

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 24.07.2024 gemäß § 32 Abs. 5 Gescho.**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende 19:45 Uhr  
Ort: Sitzungssaal Rathaus Hemhofen, Blumenstraße 25

**Anwesend:**

Vorsitz

Nagel, Ludwig, 1. Bgm.

Ausschussmitglieder

Brandmühl-Estor, Gerd,  
Kerschbaum, Gerhard,  
Motz, Iris,  
Müller, Hansjürgen,  
Reck, Karlheinz,  
Schneider, Benedikt,  
Wölfel, Marcus,

Anwesend ab TOP 5

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

**Es fehlen:**

Ausschussmitglieder

Dubois, Ulrike, 3. Bgmín

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 den Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus, Föhrenstraße 3, Fl. Nr. 494/69, Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt einen Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, Föhrenstraße 3, Fl. Nr. 494/69, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Leithe Süd-Ost.

Für die Umsetzung des Vorhabens, wird eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze beantragt, da der Anbau nordseitig diese überschreitet. Der Anbau wird ostseitig parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze platziert, so dass er von der Straße aus kaum sichtbar ist.

Die Überschreitung der Baugrenze hinsichtlich des Anbaus ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

### zu 2 **Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Heppstädter Weg, Fl. Nr. 358/1, 358/7, Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück anliegend an den Heppstädter Weg, Fl. Nrn. 358/1, 358/7.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte Nord (9. Änderung). Das Grundstück ist derzeit ein unbebautes Grundstück.

Im Bebauungsplan ist eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben. Die Planung der Bauherren sieht jedoch eine zweigeschossige Bauweise mit einem Flachdach vor. Eine Dachform ist für das Mischgebiet nicht explizit vorgeschrieben, weswegen seitens der Verwaltung Einverständnis hinsichtlich der Planung besteht.

Ebenso liegt ein kleiner Teilbereich des Gebäudes und der Terrasse außerhalb der Baugrenzen.

Ebenfalls ist für das Grundstück ein Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. In einem Mischgebiet ist grundsätzlich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen vorgeschrieben. Die Verwaltung würde einer Wohnbebauung in diesem Bereich zustimmen um der großen Nachfrage an Bauland nachzukommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

**zu 3      Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses und Bürogebäude,  
Eichendorffstraße 17, Fl. Nr. 235/132, Gemarkung Zeckern**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Bürogebäude auf dem Grundstück, Eichendorffstraße 17, Fl. Nr. 235/132, Gemarkung Zeckern.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Z 6 – Zeckern 6.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt und eine dreigeschossige Bauweise zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Das Wohnhaus soll mit einer zweigeschossigen Bauweise und einem Flachdach erfolgen. Das Bürogebäude soll als eingeschossige Bauweise errichtet werden.

Die Garage auf der östlichen Seite liegt teilweise außerhalb der Baugrenzen und liegt nicht in der für Garagen vorgesehenen Flächen. Hier wurde eine Befreiung seitens des Bauherren beantragt.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss:      Ja 8    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0

**zu 4      Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage,  
Lärchenstraße 11, Fl. Nr. 494/59, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Lärchenstraße 11, Fl.Nr. 494/59, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 Leithe Südost.

Im Bebauungsplan ist eine Geschossigkeit von I+D festgesetzt. Laut der Planung wird diese Geschossigkeit eingehalten und das Dachgeschoss wird nicht als VG ausgebaut, obwohl dies möglich wäre.

Aufgrund einer notwendigen Ein- und Ausstiegsmöglichkeit für einen Rollstuhl auf der Höhe der Eingangstüre, ist die Garage außerhalb der Baugrenzen situiert, damit eine Rampenzufahrt an dieser Stelle errichtet werden kann. Ebenfalls liegt die Terrasse außerhalb der Baugrenzen.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss:      Ja 8    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0

**zu 5      Sanierung der Mozartstraße - weiteres Vorgehen nach Beginn der Arbeiten**

**Sachverhalt:**

Bekanntlich wird derzeit in der Mozartstraße die Hauptwasserleitung auf ganzer Länge erneuert. Zudem sollen in einem weiteren Schritt auch die Wasserhausanschlüsse im öffentlichen Bereich erneuert werden. Aufgrund dessen bleibt von den ursprünglichen Asphaltflächen nicht mehr viel übrig.

Unabhängig davon ist der Straßenaufbau in einem desaströsen Zustand und schlechter als befürchtet. Es ist teilweise nicht einmal eine Schottertragschicht vorhanden; unter den Wasserrinnen fehlt der Magerbeton gänzlich. Lediglich eine minimale Bitu- und Verschleißschicht von insgesamt ca. 6 cm Dicke ist vorhanden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt aufgrund des aktuellen Sachstandes einen Vollausbau der Mozartstraße.

Beschluss:            Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0

**Nichtöffentliche Sitzung**

...

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

Max Wölfel  
Verwaltungsfachwirt