessen wird hier eine GRZ Befreiung mit aufgeführt.

Die jetzigen Planungen weisen nun keine drei Vollgeschosse mehr auf, sondern nur noch zwei (Erdgeschoss und Obergeschoss). Aufgrund mehrerer Besprechungen und Vororttermine mit Landratsamt und Bauherren wurde dies klar besprochen, dass zwei Vollgeschosse maximal zulässig sind. Dies wurde nun seitens des Bauherren umgeplant.

Hinsichtlich der Erschließung mit Kanal ist jedoch durch den Eigentümer nachzuweisen, ob die Dimensionierung des Kanals in der Ringstraße hierfür ausreichend ist.

Bezüglich der Erschließung mit Strom und Wasser, muss sich der Bauherr mit den jeweiligen Netzbetreibern in Verbindung setzen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen kann erteilt werden.
3. Zwischen dem Bauherren und der Gemeinde Hemhofen ist ein Erschließungsvertrag zu schließen.
4. Es ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen, ob die der vorhandene Kanal für das geplante Vorhaben ausreichend ist.

Beschluss: Ja 6 Nein 0

**Nichtöffentliche Sitzung**

...

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

Max Wölfel  
Verwaltungsfachangestellter