



GEMEINDE GEORGENSGMÜND

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 26.11.2025
Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:35 Uhr
Ort:	Hopfensaal

---

### ÖFFENTLICHE SITZUNG

#### **Ortstermin: Wiederherstellung der Asphaltoberfläche im Bereich Pleinfelder Straße - Hammerweg**

Im Hammerweg konnte für den Straßenabschnitt zwischen der Kreuzung Pleinfelder Straße – Hammerweg – Alte Brauerei die Erneuerung der Kanal- und Trinkwasserleitung abgeschlossen werden. Nachdem von der ursprünglichen Straße nur noch ca. 50 % vorhanden ist, und diese sich in einem sehr schlechten Zustand befinden, sollte über eine komplette Straßenwiederherstellung für ca. 140 m beraten werden. Das Ingenieurbüro Steinbauer hat eine erste Kostenschätzung erstellt (vgl. Anlage). Genaueres wird bei dem Ortstermin erläutert.

Es fand eine Begehung des gesamten Bereiches statt. Martin Mehl und Amelie Steinbauer informierten über die Neuerungen.

Nach einer Diskussion wird das Büro Steinbauer beauftragt, die Straßenbreite auf die Grundstücksgrenzen auszurichten um evtl. mehr Platz für den Gehweg zu schaffen.

#### **Beschluss:**

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands des Restbestandes der ehemaligen Straße Hammerweg wird von der Kreuzung Pleinfelder Straße zur Alten Brauerei bis zum Anwesen Hammerweg 7 die Fahrbahn, einschließlich Gehweg komplett erneuert. Die zu erwartenden Kosten werden unter der Haushaltsstelle 1.6301.9500 im Haushalt 2026 eingestellt. Einstimmig beschlossen (8:0).

#### **Projektvorstellung "Sanierung Am Schlösslein 3" - Architekturbüro Hochreuther**

Die Architekten Hochreuther stellten die bisherige Planung vor.

Es gab eine Diskussion über den Dachgeschossausbau zum Wohnraum oder als Lager.

Entsprechend wäre eine Dämmung der oberen Geschossdecke oder des Daches notwendig. Bezüglich der vorhandenen Heizung werden die alten Leitungen untersucht.

Es gab zwei Hinweise aus dem Gremium:

1. Im Dachgeschoss ist der räumliche Abschluss des Treppenhauses notwendig.
2. Als Dämmstoff soll kein Polystyrol verwendet werden.

Das Ergebnis war, dass bei der weiteren Planung von einer Dämmung der obersten Geschossdecke ausgegangen werden soll.

### **Bauanträge / Bauvoranfragen**

#### **Formlose Bauvoranfrage - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäuden und Garage, Hörlbergstraße**

Formlose Bauvoranfrage – Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäuden und Garage

Bauort: Fl.Nr. 1494, Gemarkung Georgensgmünd  
Hörlbergstraße  
Erschließung: gesichert  
Stellplätze: nachgewiesen  
Bauleitplanung: innerhalb Umgriff B-Plan Nr. 19, „Am Weinberg“

Im Baugebiet „Am Weinberg“ ist die eingeschossige Bauweise (E ) festgesetzt. Im gesamten Baugebiet wurden bereits Ausnahmen für die Bebauung erteilt. Befreiungen für abweichende Garagenstandorte und Überschreitung der Baugrenzen wurden in der Vergangenheit ebenfalls erteilt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss stimmt folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Weinberg“ zu:

1. Überschreitung der Baugrenzen
2. Abweichung vom festgesetzten Garagenstandort
3. Bebauung E + I anstelle E
4. Bebauung mit Flachdach anstelle 20 – 35°

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss stellt die Zustimmung zum gemeindlichen Einvernehmen einstimmig (8:0) in Aussicht.

#### **Antrag auf Baugenehmigung - Neubau eines Wohnhauses, Mohnblumenweg**

Antrag auf Baugenehmigung – Neubau eines Wohnhauses

Bauort: Fl.Nr. 775 / 135, Gemarkung Georgensgmünd  
Mohnblumenweg 7  
Erschließung: gesichert  
Stellplätze: nachgewiesen  
Bauleitplanung: innerhalb Umgriff B-Plan Nr. 23 „Am Berg“

Befreiungen: Kniestockhöhe 50 cm anstelle 25 cm  
Die Kniestockhöhe im Bebauungsplan wurde auf die alte Höhendefinition bezogen. Die alte Definition beschreibt den Abstand zwischen Rohdecke über EG und UK Dachstuhl (Fußpfette).  
Vergleichbare Befreiungen für die Kniestockhöhe wurden im Baugebiet bereits erteilt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss stimmt der Befreiung zur Veränderung der Kniestockhöhe von 25 auf 50 cm (nach alter Definition) zu.

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss erteilt einstimmig (8:0) das gemeindliche Einvernehmen.

**Antrag auf isolierte Abweichung - Sanierung und Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses, Winzerweg**

Antrag auf isolierte Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Georgensgmünd.

Mit Bauantrag BWo-473-2022 wurde der Umbau und die Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses im Winzerweg beantragt. Im betreffenden Wohnhaus sollen künftig 3 Wohneinheiten entstehen. Die Stellplatzberechnung zum Bauantrag ergab einen Stellplatzbedarf von insgesamt 5 PKW-Stellplätzen. Die Bauherrschaft hat sich am 12. September 2025 nach dem aktuellen Stand der GaStellV Bayern bzw. dem Sachstand der gemeindlichen Stellplatzsatzung bei der Verwaltung erkundigt und Auskunft erhalten, dass die Stellplatzsatzung überarbeitet wird und sich voraussichtlich an den Vorgaben der GaStellV orientiert. Die GaStellV lag zu diesem Zeitpunkt nur als Entwurf vor, im Entwurf waren 1 Stellplatz/Wohneinheit gefordert. Am 19.09. trat die überarbeitete gemeindliche Stellplatzsatzung und am 01.10.2025 die GaStellV in Kraft. Abweichend vom Entwurf sind in der überarbeiteten GaStellV zwei Stellplätze/Wohneinheit verankert.

Der Antrag auf Abweichung wurde am 17.09.2025 beim Landratsamt Roth und der Gemeinde Georgensgmünd eingereicht. Gültig zu diesem Zeitpunkt war die alte gemeindliche Stellplatzsatzung, welche auch bereits zum Bauantrag zugrunde lag, also der Bedarf von 5 Stellplätzen.

Die Eigentümer beantragen eine Abweichung vom Bauantrag bzw. von der gemeindlichen Stellplatzsatzung über die Errichtung von 4 anstelle 5 Stellplätzen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss lehnt den Antrag zur Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung für die Errichtung von 4 anstelle 5 PKW-Stellplätzen einstimmig (0:8) ab.

**Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung - Renovierung eines Wohnhauses, zur Steinplatte**

Bauvorhaben: Renovierung eines Einfamilienhauses mit Nutzungsänderung zum Dreifamilienhaus

Bauort: Fl.Nr. 46, Gemarkung Rittersbach  
Zur Steinplatte 2

**Beschluss:**

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss lehnt den Antrag zur Abweichung von der Stellplatzsatzung für die Errichtung von 2 PKW-Stellplätzen anstelle 6 Stellplätzen einstimmig (0:8) ab.

**Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung - Umnutzung einer Halle zur Oldtimer-Werkstatt mit Anbau**

Umnutzung einer Halle zur Oldtimer-Werkstatt mit Anbau

Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung

Bauort: Fl.Nr. 1286, Gemarkung Georgensgmünd  
Hauslach (westlicher Ortsrand)

**Beschluss:**

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzpflicht zur Errichtung von 8 PKW-Stellplätzen anstelle 12 mehrheitlich (7:1) zu.

**Antrag auf Vorbescheid - Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage**

Antrag auf Vorbescheid – Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage

Bauort: Fl.Nr. 2, Gemarkung Mäbenberg  
Krumme Leite, Mäbenberg

Erschließung: gesichert

Stellplätze: nachgewiesen

Bauleitplanung: kein B-Plan, Vorhaben zulässig nach §34 BauGB

**Beschluss:**

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid – Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage einstimmig (8:0) zu.

**Frageviertelstunde****Belag auf Überfahrten vor Markt Apotheke**

Es gab einen Hinweis wegen des rutschigen Belages auf den Überfahrten. Auf einer der Überfahrten ist ein Antirutschbelag verlegt, auf der anderen nicht. Die Verwaltung prüft ob ein Anbringen des Antirutschbelages eine Verbesserung bringen würde.