

## **Niederschrift**

### **über die**

### **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 01.06.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:50 Uhr  
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

#### **Anwesend:**

##### 1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

##### 2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

##### 3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

##### Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Frau Petra Lutz

Herr Klaus Schmidmeister

##### Stellvertreter

Herr Gottfried Riepl

Vertretung für Herrn Thomas Semmler

##### Schriftführer

Herr Patrick Erl

#### **Abwesend:**

##### Ausschussmitglieder

Herr Thomas Semmler

Tagesordnung:

**Öffentlicher Teil**

- 1           Bauanträge
- 1.1        Bauantrag: Neubau von zwei Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohneinheiten, Neubau von 4 Garagen und 2 Fahrrad-/Geräteschuppen und Errichtung eines Besucherparkplatzes; Zum Alten Grund 9 und 9a, Hohenschambach, 93155 Hemau; Fl. Nr. 1485/4 Gem. Hohenschambach
- 1.2        Bauantrag: Neubau eines Wohngebäudes für Betriebsinhaber mit Büroflächen und einer Lagerhalle; Kasernenstraße 9, 93155 Hemau; Fl. Nr. 991/7 Gem. Hemau
- 1.3        Bauantrag: Auffüllung und Befestigung zur Schaffung eines Holzlagerplatzes; Fl. Nr. 107 Gem. Berletzhof
- 1.4        Bauantrag: Errichtung eines Anbaus, Neubau von Garagen, Umbau Wohnhaus, Nutzungsänderung Praxis; Anton-Scherübl-Straße 2, 93155 Hemau; Fl. Nr. 865/1 Gem. Hemau
- 1.5        Bauantrag: Anbau eines Holzschuppens an die bestehende Doppelgarage; Leo-Katzmeier-Straße 8, 93155 Hemau; Fl. Nr. 841/16 Gem. Hemau
- 1.6        Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen
- 2           Informationen
- 3           Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

## Öffentlicher Teil

### **Punkt: 1      Bauanträge**

#### **Abstimmung:**

#### **Beschlusnummer:**

**Punkt: 1.1      Bauantrag: Neubau von zwei Doppelhaushälften mit jeweils 2 Wohneinheiten, Neubau von 4 Garagen und 2 Fahrrad-/Geräteschuppen und Errichtung eines Besucherparkplatzes;  
Zum Alten Grund 9 und 9a, Hohenschambach, 93155 Hemau;  
Fl. Nr. 1485/4 Gem. Hohenschambach**

Bauherr: Frau Julia Achhammer

#### Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.04.2021 beschlussmäßig behandelt und die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens verweigert, da beantragte Befreiungen von den Festsetzungen „Dachart“ und „Dachform“ des Bebauungsplanes Nr. 1408 Hohenschambach „Süd-Ost“, in dessen Geltungsbereich das Baugrundstück liegt, nicht erteilt wurden. Der Bauherr beabsichtigte, statt der festgesetzten Satteldächer mit einer Neigung von 38 bis 42 Grad für Haupt- und Nebengebäude ein Pultdach auf dem Hauptgebäude sowie die Nebengebäude mit Flachdächern zu errichten. Nach weiteren Abstimmungen mit der Verwaltung und Herrn Erstem Bürgermeister Tischhöfer wurden die Planunterlagen zwischenzeitlich angepasst, sodass eine erneute beschlussmäßige Behandlung nötig wird.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1408 Hohenschambach „Süd-Ost“, wobei die nachfolgenden Festsetzungen nicht eingehalten werden können:

- Nr. 3.3.2 „Dachneigung“: Statt der im Bebauungsplan vorgesehenen Dachneigung von 38 bis 42 Grad für das Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Neigung von nur 25 Grad geplant. Im Bebauungsplan-Gebiet wurde bisher nicht von dieser Festsetzung befreit. Ein Antrag auf Befreiung liegt bei.
  
- „Baugrenze“: Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen nach Norden und weit nach Westen hin. Im Bebauungsplan-Gebiet wurden bisher Befreiungen von dieser Festsetzung für Hauptgebäude zugelassen, jedoch nur in kleinerem Ausmaß als hier beantragt oder zur abweichenden Positionierung (z.B. auf dem Grundstück Zum Alten Grund 10). Ebenfalls wurden für die abweichende Positionierung und Erweiterung von Nebengebäuden Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt (z.B. auf dem Grundstück Zum Alten Grund 10). Hierzu liegt ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung bei.

- Nr. 3.3.1 „Dachformen“: Dachformen der Nebengebäude haben sich an die des Hauptgebäudes anzupassen. Da die Garagen sowie der Anbau zur Unterbringung der Haustechnik mit Flachdach geplant sind, während das Hauptgebäude ein Satteldach erhalten soll, ist hier eine Befreiung von der Festsetzung nötig. Im Bebauungsplan-Gebiet wurde bisher nicht von dieser Festsetzung befreit. Der entsprechende Antrag auf Befreiung liegt bei.
- „Baulinie“: Die Festsetzung legt für die Garage eine verbindliche Situierung an der Grenze fest. Im Bebauungsplan-Gebiet wurden bisher Befreiungen von dieser Festsetzung zugelassen, um eine abweichende Positionierung der Garagen zu ermöglichen (z.B. auf dem Grundstück Am Postholz 13). Ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt bei.
- Nr. 3.2 „Grenzbebauung“: Die Nebengebäude schließen sich entgegen der Festsetzung nicht direkt an das Hauptgebäude an. Im Bebauungsplangebiet wurde von dieser Festsetzung bereits befreit (z.B. auf dem Grundstück Am Postholz 15). Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt bei.
- „Zufahrten“: Der Bebauungsplan legt eine Zufahrt nahe der nördlichen Grundstücksgrenze fest. In den Planunterlagen soll aufgrund der Situierung der Garagen über nahezu die gesamte Länge des Grundstücks zugefahren werden können. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt bei.

Außerdem wurde für das Vorhaben eine Befreiung von der Festsetzung „Wandhöhen“ beantragt. Da die Wandhöhen bezogen auf das natürliche Gelände bergseitig mit 4,15 m die maximal zulässige Höhe von 4,20 m nicht überschreiten, ist hierfür keine Befreiung erforderlich.

Die Zufahrt erfolgt über die Lage an der Ortsstraße „Zum Alten Grund“ auf nahezu der gesamten Breite. Der bestehende Baum zwischen Zufahrtsstraße und Grundstück bleibt bestehen. Derzeit befindet sich außerdem ein Parkstreifen zwischen Zufahrtsstraße und Grundstück, der nicht mehr genutzt werden kann, sodass 2 Parkplätze wegfallen. Diese werden durch den Bauherrn zur Kompensation abgelöst. Die Ablöse beträgt 2.970,00 Euro pro Stellplatz, daher also insgesamt 5.940,00 Euro.

Das Regenwasser wird mittels Einleitung in eine Zisterne entwässert; der Überlauf soll auf dem Grundstück versickern. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das städtische Kanalnetz entsorgt.

Nach § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV sind aufgrund der Neuschaffung von 4 Wohneinheiten insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen. Es sind 4 Einzelgaragen sowie ein Besucherparkplatz geplant, sodass ausreichend Stellplätze nachgewiesen sind.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig, da mehrere beteiligte Nachbarn ihre Unterschrift nicht leisteten. Auch die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebau-

ungsplanes enthalten nicht alle Unterschriften, da diese im Rahmen der Beteiligung nicht geleistet wurden.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

An dem Grundstück verläuft eine 20kV-Stromleitung.

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Mit der Erteilung einer Befreiung von der festgesetzten Dachneigung von 38 bis 42 Grad wird von der bisherigen Linie, an Ortsrändern nur das steile Satteldach zuzulassen, abgewichen. Dies wird im Fall der Erteilung mit Blick auf die übrigen Bebauungspläne der Stadt Hemau künftig zu beachten zu sein.

Beschluss:

Den nachfolgenden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1408 Hohenschambach „Süd-Ost“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB):

- Nr. 3.3.2 „Dachneigung“
- „Baugrenze“
- Nr. 3.3.1 „Dachformen“
- „Baulinie“
- Nr. 3.2 „Grenzbebauung“
- „Zufahrten“

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Parkstreifen zwischen Zufahrtsstraße und Grundstück, der als künftige Zufahrt nicht mehr genutzt werden kann und den Wegfall von 2 Parkplätzen zur Folge hat, wird durch den Bauherrn zur Kompensation abgelöst. Die Ablöse beträgt 2.970,00 Euro pro Stellplatz, daher insgesamt 5.940,00 Euro.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft werden und direkt mit diesem abzustimmen ist.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210601/Ö1.1**

**Punkt: 1.2    Bauantrag: Neubau eines Wohngebäudes für Betriebsinhaber mit Büroflächen und einer Lagerhalle;  
Kasernenstraße 9, 93155 Hemau;  
Fl. Nr. 991/7 Gem. Hemau**

Bauherr: Frau Helena Blank

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1454 „Gewerbpark II“. Für das Vorhaben wurde ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO gestellt. Jedoch erklärte die Stadt Hemau in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, da sich im Zuge eines Vor-Ort-Termins der Finanzverwaltung der Stadt Hemau am 24.11.2020 herausgestellt hatte, dass mit der Umsetzung des Bauvorhabens bereits begonnen wurde bzw. teilweise bereits Tatsachen geschaffen wurden, sodass die Bauverwaltung eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde für notwendig hält, um die in der nachfolgenden Nummerierung aufgeworfenen Fragen zu klären.

Hinsichtlich der Berechnung der zulässigen Wohnflächen bestehen unterschiedliche Auffassungen zwischen Bauherrn und Planer auf der einen sowie der Bauverwaltung der Stadt Hemau und dem Bauteam West des Landratsamtes Regensburg auf der anderen Seite. Dies ist im vorliegenden Fall besonders relevant, da im Bebauungsplan unter Nr. 1.1.1 eine Begrenzung der Wohnfläche auf maximal 160 m<sup>2</sup> je Nutzungseinheit festgesetzt ist. Die Berechnung der Wohnflächen folgt dabei den Vorschriften der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – WoFIV:

1. Dabei wurde in der Berechnung der Nutzflächen, welche dem Bauantrag beiliegt, der Pool nicht berücksichtigt. Der Planer begründet dies mit einem Ausschnitt aus der Kommentar-Literatur, welcher sich jedoch auf außenliegende offene Schwimmbäder bezieht. Aus Sicht der Verwaltung sowie des Landratsamtes Regensburg ist dies jedoch im vorliegenden Fall eindeutig nicht gegeben, da aus den Planunterlagen hervorgeht, dass der Pool nach drei Seiten hin geschlossen und überdacht ist. Im Zuge des Vor-Ort-Termins am 24.11.2020 wurde zudem festgestellt, dass der Bereich des Pools und der Terrasse mittels Durchziehung des Dachs mit Dachfenstern und Lichtspots überdacht statt wie in den aktuellen Planunterlagen dargestellt mit einem Glasdach überbaut wurde. Dies geht auch aus nachfolgendem Luftbild aus dem Jahr 2019 hervor.



Die Überdachung spricht ebenfalls gegen einen offenen Charakter des Schwimmbekens. Demnach ist gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV die Grundfläche des Pools zur Hälfte zu berücksichtigen, da dieser als Raum klassifiziert werden muss. Der Pool ist zudem im Rahmen des Vor-Ort-Termins der Finanzverwaltung der Stadt Hemau am 24.11.2020 von Mitarbeitern größer und anders situiert wahrgenommen worden als in den aktuellen Planunterlagen dargestellt.

2. Hinzu kommt, dass in der Berechnung die um den Pool situierte Terrasse zur Hälfte als gewerblich genutzt dargestellt und von dieser ein „Badebereich“ mit einer Fläche von 14,27 m<sup>2</sup> abgezogen wurde, welche dem Pool zugerechnet und damit ebenfalls gem. Berechnung nicht den Wohnflächen zugeschlagen wird. Die ist aus Sicht der Verwaltung nicht zulässig.
3. Außerdem wurde im Rahmen des Vor-Ort-Termins am 24.11.2020 festgestellt, dass das Obergeschoss des Wohngebäudes entgegen der Planunterlagen zur Genehmigungsfreistellung vom 04.05.2017, in welchen dieses als nicht ausgebaut und rein zu Lagerzwecken dienlich dargestellt wurde, tatsächlich ausgebaut ist und lt. Aussage der Grundstückseigentümer zu Wohnzwecken bzw. als Büroflächen genutzt werde. Da diese Flächen in den jetzt eingereichten Planungen als reine Gewerbeflächen dargestellt sind, erscheint diese Angabe mit Blick auf die zuvor getätigte Aussage der Eigentümer als fraglich. Außerdem würde sich auch hier eine Nutzung zu Wohnzwecken auf die Wohnflächenberechnung auswirken.

Da gemäß der Wohnflächenberechnung bereits ohne Miteinbeziehung der o.g. Flächen 143,09 m<sup>2</sup> Wohnflächen bei einem Maximum von 160 m<sup>2</sup> vorhanden sind, bedarf es aus Sicht der

Verwaltung einer Prüfung im Verfahren oder einer bauaufsichtlichen Prüfung, um die tatsächlichen Wohnflächen ermitteln zu können, welche eine korrekte rechtliche Beurteilung des Vorhabens erst ermöglichen. Dieses Vorgehen wurde vorab durch die Verwaltung mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt.

Eine Befreiung von der Obergrenze für Wohnflächen je Nutzungseinheit unter Nr.1.1.1 der textlichen Festsetzungen kann aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden, da nach § 31 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur von einer Festsetzung eines Bebauungsplanes befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da die Festsetzung den Charakter des Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) aufgrund der Begrenzung der Wohnflächen steuert, sind hier die Grundzüge der Planung betroffen.

Die Prüfung der zulässigen Immissionskontingente, die vom Vorhaben ausgehen und in Nr. 1.8 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt sind, ist durch die Vorlage einer gewerblichen Betriebsbeschreibung sowie eines schalltechnischen Gutachtens vorzunehmen. Diese liegen jedoch derzeit jeweils noch nicht vor und sind bis zum Sitzungstag nachzureichen. Wir gehen hier jedoch grundsätzlich von keiner Veränderung der betrieblichen Tätigkeit aus.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Abweichung von den Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) bei, welcher jedoch nicht dem aktuellen Rechtsstand 01. Februar 2021 entspricht. Aktualisierte Antragsunterlagen werden bis zum Sitzungstag nachgereicht.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen bestehenden Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Das Regenwasser wird über Einleitung in eine Zisterne entwässert. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen bestehenden Anschluss an das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Derzeit liegen keine Angaben über die Entwässerung des gebrauchten Poolwassers vor; vor einer geplanten Einleitung in das städtische Kanalsystem ist der Abwassermeister der Stadt Hemau zu beteiligen. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen; zusätzliche Anschlüsse sind vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten durchzuführen.

Nach § 20 GaStellV i.V.m. Nrn. 1.2, 2.1 und 9.2 der Anlage zur GaStellV sind für das Vorhaben insgesamt 8 Stellplätze nachzuweisen. Geplant ist die Schaffung von 8 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen nur unter Einhaltung der Obergrenze für Wohnflächen je Nutzungseinheit von 160 m<sup>2</sup> erteilt werden. Zur genauen Ermittlung der vorhandenen Wohnflächen ist jedoch eine Prüfung im Verfahren oder eine bau-



aufsichtliche Prüfung durch das Landratsamt Regensburg aufgrund der oben geschilderten Faktenlage notwendig.

#### Beschluss:

Es besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Neubau eines Wohngebäudes für Betriebsinhaber mit Büroflächen und einer Lagerhalle. Jedoch sind die Vorgaben des Bebauungsplanes „Gewerbepark II“ zwingend einzuhalten.

Im Fall der Notwendigkeit einer Befreiung von der festgesetzten Obergrenze für Wohnflächen je Nutzungseinheit von 160 m<sup>2</sup> aus Nr. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1454 „Gewerbepark II“ wird dieser nicht zugestimmt werden (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hemau beschließt daher, sein gemeindliches Einvernehmen für das Vorhaben zu erteilen, wenn insgesamt nicht mehr als 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem Grundstück entstehen.

Die Stadt Hemau wünscht eine Prüfung im Verfahren und, falls zu einem späteren Zeitpunkt notwendig, auch eine bauaufsichtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde zur Klärung der aufgeworfenen Fragestellungen hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Wohnflächen.

#### Hinweise:

- Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten durchzuführen.
- Derzeit liegen keine Angaben über die Entwässerung des gebrauchten Poolwassers vor; vor einer geplanten Einleitung in das städtische Kanalsystem ist der Abwassermeister der Stadt Hemau zu beteiligen.
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- Die noch fehlende gewerbliche Betriebsbeschreibung, das aktuelle Bauantragsformular mit Rechtsstand 01. Februar 2021, Angaben über die Entwässerung des Pools, Planunterlagen mit Darstellungen der Höhe der Erdgeschossrohfußbodenoberkanten, der dem Rechtsstand 01. Februar 2021 angepasste Antrag auf Abweichung sowie der schalltechnische Nachweis sind vor der Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt nachzureichen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210601/Ö1.2**

<b>Punkt: 1.3      Bauantrag: Auffüllung und Befestigung zur Schaffung eines Holzlagerplatzes; Fl. Nr. 107 Gem. Berletzhof</b>
--

Bauherr: Herr Georg Staudigl

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen; der Flächennutzungsplan sieht Flächen für die Landwirtschaft vor. Es stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar, wobei öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt sind.

Die Zufahrt ist gesichert und erfolgt nach Art. 4 Abs. 3 BayBO über den ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Fl. Nr. 81 Gem. Berletzhof. Die Nutzung der Fläche wird über einen Gestattungsvertrag geregelt.

Da die Staatsstraße 2660 direkt an das Baugrundstück angrenzt, befindet sich das Vorhaben in der Bauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG. Demnach dürfen in dieser Zone keine baulichen Anlagen errichtet werden. In Art. 23 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG werden Aufschüttungen und Aufgrabungen geringeren Umfangs, unter welche die Baumaßnahme fällt, jedoch von diesem Verbot ausgenommen. Das zuständige Staatliche Bauamt Regensburg wird diesbezüglich regulär im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Anschlüsse an die Wasser- und Abwasserversorgung sind nicht vorgesehen.

Für das Vorhaben müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Gestattungsvertrag zur Nutzung der Fläche ist frühzeitig vor Baubeginn mit der Stadt Hemau zu schließen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen      Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**

**Beschlusnummer: BA/210601/Ö1.3**

<p><b>Punkt: 1.4     Bauantrag: Errichtung eines Anbaus, Neubau von Garagen, Umbau Wohnhaus, Nutzungsänderung Praxis; Anton-Scherübl-Straße 2, 93155 Hemau; Fl. Nr. 865/1 Gem. Hemau</b></p>
--

Bauherren: Herr und Frau Alexander und Elena Hofmann

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Hinsichtlich der Art der Nutzung entspricht das Vorhaben dem Einfüge-Gebot, da das Gebäude künftig ausschließlich der Wohnnutzung dient, welche im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig ist.

Auch hinsichtlich des Maßes der Bebauung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist ein Einfügen in die nähere Umgebung gegeben. Die maximale Gebäudehöhe ändert sich durch die Baumaßnahme nicht. Die künftige Grundflächenzahl unterschreitet mit 0,34 die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete aus § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Selbes gilt für die Geschossflächenzahl, die mit künftig 0,19 die Obergrenze von 1,2 aus § 17 Abs. 1 BauNVO unterschreitet.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand über die Lage des Grundstücks an der Anton-Scherübl-Straße in angemessener Breite.

Die Wasserversorgung erfolgt weiterhin über den bestehenden Anschluss an die zentrale städtische Wasserversorgung. Die Entwässerung des Regenwassers sowie des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern und auf eigene Kosten durchzuführen.

Durch die Baumaßnahme werden keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich. Gleichzeitig ist die Errichtung von 7 Garagen vorgesehen, sodass auf dem Grundstück insgesamt 8 Garagen vorhanden sind.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese vom Bauherrn selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern und auf eigene Kosten durchzuführen.
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210601/Ö1.4**

<b>Punkt: 1.5    Bauantrag: Anbau eines Holzschuppens an die bestehende Doppelgarage; Leo-Katzmeier-Straße 8, 93155 Hemau; Fl. Nr. 841/16 Gem. Hemau</b>
--

Bauherren: Herr und Frau Franz und Jacqueline Hofmeister

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordwest II“.

Dabei können folgende Festsetzungen nicht eingehalten werden: Baugrenze, Baulinie, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung. Die entsprechenden Anträge auf Befreiung von diesen Festsetzungen liegen bei. Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits Befreiungen für die Festsetzung Baugrenze (Josef-Binner-Str. 20, 11, 8, 33), Baulinie (Josef-Binner-Str. 11), Dachform (Josef-Binner-Str. 11, 8) und Dachneigung (Josef-Binner-Str. 20, 13, 8). Von der Festsetzung Dachdeckung gibt es noch keine Befreiungen im Bebauungsplangebiet, sodass hier ein Bezugsfall geschaffen würde.

Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) ist gegeben.

Zufahrt und Zugang erfolgen über den Bestand; es ist keine neue Zufahrt geplant.

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt über Versickerung auf dem eigenen Grundstück. Schmutzwasser fällt nicht an. Es ist außerdem kein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung geplant.

Es wird keine Schaffung zusätzlicher Stellplätze durch die Baumaßnahme nötig.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Von der Festsetzung Dachdeckung gibt es noch keine Befreiungen im Bebauungsplangebiet, sodass hier ein Bezugsfall geschaffen würde.

Beschluss:

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze, Baulinie, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung“ des Bebauungsplanes „Nordwest II“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hemau beschließt, für das vorliegende Vorhaben sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210601/Ö1.5**

<b>Punkt: 1.6    Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen</b>
---

Bauherr:                    Herr Martin Meier jun.  
Bauvorhaben:            Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage  
Ort:                            Alfons-Eberl-Straße 3, 93155 Hemau  
Gemarkung:                Fl. Nr. 820/45 Gemarkung Hemau

Bauherr:                    Herr Daniel Scherrer  
Bauvorhaben:            Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Ort:                            Laufenthal, Schweigerfeld 6, 93155 Hemau  
Gemarkung:                Fl. Nr. 108/28 Gemarkung Laufenthal

Bauherr:                    Frau Kerstin Häckl  
Bauvorhaben:            Errichtung Waschplatz mit Hoftankstelle  
Ort:                            Kasernenstraße 7, 93155 Hemau

Gemarkung: Fl. Nr. 991/23 Gemarkung Hemau

Bauherr: Frau Sabine und Herr Immanuel Kroiß  
Bauvorhaben: Neubau eines EF-Wohnhauses in Holzbauweise mit Doppelgarage  
Ort: Alfons-Eberl-Straße 13, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 820/57 Gemarkung Hemau

Bauherr: Herr Richard Guwa  
Bauvorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage  
Ort: Alfons-Eberl-Straße 9, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 820/52 Gemarkung Hemau

Bauherr: Frau Eva und Herr Josef Waldhier  
Bauvorhaben: Anbau eines Balkons in Stahlbauweise  
Ort: Eichelloheweg 15, 93155 Hemau  
Gemarkung: Fl. Nr. 893/29 Gemarkung Hemau

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen**  
**Beschlusnummer: BA/210601/Ö1.6**

<b>Punkt: 2      Informationen</b>
------------------------------------

Es wurden keine Informationen erteilt.

**Abstimmung:**  
**Beschlusnummer:**

<b>Punkt: 3      Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung</b>
--

Es wurden keine Anfragen gestellt.

**Abstimmung:**  
**Beschlusnummer:**

Hemau, 04.06.2021  
Stadt Hemau

Tischhörer  
1. Bürgermeister

Patrick Erl  
Schriftführer