



GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 18.05.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:23 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hilgertshausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hertlein, Markus, Dr.

Ausschussmitglieder

Effner, Rudolf
Oberhauser, Hubert
Pröbstl, Hans
Schadl, Peter
Schmidt, Hans-Jürgen

Schriftführerin

Westermair, Katharina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hardt, Christoph

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 27.04.2026
2. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle, Fl.Nr. 1210 Gem. Hilgertshausen
3. Antrag auf Baugenehmigung, Umbau Wohngebäude, Anhebung Dachneigung, Ausbau Dachgeschoß zu 2. Wohneinheit, Fl.Nr. 369/4 Gem. Hilgertshausen
4. Antrag auf Baugenehmigung, "Vereinslager Hilgertshausen" Errichtung einer Lagerhalle am bestehenden Feuerwehrhaus, Fl.Nr. 5/11 Gem. Hilgertshausen
5. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 27.04.2026

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

2 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle, Fl.Nr. 1210 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1210 der Gemarkung Hilgertshausen soll eine landwirtschaftliche Halle an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

Das Baugrundstück liegt nach § 35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich.

Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (landwirtschaftlicher Betrieb) ist derzeit nicht nachgewiesen.

Vorhaben:

Auf dem Baugrundstück soll im Osten eine landwirtschaftliche Halle an ein bestehendes Gebäude angebaut werden.

Die neue Halle hat eine Länge von 22m, eine Breite von 12m und eine Höhe von 7,47m.

Das Dach der Halle ist als Pultdach mit einer Dachneigung von 10 Grad geplant.

Die beiden Gebäude werden durch einen Durchgang miteinander verbunden.

Der Durchgang hat eine Länge von 9m, eine Breite von 2m und eine Höhe von 4,05m.

Auch der Durchgang erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5 Grad.

Dem Antrag wurde eine Zustimmung auf Abstandsflächenübernahme auf dem östlichen Grundstück beigefügt.

Die Abstandsflächen sind nach den gesetzlichen Regelungen ausgeführt.

Der Grundschatz ist laut Weilachgruppe grundsätzlich gegeben, der Unterflurhydrant befindet sich jedoch zu nahe an der geplanten Halle.

Die Weilachgruppe empfiehlt, dass der Bauherr den Hydranten auf Höhe des Hausanschlusses versetzen lässt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben sofern eine Privilegierung nachgewiesen ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sofern eine Privilegierung nachgewiesen ist.

Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über die gemeindliche Druckleitung zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

3 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau Wohngebäude, Anhebung Dachneigung, Ausbau Dachgeschoß zu 2. Wohneinheit, Fl.Nr. 369/4 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 369/4 der Gemarkung Hilgertshausen soll ein Wohngebäude durch Anhebung der Dachneigung sowie Ausbau des Dachgeschosses zu einer zweiten Wohneinheit umgebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 5 Gumpersdorf-Nord, 1. Erweiterung 1. Änderung“

Vorhaben:

Auf dem Baugrundstück soll das bereits vorhandene Wohnhaus umgebaut werden. Die Dachneigung soll angehoben und im Dachgeschoss eine zweite Wohneinheit geschaffen werden. Das Haus hat eine Länge von 14,76m, eine Breite von 12,30m und eine Höhe von 8,24m. Die Dachneigung des Satteldachs soll von 27,5 Grad auf 40 Grad angehoben werden. Die Firsthöhe wird somit von 6,34m auf 8,24m angehoben. Die Wandhöhe von 3,24m bleibt unverändert.

Für das Grundstück ist laut B-Plan nur ein Vollgeschoss zulässig, dies wird nicht überschritten da das Dachgeschoss auch nach dem Umbau kein Vollgeschoss wird.

Laut B-Plan ist eine Grundflächenzahl von 0,40 zulässig. Die geplante GRZ I beträgt 0,23, die geplante GRZ II beträgt 0,40.

Laut B-Plan ist eine Geschosßflächenzahl von 0,40 zulässig. Die geplante GFZ beträgt 0,18.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigefügt.

Gegenstand der Befreiung:

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gumpersdorf Nord 1. Erweiterung" ist eine Dachneigung für alle Häuser von 22 - 28° festgelegt.

Um den Ausbau des Dachgeschosses mit nutzbaren Höhen zu ermöglichen, ist geplant, die Konstruktion des Dachstuhls zu ändern und die Dachneigung auf 40° anzuheben.

Die Begründung lautet wie folgt:

In unmittelbarer Nachbarschaft wurden bereits mehrere Gebäude mit abweichenden Dachneigungen ausgeführt. Sie weisen beispielsweise eine Dachneigung von ca. 38 ° und eine Dachneigung von ca. 49° auf.

Die bestehenden Wandhöhen, straßen- und gartenseitig, bleiben unverändert => es wird lediglich die Dachneigung bei gleichbleibender Wandhöhe angehoben.

Wandhöhe und neue Dachneigung stellen auf Grund der Bestandssituation und der Bebauung in unmittelbarer Nähe keine negative Beeinträchtigung des Straßenbildes dar.

Durch die Anhebung des Dachgeschoßes von 27,5° auf 40° entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss, so dass die Grundzüge der Planung (ein Vollgeschoß) unverändert bleiben.

Andere Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Rahmen dieses Antrages eingehalten.

Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung nicht gestört.

Aus o. g. Gründen ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Darüber hinaus ist sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)

Dem Bauantrag wurde ein weiterer Antrag auf Befreiung beigefügt.

Gegenstand der Befreiung:

Überschreitung der Baugrenze nach Westen durch den Balkon um 0,90 m auf einer Länge von 6 m.

Die Begründung lautet wie folgt:

Es ist geplant, der neuen Wohnung im Dachgeschoss durch den Anbau eines Balkons, mit einer nutzbaren Größe (2,5 x 6 m = 15 m²), den direkten Zugang nach außen zu ermöglichen. Auf Grund der inneren Grundrissorganisation im DG und unter Berücksichtigung der Gartennutzung aus der erdgeschossigen Wohnung nach Süden wird der Balkon folgerichtig nach Westen orientiert. Hierbei wird ein Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze nach Westen von mehr als 3 m eingehalten. Durch den Balkon anfallende Abstandsflächen liegen somit auf dem eigenem Grundstück. Auf Grund der Orientierung zur westseitigen Straße und des eingehaltenen Abstands werden nachbarliche Interessen nicht berührt.

Auf dem Grundstück sind bereits zwei Stellplätze vorhanden. Weitere Stellplätze sind aufgrund des Dachgeschossausbaus nicht notwendig.

Die Abstandsflächen nach der gesetzlichen Regelung liegen auf dem Baugrundstück.

Laut den vorliegenden Unterlagen wurde bei anderen Bauvorhaben im selben Bebauungsplangebiet eine Dachneigung von bis zu 35° genehmigt. Die Firsthöhe dieses Gebäudes beträgt 7,47 m.

Die Firsthöhe des beantragten Gebäudes überschreitet diesen Wert somit um 0,77 m.

Eine Genehmigung für eine Dachneigung von 49° konnte in den vorhandenen Unterlagen nicht festgestellt werden.

Durch den geplanten Balkon wird die westliche Baugrenze um insgesamt 5,40 m² überschritten. Diese Überschreitung wurde bei der Berechnung der Grundflächenzahl bereits berücksichtigt. Dabei zeigt sich, dass die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl trotz der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze weiterhin eingehalten wird.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Befreiungswünsche werden vom Bauausschuss befürwortet.

Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

**4 Antrag auf Baugenehmigung, "Vereinslager Hilgertshausen"
Errichtung einer Lagerhalle am bestehenden Feuerwehrhaus, Fl.Nr.
5/11 Gem. Hilgertshausen**

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 5/11 der Gemarkung Hilgertshausen soll eine Lagerhalle als Vereinslager an das bestehende Feuerwehrhaus angebaut werden.

Das Baugrundstück liegt nach § 35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich.

Laut Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Das Bauvorhaben ist nach §35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, die Erschließung ist gesichert.

Vorhaben:

An das bestehende Feuerwehrhaus soll im Osten eine Lagerhalle angebaut werden.

Die Lagerhalle hat eine Länge von 20,00m, eine Breite von 12,00m und eine Firsthöhe von 6,14m. Das Pultdach hat eine Dachneigung von 3,5 Grad sowie ein Vordach mit einer Breite von 2,50m. Die Halle ist durch eine Überdachung mit dem Feuerwehrhaus verbunden. Die Überdachung hat eine Länge von 14,54m, eine Breite von 5,00m und eine Höhe von 3,48m.

Stellplätze für den Anbau sind nicht notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

5 Mitteilungen und Anfragen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

Katharina Westermair
Schriftführung