

**Bekanntgabe der Beschlussergebnisse aus dem öffentlichen Teil der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 26.11.2024 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  
Kerschbaum, Gerhard,  
Reck, Karlheinz,  
Schneider, Benedikt,  
Wölfel, Marcus,

Stellvertreter

Korzer, Manfred,

Schriftführer/in

Wölfel, Max,

**Es fehlen:**

Ausschussmitglieder

Motz, Iris,  
Müller, Hansjürgen,

Abwesend  
Abwesend

---

**Eröffnung der Sitzung:**

Der Vorsitzende 1. Bgm. Nagel begrüßt die Ausschussmitglieder, 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 Bauausschuss beschlussfähig ist.

---

## Öffentliche Sitzung

### zu 1 **Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (Widmung der Verkehrsflächen im Baugebiet Z7 - Zeckern West)**

#### **Sachverhalt:**

Die Verkehrsfläche des Baugebietes Z7 – Zeckern West ist abgesehen von Vermessungsarbeiten und Aushubarbeiten hergestellt. Die Vermessungsarbeiten werden im Dezember durchgeführt.

Somit ist nunmehr auch noch die verkehrsrechtliche Widmung und die damit verbundene formelle Verkehrsfreigabe dieser Fläche erforderlich. Der Beschluss hierfür wird zum heutigen Tag gefasst. Die formelle Bekanntmachung der Widmung, wodurch die Verkehrsflächen zu öffentliche Verkehrsflächen werden, wird erst mit der Abnahme des Baugebietes erfolgen. Vorher wird das Einfahren in das Baugebiet nicht gestattet.

Außerdem muss im Bereich der Bergstraße (Erschließungsstraße vor Gärtnerei) ein Teilstück mit einbezogen werden, da die Straße verlängert wurde. Im derzeitigen Bestandsverzeichnis ist nur ein Teil der Straße gewidmet (bis Fl. Nr. 166/11). Da ebenfalls noch alte Fl. Nrn. mit aufgelistet werden, wird dieses Bestandsverzeichnis mit überarbeitet und die komplette Straße bis zum Übergang in den Feldweg Fl. Nr. 52 als Ortsstraße gewidmet.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zur Ortsstraße gewidmet wird die Verkehrsfläche der Fl. Nr. 25/23 u. 46/2, Gemarkung Zeckern
  - a) Beginn Einmündung Bergstraße in Sankt-Wendelin-Straße (Zufahrt über Fl. Nr. 46/2)
  - b) Ende Ausfahrt in Kaspar-Lang-Straße (Fl. Nr. 37/2, zwischen St. Wendelin Kirche und Kaspar-Lang-Straße 13)
  - c) Die Länge der Erschließungsstraße beträgt ca. 260 m
3. Zur Ortsstraße gewidmet wird die Verkehrsfläche der Fl. Nr. 52/1, Gemarkung Zeckern
  - a) Beginn Einmündung Bergstraße (bei Gärtnerei Großkopf)
  - b) Ende der Fl. Nr. 52/1 (als Abgrenzung gilt das Ende der Asphaltsschicht)
  - c) Die Länge beträgt ca. 156 m
4. Träger der Straßenbaulast wird die Gemeinde Hemhofen.

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Befangen 0

### zu 2 **Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage an bestehendes Wohngebäude und Umbau im Dachgeschoss Bestand, Eichenstraße 9, Fl. Nr. 169/9, Gemarkung Hemhofen**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage an das bestehende Wohngebäude und den Umbau im bestehenden Dachgeschoss, Eichenstraße 9, Fl. Nr. 169/9, Gemarkung Hemhofen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Leithe Südost“.

Im Bebauungsplan ist eine Geschossigkeit von II+D zugelassen. Das Bauvorhaben weist eine Geschossigkeit von II+D auf, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss darstellt.

Aus den Bauantragsunterlagen geht hervor, dass das neu zu errichtende Wohngebäude teilweise außerhalb der Baugrenzen liegt. Ebenfalls liegt die neu geplante Doppelgarage außerhalb der Baugrenze. Die Fläche, welche die Baugrenze überschreitet liegt bei ca. 66,50 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung wäre aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich vertretbar anzusehen.

Zudem wird eine Befreiung hinsichtlich der Festsetzung der Dachgauben benötigt. Die Gaubenlänge beträgt laut Plänen 4,79 m. Somit wäre eine Überschreitung von 1,26 m erforderlich.

**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 Anwesend 8 Befangen 1

**Abstimmungsvermerke:**

GR Korzner bei Abstimmung persönlich beteiligt

**zu 3 Informelle Bauvoranfrage für die Errichtung eines Zweifamilienhauses, Zeckerner Hauptstraße 12, Fl. Nr. 176/9, Gemarkung Zeckern**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Zeckerner Hauptstraße 12, Fl. Nr. 176/9, Gemarkung Zeckern.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Z1 – Zeckern 1.

Das Grundstück ist derzeit schon mit einem Zweifamilienwohnhaus (II, SD) an der Straße liegend bebaut und soll erhalten bleiben. Der Plan ist es, das neue Gebäude im hinteren Teil des sehr weitläufigen Grundstücks mit ca. 1.218 m<sup>2</sup> zu errichten, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die Zufahrt für das neue Gebäude soll an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen, bestenfalls auch die Erschließung.

Im Antrag wurden folgende Fragen gestellt:

**1. Ist ein weiteres Wohngebäude wie oben beschrieben denkbar?**

Aufgrund der Größe des Baugrundstücks wäre es grundsätzlich denkbar, dieses mit einem zweiten Wohngebäude zu errichten. Anhand der derzeitigen Unterlagen, ist anzunehmen, dass das neue Gebäude komplett außerhalb der Baugrenzen errichtet werden muss.

**2. Ist ein weiteres Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen denkbar?**

In diesem Bereich des Bebauungsplanes ist eine Geschossigkeit von II+D festgesetzt. Aufgrund dessen wäre eine zweigeschossige Bauweise denkbar.

**3. Ist ein weiteres Wohngebäude mit Walmdach als Dachform denkbar?**

Im Bebauungsplan wird als Dachform Satteldach und Walmdach festgesetzt. Dies wird explizit im Bebauungsplan zugelassen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks wird einer Befreiung außerhalb der Baugrenzen zugestimmt.
3. Eine zweigeschossige Bauweise ist zulässig.
4. Die Errichtung eines Walmdaches ist ebenfalls zulässig.

Beschluss: Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Befangen 0

**zu 4      Bauantrag für die Wohnhauserweiterung mit Aufbau einer Dachgaube beim bestehenden Wohnhaus, Gartenweg 2b, Fl. Nr. 471/88, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt die Wohnhauserweiterung mit Aufbau einer Dachgaube am bestehenden Wohnhaus, Gartenweg 2b, Fl. Nr. 471/88, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 Wolfenäcker.

Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Durch die Wohnhauserweiterung wird die GRZ auf 0,422 überschritten. Die Wohnhauserweiterung beträgt ca. 15 m<sup>2</sup>.

Ebenfalls wäre eine Befreiung hinsichtlich der Dachgaube notwendig. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Länge der Gauben nicht länger als 1/3 der Dachlänge einnehmen darf. Dieses Maß wird hier überschritten.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss:      Ja 8   Nein 0   Anwesend 8   Befangen 0

**zu 5      Bauantrag für die Errichtung einer Terrassenüberdachung, Heppstädter Weg 3, Fl. Nr. 259/10, Gemarkung Hemhofen**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Solaranlage am Wohnhaus, Heppstädter Weg 3, Fl. Nr. 259/10, Gemarkung Hemhofen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 Mitte Nord.

Die geplante Terrassenüberdachung hat eine Fläche von 31,87 m<sup>2</sup>, weswegen Sie genehmigungspflichtig ist.

Die Überdachung überschreitet teilweise die Baugrenzen. Diese beträgt ca. 2,60 m auf einer Länge von 7,10 m.

**Beschlussvorschlag:**

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

Beschluss:      Ja 8   Nein 0   Anwesend 8   Befangen 0

**zu 6      Informelle Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, Kaspar-Lang-Straße 25, Fl. Nr. 16/1, Gemarkung Zeckern**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kaspar-Lang-Straße 25, Fl. Nr. 16/1, Gemarkung Zeckern.

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Z1 – Zeckern 1.

Im Antrag wurden folgende Fragen gestellt:

- 1. Ist eine Bebauung von den Grundflächen wie geplant mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je ca. 8 Wohneinheiten möglich.**  
Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Zahl der Wohneinheiten pro Grundstück auf maximal 3 WE begrenzt ist. Eine Überschreitung der zulässigen Wohnungsanzahl auf 8 WE pro Gebäude, also insgesamt 16 Wohneinheiten wird seitens der Verwaltung für städtebaulich nicht vertretbar angesehen.
- 2. Die Hauptzufahrt für beide Objekte ist von der Kaspar-Lang-Straße aus geplant. Können 3-4 Stellplätze auch über die nach Süden abgehende Stichstraße erfolgen?**  
Aus Sicht der Verwaltung würde dem nichts entgegenstehen. Jedoch wird auf die Begründung der Nr. 1 verwiesen.
- 3. Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern je 8 WE?**  
Hierzu wurde unter Nr. 1 bereits Stellung genommen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Errichtung der Wohngebäude die festgesetzten Baugrenzen in nicht geringem Umfang überschritten werden. In einem eventuellen Baugenehmigungsverfahren ist hier ein entsprechender Plan mit Darstellung der Überschreitung darzulegen.
- 4. Art der Bebauung: II+D bei Satteldach oder alternativ III bei Flachdach?**  
Im Bebauungsplan ist eine Geschossigkeit von II+D festgesetzt. Aufgrund dessen würde dem nichts entgegenstehen. Eine Bebauung mit Flachdach und drei Vollgeschossen ist nicht zulässig.
- 5. Dachneigung: Flachdach oder SD bis 45°?**  
Hier wird ebenfalls auf den Bebauungsplan verwiesen. Es ist eine Dachneigung von 38°-48° zulässig. Flachdach ist nicht zulässig.
- 6. Kniestock bis 50 cm Höhe?**  
Hier wird ebenfalls wieder auf den Bebauungsplan verwiesen. Es ist ein Kniestock bis 50 cm zulässig.
- 7. GRZ I – ausschließlich Bebauung max. 0,40?**  
Hier wird ebenfalls wieder auf den Bebauungsplan verwiesen. Es ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 8. GRZ II – Bebauung mit Pflasterflächen max. 0,60 bzw. nach BauNVO § 19 Abs. 4 Satz 3?**  
Hier wird auf § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO verwiesen.
- 9. Aufgrund der geringfügigen Hanglage von Süd nach Nord hin, wird versucht die Höhenlage von 11,0 m für den First und 6,50 m für die Traufhöhe ab Oberkante fertigem Fußboden bei der Südfassade einzuhalten. Wäre hier eine Abweichung von bis zu 75 cm nach oben auf 11,75 m First, bzw. 7,25 m für die Traufe möglich?**  
Bei einer Geschossigkeit von II+D darf laut BPlan der First bis zu 11,0 m hoch sein. Aus Sicht der Verwaltung ist die Festsetzung von 11,0 m mehr als ausreichend festgelegt. Aufgrund dessen wird seitens der Verwaltung von Befreiung hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe abgeraten.
- 10. Ist es möglich, den vorhandenen Entwässerungsanschluss für ein Objekt zu behalten?**  
Seitens des Planers wäre zu prüfen, ob der bisherige Anschluss für derartige Gebäulichkeiten ausreichen dimensioniert ist. Falls dies der Fall ist, wäre dies grundsätzlich denkbar.
- 11. Wird für das Objekt ein neuer Entwässerungsanschluss verlangt? Oder ist es denkbar, für beide Objekte einen größeren Anschluss für Abwasser zu verlegen und im Grundstück auf zwei Revisionsschächte aufzuteilen?**  
Dies wäre grundsätzlich denkbar. Die Kosten für die Vergrößerung des Anschlusses müssten vom Bauherren getragen werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ebenfalls eine Entwässerungsplanung des Vorhabens vorzulegen, in der die

diese Planung dargestellt werden muss. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Abwasser in einen Graben der Gemeinde Hemhofen abgeleitet werden darf.

**12. Wasser, Strom und Telekommunikation sind vermutlich neu zu errichten?**

Hierzu kann seitens der Gemeinde keine Aussage getroffen werden. Diesbezüglich muss sich der Bauherr an die entsprechenden Sparten zu wenden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Sachstandsbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bauausschuss stimmt den Ausführungen der Verwaltung im Sachverhalt zu.

Beschluss:        Ja 8    Nein 0    Anwesend 8    Befangen 0

**Nichtöffentliche Sitzung**

...

Ludwig Nagel  
1. Bürgermeister

Max Wölfel  
Verwaltungsfachwirt