

Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 22.11.2022 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende 19:35 Uhr
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

Anwesend:

Vorsitz

Wagner, Gerhard, 2. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,
Dubois, Ulrike, 3. Bgmín
Motz, Iris,
Müller, Hansjürgen,
Reck, Karlheinz,
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Heilmann, Alexander,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

Es fehlen:

Ausschussmitglieder

Kerschbaum, Gerhard,

Abwesend

Eröffnung der Sitzung:

Der Vorsitzende 2. Bgm. Wagner 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 Informationen

Sachverhalt:

- In der Bauausschusssitzung vom 25.10.2022 wurde seitens der Gemeinde ein Stellplatznachweis für die Umnutzung der Ladenfläche in Wohnfläche gefordert. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist der Stellplatznachweis für die Umnutzung der Ladenfläche in Wohnfläche für das Vorhaben am Schwegelweiher 2 gegeben, da für eine Ladennutzung ebenfalls zwei Stellplätze bei der damaligen Genehmigung erforderlichen waren und durch die Wohnnutzung keine Mehrung der Stellplatzanzahl entstanden ist. Es wird somit kein weiterer Stellplatznachweis gefordert und das gemeindliche Einvernehmen wurde hierzu erteilt.

zur Kenntnis genommen

zu 2 Parkplatzsituation Friedhof Hemhofen

Sachverhalt:

Wie es den meisten Besuchern des Friedhofes Hemhofen in der Vergangenheit schon aufgefallen ist, wird der Parkplatz entlang des Heppstädter Wegs regelmäßig von Anwohnern zugeparkt. Diese Problematik lässt sich auf unserem beigelegten Luftbild sehr gut erkennen.

Aufgrund dessen, dass die Parkplätze hauptsächlich durch die Anwohner genutzt werden, bleibt oft eine geringe Anzahl von Stellplätzen für Friedhofsbesucher übrig, für die jedoch diese Stellflächen eigentlich vorgesehen sind.

Aufgrund dessen stellt sich die Verwaltung vor, im Bereich der Parkflächen ein befristetes Parkverbot von 08:00 – 20:00 Uhr anzuordnen. Geparkt werden darf in diesem Zeitraum nur mit einer Parkscheibe und einer Dauer von 2 Stunden. In diesem Zeitraum von 2 Stunden ist es auf jeden Fall gewährleistet, dass die Friedhofsbesucher Ihre Arbeiten an Ihren Gräbern entsprechend verrichten können und zudem wird den Dauerparker auf dem Stellplatz mit der Zeitbeschränkung entgegengewirkt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Im Bereich des Parkplatzes des Friedhofes Hemhofen wird ein Parkverbot in der Zeit von 08:00 – 20:00 Uhr angeordnet.
3. Zusätzlich wird angeordnet, dass in dem oben genannten Zeitraum das Parken für zwei Stunden mit Parkscheibe erlaubt wird.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 3 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses, Apostelstraße 33, Fl. Nr. 50, Gemarkung Hemhofen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Apostelstraße 33, Fl. Nr. 50, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte-Nord.

Die Besonderheit des Vorhabens ist, dass ein Teil im Bereich des Bebauungsplangebiets liegt und ein Teil ist außerhalb des Plangebiets. Wenn wie in diesem Fall ein einfacher Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die weitere Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist also der Teil, welcher innerhalb des Plangebiets liegt nach § 34 BauGB i. V. m. mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen und der Teil, welcher außerhalb des Plangebiets nur nach § 34 BauGB zu prüfen.

Art der baulichen Nutzung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan schreibt als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet MD“ vor. Hinsichtlich der Bebauung eines Zweifamilienhauses in einem Dorfgebiet gibt es keine Einwände in Bezug auf die BauNVO. Für den Bereich des Hauses, welcher außerhalb des Plangebietes liegt, gibt es keine Festsetzung diesbezüglich. Aufgrund der Umgebungsbebauung kann hier jedoch ebenfalls von einem Dorfgebiet ausgegangen werden. Das Gebäude ist also hinsichtlich seiner Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Bebauungsplan selbst wurde kein Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Dies kann beispielsweise durch eine Obergrenze von Vollgeschossen oder durch eine GRZ bzw. GFZ Grenze festgesetzt werden. Somit ist hier ebenfalls die Umgebungsbebauung näher zu betrachten. Das Vorhaben weist zwei Vollgeschosse auf und ein Dachgeschoss, welches jedoch kein Vollgeschoss ist. In der Nachbarbebauung sind ebenfalls schon zwei Vollgeschosse vorhanden. Da in den Plänen nicht ersichtlich ist, ob das Grundstück geteilt werden soll, weist das Grundstück eine Größe von 3781 m² auf. Es ergibt sich somit zuzüglich des Neubaus eine GRZ von 0,238 und eine GFZ von 0,104. Da es sich um ein sehr großes Grundstück handelt sind die GRZ bzw. GFZ Werte in Bezug auf die Grundstücke in der Umgebungsbebauung aus Sicht der Verwaltung verhältnismäßig gering. Das Vorhaben fügt sich somit aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein.

Stellplätze:

Es sind jeweils für die Erdgeschoss- und Obergeschosswohnungen zwei Stellplätze nachzuweisen. In den Plänen wurden vier Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatzpflicht wird somit nachgekommen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung des Zweifamilienhauses wird erteilt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

zu 4 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses, Am Zobelstein 12, Fl. Nr. 219/36, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Am Zobelstein 12, Fl. Nr. 219/36, Gemarkung Zeckern.

Das Vorhaben liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 14 Zobelstein Nord. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, beantragt der Bauherr folgende Befreiungen bei der Gemeinde:

Wandhöhenüberschreitung/Kniestockhöhenüberschreitung:

Im Bebauungsplan ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Wandhöhe von 4,0 m festgeschrieben. Aufgrund der Errichtung eines Zwerchgiebels erhöht sich die zulässige Wandhöhe auf

5,31 m. Im Planungsgebiet wurden des Öfteren Befreiungen für die Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels erteilt. Ebenfalls erhöht sich dadurch die Höhe des Kniestocks auf 2,25 m.

Baugrenzüberschreitung:

Der Antragsteller beabsichtigt, die Doppelgarage größtenteils außerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten. Aus Sicht der Verwaltung bietet die Baugrenze und die zusätzliche Fläche für Garagen im Bebauungsplan dem Bauherrn genug Spielraum, die Garage innerhalb dieser Grenzen anderweitig zu situieren. Das Grundstück am Zobelstein 4 hat im Vergleich zu Am Zobelstein 12 eine fast identische Baugrenzfestsetzung. Hier hat es der Bauherr ebenfalls geschafft, das Hauptgebäude und die Garage innerhalb der festgesetzten Grenzen zu errichten. Hier wurde lediglich die Terrasse außerhalb der Grenzen errichtet. Aufgrund dessen schlägt die Verwaltung vor, dass keine Befreiung für die Baugrenzüberschreitung für die Garage erteilt wird, da eine andere Situierung auf dem Grundstück möglich ist. Von der Baugrenzüberschreitung der Terrasse könnte aus Sicht der Verwaltung kann aus Sicht der Verwaltung befreit werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Wandhöhenüberschreitung sowie der Kniestockerhöhung wird zugestimmt.
Beschluss: Ja 8 Nein 0
3. Der Baugrenzüberschreitung durch die Doppelgarage wird nicht zugestimmt.
Beschluss: Ja 5 Nein 3
4. Der Baugrenzüberschreitung durch die Terrasse wird zugestimmt.
Beschluss Ja 7 Nein 1

zu 5 Bauantrag für die Aufstockung eines Einfamilienhauses, Anna-Kästner-Straße 11, Fl. Nr. 238/8, Gemarkung Zeckern

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Anna-Kästner-Straße 11, Fl. Nr. 238/8, Gemarkung Zeckern.

Das Vorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Z1-Zeckern 1. Der Bauherr benötigt folgende Befreiungen:

Wandhöhenüberschreitung/Kniestockhöhe:

Im Bebauungsplan ist bei einer Geschossigkeit von I+D eine Wandhöhe von 3,75 m festgesetzt. Aufgrund der Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit einem zweiten Vollgeschoss erhöht sich die Wandhöhe auf 5,83 m. Ebenfalls erhöht sich hierdurch die Kniestockhöhe von 0,50 m auf 2,55 m. Durch die Erhöhung wird jedoch die festgesetzte Firsthöhe von 9,50 m nicht überschritten. Da vergleichbare Bauten in direkter Umgebung schon vorhanden sind und Kniestockerhöhungen im Planungsgebiet schon des Öfteren erteilt worden sind, könnte aus Sicht der Verwaltung diesbezüglich eine Befreiung erteilt werden.

Baugrenzüberschreitung:

Auf der Westseite des Hauses soll ein separater Stahlbalkon mit Treppe für den Zugang zur oberen Wohnung errichtet werden. Hierdurch werden die Baugrenzen minimal überschritten. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der Baugrenze aufgrund ihrer Geringfügigkeit städtebaulich vertretbar.

Stellplätze:

Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob für das Dachgeschoss damals schon Stellplätze bzw. eine Wohnnutzung im Dachgeschoss vorhanden war. Auf jeden Fall ist für die Nutzung des

Dachgeschosses als Wohnung ein Nachweis von zwei Stellplätzen vorzulegen. Die Stellplätze müssen selbständig anfahrbar sein und dürfen keinen anderen Stellplatz einschränken. Hier sind ebenfalls die Stellplätze der Erdgeschosswohnung darzustellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Wandhöhenüberschreitung sowie der Kniestocküberschreitung wird zugestimmt.
3. Der Baugrenzüberschreitung durch den Balkon wird zugestimmt.
4. Die oben genannten Befreiungen werden jedoch nur erteilt, wenn der Antragsteller einen entsprechenden Stellplatznachweis vorlegen kann. Andernfalls wäre das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben aufgrund der Nichterfüllung der Stellplatzpflicht zu versagen. Eine Abweichung von der örtlichen Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschluss: Ja 8 Nein 0

2. Bgm. Wagner bedankt sich bei allen Ratsmitgliedern und bei den Vertretern der Verwaltung und beendet die Sitzung.

Gerhard Wagner
2. Bürgermeister

Max Wölfel
Verwaltungsfachangestellter
