

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 12.07.2022 gemäß § 32 Abs. 5 GeschO.

Beginn: 18:00 Uhr
Ende 18:20 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

Anwesend:

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,
Dubois, Ulrike, 3. Bgmín
Kerschbaum, Gerhard,
Koch, Thomas,
Motz, Iris,
Reck, Karlheinz,

Anwesend ab TOP 3

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

von der Verwaltung

Friedrich, Michael,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Müller, Hansjürgen,
Wölfel, Marcus,

Abwesend
Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ratsmitglieder, die Zuhörerschaft, sowie die 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 Bauausschuss beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

zu 1 **Bauantrag für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften, Sterhof 3, Fl. Nr. 167, Gemarkung Hemhofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften für das Grundstück Sterhof 3, Fl. Nr. 167 der Gemarkung Hemhofen ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 Leithe Südost“. Für dieses Gebiet setzt der Bebauungsplan als Geschossigkeit II+D fest. Das Vorhaben hält diese Festsetzung ein. Ebenso wird die Dachneigung von 30 – 48° eingehalten.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist für die Situierung der baulichen Anlagen noch eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen notwendig, da in diesem Bereich bei einzelnen Grundstücken keine Festsetzung dahingehend erfolgt ist. Gründe hierfür sind unbekannt. Im Einvernehmen mit dem Landratsamt hat man sich dahingehend geeinigt, dass eine Befreiung diesbezüglich unproblematisch zu sehen ist, da viele Gebäude in der Umgebung unterschiedlich auf den Grundstücken verteilt sind, so dass hier die städtebauliche Ordnung nicht betroffen wäre.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 6 Nein 0

zu 2 **Bauantrag für die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Leithenstraße 17, Fl.Nr. 494/84, Gemarkung Hemhofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses für das Grundstück Leithenstraße 17, Fl. Nr. 494/84 der Gemarkung Hemhofen ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1 Leithe und Südost“. Der Antrag war grundsätzlich als Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO eingereicht worden. Nach eingehender Prüfung des Antrages sind jedoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bauherr beabsichtigt die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit einem Flachdach. Der Bebauungsplan schreibt als Geschossigkeit I+D fest, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Jedoch handelt es sich bei der Bauweise des Obergeschosses mit einem Flachdach im baurechtlichen Sinn nicht um ein Dachgeschoss, sondern um ein komplettes vollwertiges Geschoss. Aufgrund dessen weicht der Bauherr in diesem Fall von der Festsetzung der Geschossigkeit ab.

Wie im Lageplan mit Baugrenzen ersichtlich, liegt die Eingangsüberdachung sowie das Gartenhaus außerhalb 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 6 Nein 0

zu 3 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Ringstraße 4, Fl. Nr. 494/300, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das Grundstück Ringstraße 4, Fl. Nr. 494/300, 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. Dies wurde bei den Vorhaben Ringstraße 2 und 4a ebenfalls so gehandhabt.

Zudem entsteht durch die Teilung des Grundstückes eine Baugrenzüberschreitung für das Hauptgebäude sowie für die Garage.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 7 Nein 0

zu 4 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Siedlerstraße 12. Fl. Nr. 235/44, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller reichte einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage für das Grundstück Siedlerstraße 12, Fl. Nr. 235/44, Gemarkung Zeckern ein.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Z1 – Zeckern 1“. Der Bauherr beantragt im Baugenehmigungsverfahren folgende Befreiungen:

1. Durch die Errichtung des Zwerchgiebels, wird die zulässige Dachneigung (38-48°) unterschritten. Der Zwerchgiebel weist eine Dachneigung von 35° auf. Da die Unterschreitung von 3° aus Sicht der Verwaltung sehr geringfügig ist, kann hier einer Befreiung zugestimmt werden.
2. Der Bauherr beabsichtigt zudem eine Kniestockerhöhung von 50 cm auf 1,25 m um im Obergeschoss mehr Platz zu generieren. Im Bereich des Zwerchgiebels erhöht sich die Höhe des Kniestocks auf 2,635 m. Durch die Kniestockerhöhung erhöht sich die Wandhöhe von 3,75 m auf 4,48 m. Im Bereich des Zwerchgiebels auf ca. 5,87 m. Da das Vorhaben trotz der Kniestockerhöhung bzw. der Überschreitung der Wandhöhe, die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreitet, kann hier einer Befreiung zugestimmt werden.

3. Das Wohnhaus überschreitet im Norden um ca. 20 cm die Baugrenzen. Ebenfalls wird die Garage teilweise außerhalb der Baugrenzen gebaut. Das Grundstück weist eine Fläche von 656 m² auf, wodurch die geringfügigen Überschreitungen der Baugrenze städtebaulich vertretbar sind.

4. Die Garage soll mit einem Flachdach errichtet werden. Im Bebauungsplan wird für Garagen entweder Pultdach oder Satteldach festgesetzt. Im Planungsgebiet sind jedoch schon des Öfteren Flachdachgaragen errichtet worden. Durch die Errichtung der Flachdachgarage werden keine Grundzüge der Planung berührt.

Beschlussvorschlag:

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

Beschluss: Ja 6 Nein 1

zu 5 Bauantrag für die Errichtung eines Vordaches, Umhausung der Terrasse und dem Ausbau des Dachgeschosses, Sperberweg 8, Fl. Nr. 331/2, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Vordaches, die Umhausung der Terrasse sowie der Ausbau des Dachgeschosses für das Grundstück Sperberweg 8 F. Nr. 331/2, Gemarkung.

Das Vorhaben wäre grundsätzlich im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO möglich gewesen, da jedoch der Bebauungsplan „Z3 – Zeckern 3“ ein einfacher Bebauungsplan ist, weil er nicht die notwendigen Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan enthält.

Wegen der grundsätzlichen Dreidimensionalität von baulichen Anlagen sind entsprechende „dreidimensionale“ Höchstmaßbestimmungen geboten, dh neben der Festsetzung der Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen („zweidimensional“) auch eine Begrenzung „nach oben“. Der Bebauungsplan enthält zwar Festsetzungen über die Geschossigkeit, jedoch ist keine Grundflächenzahl bzw. Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben wird erteilt.

Beschluss: Ja 7 Nein 0

Nichtöffentliche Sitzung

...

Ludwig Nagel
1. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachangestellter