



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG NR. 11 DES GEMEINDERATES FÜR DIE LEGISLATURPERIODE 2020-2026

Sitzungsdatum:	Dienstag, 19.01.2021
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hitzhofen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Sammüller, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

Bittlmayer, Elisabeth

Dworak, Michael

Dworak, Winfried

Hake, Karin, Dr.

Klinger, Rupert

Kögler, Gerhard

Lindner, Georg

Lindner, Karin

Miehling, Mathias

Peppel, Christian

Pflügl, Andreas

Schneider, Franz

Schroll, Martin

Templer, Josef

Schriftführer

Beringer, Reinhard

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Antrag der Fraktion Bürgerforum Hitzhofen auf Änderung der Geschäftsordnung
Vorlage: BGM/001/2021
2. Bauordnungsnovelle 2020: Änderungen, Satzungsmöglichkeit der Gemeinde bzgl. Änderung Abstandsfläche
3. Bauangelegenheiten: Antrag auf Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus, Lindenweg 8, Fl.Nr. 82/3 - Befreiung
4. Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 10 vom 15.12.2020
5. Verschiedenes / Anfragen

Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt sind (Art. 47 Abs. 2 GO).

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 13.01.2021 mittels Ladung per E-Mail durch den 1. Bürgermeister Roland Sammüller erfolgt.

Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 13.01.2021 ortsüblich durch Aushang an den Ortstafeln bekannt gemacht und auf der Homepage veröffentlicht.

Einführung / Begrüßung

Der 1. Bürgermeister Roland Sammüller begrüßte die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates und stellte fest, dass zu der heute anberaumten Sitzung des Gemeinderats

- die Ladung mit der Tagesordnung zu dieser Sitzung an alle 14 Gemeinderäte ordnungsgemäß ergangen ist und
- das Gremium aufgrund der heute anwesenden Gemeinderäte (siehe Anwesenheit) beschlussfähig ist.

Er stellte zudem die Tagesordnung fest und fragte das Gremium, ob Einverständnis damit besteht oder Einwände bzw. Änderungswünsche vorgebracht werden. Das Gremium stimmt der Tagesordnung zu.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Antrag der Fraktion Bürgerforum Hitzhofen auf Änderung der Geschäftsordnung

Sachvortrag:

Das Schreiben vom 07.01.2021 enthält folgende Anträge:

1. Die Informationen zum nichtöffentlichen Teil der GR-Sitzung sollen auf der Online-Plattform zugänglich gemacht werden.
2. Die Sitzungsprotokolle aus den nichtöffentlichen Sitzungsteilen sind ebenfalls im Rats-Informationssystem bekannt zu geben.

Grundsätzlich ist zwischen Informationen/Sitzungsunterlagen und Niederschriften zu unterscheiden.

zu 1. Informationen/Sitzungsunterlagen:

Informationen/Sitzungsunterlagen zu nichtöffentlichen Sitzungen können grundsätzlich im Ratsinformationssystem zum Abruf bereitgestellt werden.

Besonders sensible Unterlagen (Steuer- und Sozialgeheimnis, Personalakten, Gesundheitsdaten etc.) dürfen nicht bereitgestellt werden. Im Übrigen entscheidet der 1. Bürgermeister nach seinem Ermessen und unter Berücksichtigung des Datenschutzes und sonstiger Geheimhaltungsinteressen. Eine Pflicht zur Versendung von Sitzungsunterlagen und Beschlussvorlagen – unabhängig von der öffentlichen und nichtöffentlichen Behandlung des betreffenden Tagesordnungspunkts - besteht nicht. Lt. Art. 46 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) ist nur die Angabe der Tagesordnung verpflichtend.

Der 1. Bürgermeister hat also eine Abwägungsentscheidung zu treffen, ihm steht im Rahmen seiner Kompetenz zur Sitzungsvorbereitung ein Ermessen zu. Ein Anspruch der Ratsmitglieder auf Herausgabe von Unterlagen besteht nicht.

zu 2. Niederschriften:

Maßgeblich ist die gesetzliche Regelung nach Art. 54 Abs. 3 GO: Es ist Einsichtnahme möglich, Abschriften oder eine Veröffentlichung im Ratsinformationssystem sind nicht zulässig.

Beschlussvorschlag zur Änderung Geschäftsordnung:

Anfügung von § 4 Abs. 2 Satz 4:

Über die Einstellung von Beschlussvorlagen und Sitzungsunterlagen zur nichtöffentlichen Sitzung im Ratsinformationssystem entscheidet der 1. Bürgermeister nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des Datenschutzes und sonstiger Geheimhaltungsinteressen.

Beschluss:

1. Die Geschäftsordnung des Gemeinderats Hitzhofen wird wie folgt geändert:

In § 4 Abs. 2 wird folgender Satz 4 angefügt:

Über die Einstellung von Beschlussvorlagen und Sitzungsunterlagen zur nichtöffentlichen Sitzung im Ratsinformationssystem entscheidet der erste Bürgermeister nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des Datenschutzes und sonstiger Geheimhaltungsinteressen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung der Geschäftsordnung durchzuführen.

2. Niederschriften aus dem nichtöffentlichen Teil werden lt. Art. 54 Abs. 3 Gemeindeordnung nicht zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

**15 : 0
angenommen**

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

2 Bauordnungsnovelle 2020: Änderungen, Satzungsmöglichkeit der Gemeinde bzgl. Änderung Abstandsfläche

Sachvortrag:

Die Novellierung der Bay. Bauordnung (BayBO) tritt zum 01.02.2021 ohne Übergangsvorschrift in Kraft. Entscheidend für die Anwendung altes oder neues Recht ist das Datum der Baugenehmigung durch das Landratsamt oder der Bescheid von der Gemeinde (verfahrensfreie Vorhaben mit Abweichungen, Genehmigungsfreistellungsverfahren).

Folgend die wichtigsten Änderungen:

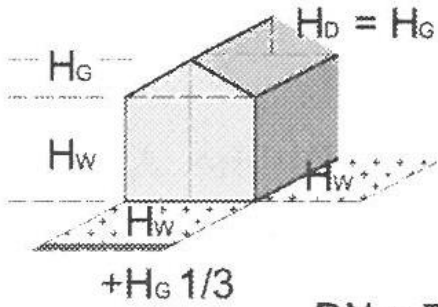
	bisher	neu
Berechnung Wandhöhe	Wand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut \pm bei Traufseite: volle Dachhöhe > 70° Dachneigung, $1/3 > 45^\circ$; <u>keine < 45°</u> bei Giebelseite: volle Dachhöhe bei > 70°, <u>$1/3 \leq 70^\circ$</u>	Berechnung Wandhöhe: Wand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut + <u>bei Traufseite: volle Dachhöhe > 70°, $1/3 \leq 70^\circ$</u> <u>bei Giebelfläche: immer volle Dachhöhe</u>
Tiefe der Abstandsfläche	2 Seiten 1 H (volle Wandhöhe) 2 Seiten 0,5 H (halbe Wandhöhe bei Außenwänden < 16 m, Seiten frei wählbar) mind. 3 m	4 Seiten 0,4 H (0,4 der Wandhöhe) mind. 3 m
Grenzgaragen etc.	keine Berücksichtigung der Dächer und Giebelflächen (nur Wand bis Schnittpunkt Dachhaut)	wie allgem. Berechnung der Wandhöhe (inkl. Dächer und Giebelflächen)
Holz als Baustoff	Gebäudeklasse 1 – 3 (bis 7 m Höhe)	Gebäudeklasse 1 - 5
Genehmigungsfiktion für Wohngebäude	nicht vorhanden	ab 01.05.2021: automat. Baugenehmigung nach 3 Monaten; Fristbeginn: 3 Wochen nach Zugang beim LRA
Unterschriften der Nachbarn	Unterschriften auf Eingabeplänen; wenn nicht, Zusendung Abdruck Baugenehmigung durch LRA	Bestätigung des Bauherrn, dass schriftliche Zustimmung vorliegt;

		wenn nicht, Zusendung Abdruck Baugenehmigung durch LRA
Digitalisierung		grundsätzliche Möglichkeit der digitalen Übermittlung der Bauanträge an das LRA

Im Folgenden ist grafisch die bisherige Berechnung der Wandhöhe und die neue dargestellt.

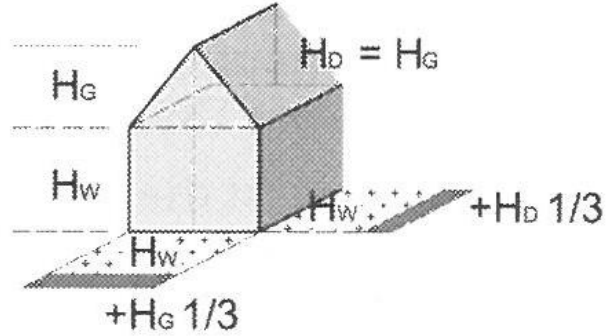
Bisheriger Regelung

$DN \leq 45^\circ$

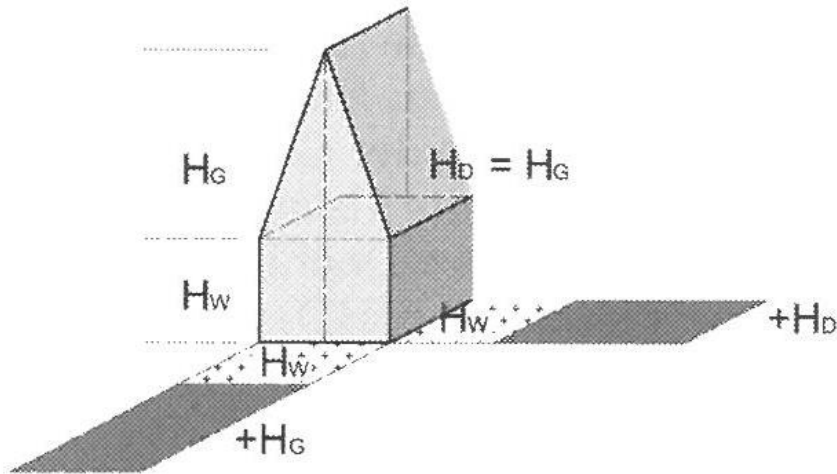


$DN > 45^\circ \leq 70^\circ$

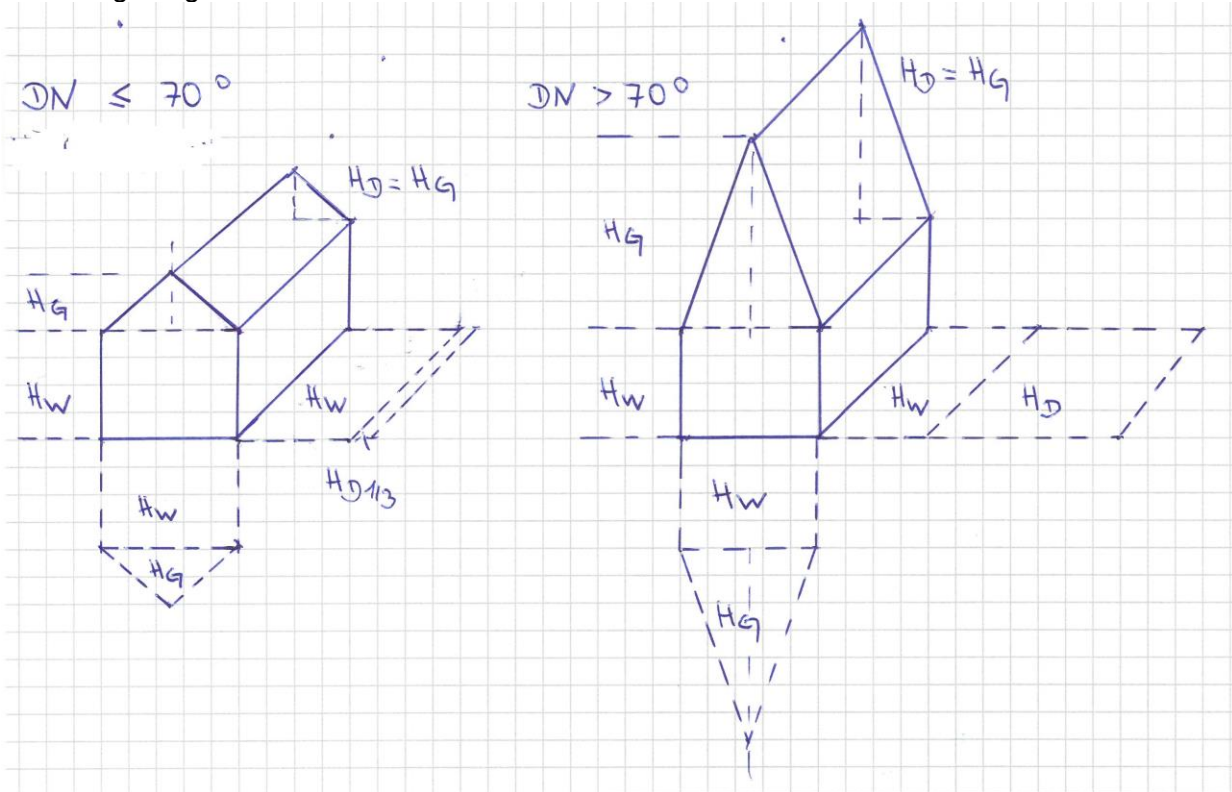
A



$DN > 70^\circ$



neue Regelung



Mit einer gemeindlichen „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ wie als Muster vom Bayerischen Gemeindetag dargestellt, würde nur die Tiefe der Abstandsfläche (siehe oben 2. Zeile) nach bisherigem Recht berechnet. Das bedeutet, dass 2 Seiten mit $0,5 H$ berechnet würden und 2 Seiten mit einer festzusetzenden Wandhöhe H von $0,4$ bis 1 . Dem Gremium wurden Unterlagen mit grafischer Darstellung der Abstandsflächen nach bisherigem Recht, nach neuem Recht und mit Satzungsvarianten von $0,6$ bis $1 H$ zur Verfügung gestellt.

Welche Auswirkungen hat die Baunovelle in Bezug auf die Wandhöhe ohne und mit einer Satzung:

Entwicklung	Ohne Satzung	Mit Satzung
Nachverdichtung	<p>Aufgrund von Festsetzungen in den B-Plänen (Mindestgrundstückgröße, max. 2 Vollgeschoss, Grundflächen- und Geschossflächenzahl) keine höhere als bisher möglich zu erwarten.</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO): $0,4 - 0,6$ (Dorfgebiet – allgemeines Wohngebiet) → unsere B-Pläne: alle $0,4$</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl nach BauNVO: $1,2$ → unsere B-Pläne: $0,5 - 0,6$</p> <p>Nachverdichtungspotenzial schon jetzt vorhanden → dorfgerechte Nachverdichtung gewährleistet</p>	
Abstand zur Grundstücksgrenze (in der Regel werden Wohngebäude grenznah an 2 Grenzen errichtet)	<p>Beim „Musterhaus“ ($10\text{m} \times 12\text{m}$, Wandhöhe $6,5\text{m}$, Dachneigung 25°) ändern sich die Abstände an den bisherigen Grundstücksgrenzen bei denen bisher $0,5 H$ in Anspruch genommen wurden von $3,25\text{m}$ auf 3m bzw. $3,74\text{m}$ auf $3,76\text{m}$. Bei beiden anderen Seiten verringert sich der Abstand deutlich. Es ist zu berücksichtigen, das bisher Wohngebäude regelmäßig</p>	<p>Mit einer Satzungsregelung müsste dann wie bisher an der 3. Grenze mehr Abstand eingehalten werden. Die 4. Grenze ist nicht relevant (notwendige Ausdehnung wegen Mindestgrundstücksgrenze und GRZ und GFZ)</p>

	unter Ausnutzung der zwei 0,5 H-Regel möglichst nah an zwei Grundstücksgrenzen gebaut wurden. Die übrigen „sonnenzugewandten“ Seiten haben meistens mehr Abstand. Demnach ändert sich diesbezüglich wenig. Bei sehr schmalen Grundstücken ist dann allerdings auch eine nähere Bebauung an der 3. Grenze möglich.	
Bebauung eines Gebäudes mit über 16 m Außenwand	bebaubar mit 0,4 H (= 3 m Mindestabstand)	bebaubar auf einer Länge von 16 m mit 0,5 H, danach muss die Außenwand auf in der Satzung festgelegten Abstand XH zurückspringen.

Verwaltungsvorschlag:

Nachdem das gesamte bebaubare Gemeindegebiet mit Bebauungsplänen reglementiert ist und die Festsetzungen Mindestgrundstücksgröße, zulässige Höchstzahl an Wohneinheiten, max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl mit max. 0,4 (zulässig bis 0,6) und Geschossflächenzahl mit max. 0,6 (zulässig bis 1,2) Grenzen setzen, besteht keine Gefahr der nicht dorfgerichteten Nachverdichtung.

Neben der bisherigen Regelung auf Heranrücken an die Grundstücksgrenze an 2 Seiten mit der Tiefe der Abstandsfläche bis 0,5 H (bei Außenwänden bis 16 m Länge) ist das ohne Satzung an der Grundstücksseiten bis 0,4 H möglich und zwar unabhängig von der Länge der Außenwand. Mit einer Satzung könnte dem begegnet werden. Die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,4 H wirkt sich aufgrund der geänderten Berechnung der Wandhöhe nicht so gravierend aus wie befürchtet. Nach jetzigem Kenntnisstand sollte von einer Satzungsregelung abgesehen werden. Das Für und Wider konnte in der Kürze der Zeit nicht abschließend geklärt werden. Es ist sehr bedauerlich, dass der Gesetzgeber keine Übergangsfrist vorgesehen hat.

Beschluss:

Das Gremium nimmt Kenntnis von der Novellierung der Bayer. Bauordnung zum 01.02.2021. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von einer gemeindlichen „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ abgesehen. Nachdem das gesamte bebaubare Gemeindegebiet mit Bebauungsplänen reglementiert ist und die Festsetzungen Mindestgrundstücksgröße, zulässige Höchstzahl an Wohneinheiten, max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl mit max. 0,4 (zulässig lt. BauNVO bis 0,6) und Geschossflächenzahl mit max. 0,6 (zulässig lt. BauNVO bis 1,2) weitere Grenzen setzen, ist vorerst keine Veranlassung notwendig. Sollte sich aufgrund weiterer Informationen eine nachteilige Wirkung durch die Neuberechnung der Tiefe der Abstandsfläche für ein dorfgerichtetes Wohnen ergeben, ist ein Satzungs-erlass zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Abstimmungsergebnis:

**15 : 0
angenommen**

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

3 Bauangelegenheiten: Antrag auf Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus, Lindenweg 8, Fl.Nr. 82/3 - Befreiung

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und 1 Stellplatz“ befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 27 „Lindenweg“. Der Eingabeplan ist am 15.12.2020 bei der Gemeinde eingegangen. Das gemeindliche Einvernehmen wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung erteilt.

Der Bauherr erhielt nun vom Landratsamt Eichstätt die Aufforderung den Eingabeplan umzuplanen, da die Dachform des Wohnhauses den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, da nur neigungsgleiche Dächer zulässig sind. Im Nutzungsschema der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans wird des Weiteren festgesetzt, dass Walmdächer und Satteldächer zulässig sind. Geplant ist das Wohnhaus mit einem versetzten Satteldach (neigungsgleiches gegengeneigtes Pultdach).

Der Bauherr hat nun einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt:

- zulässig lt. Bebauungsplan: Zeichnerische Darstellung Nutzungsschema: Satteldach/Walmdach
geplant: versetztes Satteldach (neigungsgleiches gegengeneigtes Pultdach)

Begründung des Bauherrn:

Im Text des B-Plans steht unter 6.1 „Auf den Gebäuden sind nur neigungsgleiche Dächer zulässig. Für Anbauten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen sind auch Pultdächer zulässig“.

Die geplante Dachneigung auf beiden Seiten beträgt 20°, der First verläuft entlang der Gebäudelängsrichtung (wie im B-Plan gefordert). Die Dachform ist ein abgesetztes Satteldach oder abgesetztes Pultdach. Diese Dachform wurde bei einem Bauvorhaben im B-Plan Nr.3 „Obere Rösselstraße“ ohne Befreiung von der Festsetzung genehmigt und ausgeführt. Es wird auch nicht wie in anderen B-Plänen von Hitzhofen explizit ein mittiger First gefordert. Diese Dachform ist wegen der größeren nach Süden gerichteten Fläche für die Nutzung der Sonnenenergie so gewählt. Architektonisch ist diese Dachform, auch besser als ein reines Pultdach in ein Baugebiet integrierbar. Die Nördliche Baugrenze liegt 4,00 m von der Straße entfernt. Das Gebäude ist bis auf das Treppenhaus 5,50 m von der Straße weg, was den Eindruck eines Tunnels in der Sackgasse entgegenwirkt, und für Eingrünung dienen soll.

Auch mit der am 13.10.2020 im Gemeinderat festgelegten zukünftigen Änderung der alten Bebauungspläne (wodurch mehr moderner, zukunftsorientierter Wohnraum geschaffen werden soll) wäre diese Bauausführung wie im B-Plan 30 Fuchsbug realisierbar.

Ich beantrage für die Umsetzung meines Bauvorhabens eine Befreiung von der Festsetzung:

-zeichnerische Darstellung Nutzungsschema Satteldach/Walmdach.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 03 „Obere Rösselstraße“ existiert ebenfalls die Regelung, dass nur neigungsgleiche Dächer zulässig sind. In diesem Bebauungsplan wurde das vom Bauherrn angesprochene Bauvorhaben mit einem versetzten Satteldach ohne Befreiung genehmigt. Im Bebauungsplan Nr. 03 „Obere Rösselstraße“ existiert jedoch keine weitere Festsetzung zu den Dachformen im Nutzungsschema der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

Aus Sicht der Verwaltung soll daher hinsichtlich der Dachformfestsetzung im Nutzungsschema des Bebauungsplans Nr. 27 „Lindenweg“ eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, da es sich beim versetzten Satteldach nach Auffassung der Verwaltung um ein neigungsgleiches Dach handelt und die Dachform der textlichen Festsetzung in 6.1 „Auf den Gebäuden sind nur neigungsgleiche Dächer zulässig.“ nicht widerspricht.

Beschluss:

Dem Bauantrag Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einzelgarage und 1 Stellplatz, Fl.Nr. 82/3, Gmkg. Hitzhofen wird zugestimmt.

Die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans wird erteilt:

- zeichnerische Darstellung Nutzungsschema: Satteldach/Walmdach
geplant: versetztes Satteldach (neigungsgleiches gegengeneigtes Pultdach)

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

14 : 0
angenommen

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Der Gemeinderat Georg Lindner war wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

4 Genehmigung der Sitzungsniederschriften Nr. 10 vom 15.12.2020

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen Nr. 10 vom 15.12.2020 ist im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Die Niederschrift über den nichtöffentlichen Teil der Sitzung war während der Sitzung im Gremium im Umlauf.

Beschluss:

Den Niederschriften Nr. 10 - öffentlicher und nichtöffentlicher Teil - aus der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2020 wird in der vorgelegten Fassung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

15 : 0
angenommen

Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

5 Verschiedenes / Anfragen

Informationen durch 1. Bürgermeister Roland Sammüller

- Bauvorhaben seit der letzten GR-Sitzung
- Baumfelder Weg: Aufgrund einer Gefährdung der Verkehrssicherheit mussten zwei morsche Ahornbäume und mehrere Eschen wegen dem sog. „Eschentriebsterben“ umgeschnitten werden – Neupflanzung wird vorgenommen
- neue Kollegin Bianca Reuter seit 04.01.2021 in der Verwaltung beschäftigt

Anfragen durch Gemeinderäte

Pflügl Andreas	<ul style="list-style-type: none">• Schild „Vorsicht Kinder“ an der St 2336 im Bereich Fußgängerüberweg (BGB Veitskapelle-BGB Inchingen Weg)
Dworak Michael	<ul style="list-style-type: none">• „Parkchaos“ am Parkplatz Feuerwehrhaus (keine Parkmöglichkeit im Einsatzfall für Feuerwehrangehörige) Vorschlag: Ausschilderung -nur für Feuerwehrangehörige und Mitglieder des Schützenvereines-

Zur Kenntnis genommen

Roland Sammüller
Erster Bürgermeister

Reinhard Beringer
Schriftführung