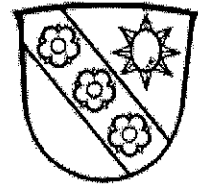


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 16.03.2017

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstraße 14	
Vorsitzender	Trinkl, Markus	
Schriftführer	Keller, Manuela	
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.	
Anwesend	Von den 5 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Grundstücks- und Bauausschusses sind 5 anwesend.	
	Trinkl, Markus Bradl, Lorenz Kappes, Ellsabeth Kiemer, Brunhilde Rößle, Klaus	Vertretung für Herrn Brandhofer jun., Paul
Es fehlen entschuldigt	Brandhofer jun., Paul	aus beruflichen Gründen verhindert
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Grundstücks- und Bauausschuss Odelzhausen somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.	
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 19.01.2017 wird ohne Einwand genehmigt.	

1 Bauantrag zur Errichtung einer Urnenwand auf Grundstück Flst.-Nr. 100 Gemarkung Odelzhausen

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Errichtet werden soll eine Urnenwand mit den Ausmaßen von 8,84 x 8,89 m in T-Form mit einem Zwischenast; dies entspricht in etwa dem doppelten Ausmaß der vorhandenen Urnenwand. Die Höhe der Anlage im Mittel wird etwa 4 m betragen. Die Urnenwand wird im Bereich der bestehenden Urnenwand mit einem Abstand von etwa 2,50 m gebaut werden. Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung berücksichtigt.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

2 Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle und zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3 Gemarkung Höfa

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Es werden eine landw. Maschinen- und Bergehalle sowie als Kopfbau ein Mehrfamilienhaus (5 Wohneinheiten) mit Stellplätzen errichtet. Hierzu werden Teile des Bestandes (Halle, Fahrhilfen) abgebrochen.

Aufgrund der Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück sind aus der Ansicht Nord-West nur ein Dachgeschoss (Kräuterweg) sichtbar. In der Ansicht aus Süd-Ost sieht man zwei Vollgeschosse und das Dachgeschoss. Es handelt sich um ein massives Bauwerk.

Betrachtet man das Baugrundstück und den östlich anliegenden Bauernhof fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Das Landratsamt wird gebeten, die Höhenangaben detailliert zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 5:0

3 Bauantrag zum Neubau eines Legehennenstalls für 1932 Hennen in Freilandhaltung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 112 Gemarkung Taxa

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich, dargestellt im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Außenmaße, inklusive „Wintergarten“ betragen 27,00 x 11,50 m. Die Traufhöhe beträgt 4,24 m, die Firsthöhe 6,34 m. Zusätzlich sollen noch zwei Silos errichtet werden.

Insgesamt sollen hier 1932 Hennen in Freilandhaltung untergebracht werden.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird unter der Voraussetzung der Privilegierung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

4 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 99/10 Gemarkung Taxa

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Taxa Flst. Nr. 99 (Tf.) 1. Änderung“.

Es werden keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt. Gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung sind für diese Bauvorhaben vier Stellplätze nachzuweisen, im Plan allerdings nur drei eingezeichnet.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Es sind vier Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 5:0

5 Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit 2 Carports auf dem Grundstück Flst.-Nr. 485/4 Gemarkung Höfa

Sachverhalt:

Bei diesem Bauantrag handelt es sich um einen Änderungsantrag zu einem bereits genehmigten Verfahren. Die ursprüngliche Planung wurde bereits in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 09.06.2016 behandelt. Damals war „problematisch“, dass vor dem Carport kein 5-m-Stauraum vorhanden war und der Stellplatz der nördlichen Doppelhaushälfte auf dem südlichen Grundstück nachgewiesen wurde.

Die jetzige Planung weist kein Doppelhaus mehr nach, sondern ein Zweifamilienhaus ohne geplante Grundstücksteilung.

Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen vier Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen. In der Sitzung vom 09.06.2016 wurde u. a. auch beschlossen, dass die Kosten für die notwendige Randsteinabsenkung und einen evtl. weiteren Kanalanschluss zu Lasten der Bauherren gehen.

Keine Abstimmung.

Von der Tagesordnung abgesetzt.

6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, Neu, 6. Änderung zum Austausch eines Mercedes-Benz Pylon außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 194/4 Gemarkung Odelzhausen

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 neu, 6. Änderung zum Austausch eines Mercedes-Pylon außerhalb der überbaubaren Fläche, außerhalb des Bauraumes. Der vorhandene Pylon wird lediglich durch einen farblich angepassten Pylon ausgetauscht.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zur Montage eines Werbepylons außerhalb der Baugrenze auf Grundstück Flst.-Nr. 191/19 Gemarkung Odelzhausen

Sachverhalt:

Die Antragsteller haben bereits, mit Einlauf bei der Gemeinde am 31.08.2016, die Montage eines Werbepylons (6,0 x 2,1 m) beantragt. Dieser Bauantrag wurde in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses Odelzhausen am 29.09.2016 behandelt und dem Bauantrag zugestimmt.

Für diesen Bauantrag wäre jedoch auch eine isolierte Befreiung notwendig gewesen. Mittlerweile wurde durch den Entwurfsverfasser ein Antrag auf isolierte Befreiung Ende Januar nachgereicht. Das Landratsamt hat den Bauantrag Ende Februar an den Entwurfsverfasser zurückgeschickt, da die noch fehlenden Unterlagen (Antrag auf isolierte Befreiung) bislang nicht nachgereicht wurden.

Der Entwurfsverfasser hat telefonisch zugesagt, dass er den Antrag auf Baugenehmigung nochmals bei der Gemeinde einreichen wird. Die isolierte Befreiung beantragt den Bau des Werbepylons außerhalb der Baugrenze um etwa 1,50 m. Er weist darauf hin, dass die jetzige Werbeanlage ebenfalls außerhalb der Baugrenze steht.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Bebauung außerhalb des Bauraumes wird zugestimmt, wenn der neue Bauantrag eingereicht wird. Hierzu ist eine weitere Befassung des Grundstücks- und Bauausschusses nicht mehr notwendig. Genauso wird mit dem Bauantrag zur Errichtung des Werbepylons verfahren, wenn der neue Eingabeplan nicht grundsätzlich vom Bauantrag Ende August 2016 abweicht.

Abstimmungsergebnis: 5:0

8 Bauantrag auf Einbau einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 319/11 Gemarkung Höfa

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Es wird beantragt, das Dachgeschoss zu Wohnzwecken auszubauen. Das vorhandene Erd- und das vorhandene Obergeschoss werden gemäß Planunterlagen als eine Wohneinheit genützt. Im Dachgeschoss soll eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Diesbezüglich sollen auch zwei untergeordnete Gauben entstehen.

Gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung sind nach dem Umbau insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen. Diese wurden vom Entwurfsverfasser ordnungsgemäß dargestellt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt. Aus Sicht des Bauausschusses sind die Stellplätze nicht ordnungsgemäß nachgewiesen (Sicht auf Gehweg und Straße, Breite). Des Weiteren lehnt der Bauausschuss eine zweite Zufahrt ab, da Präzedenzfall geschaffen würde.

Abstimmungsergebnis: 0:5

9 Vorbescheidsantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst.-Nr. 94/12 Gemarkung Taxa

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Taxa Nr. 10 A. Der Entwurfsverfasser hat hierzu folgende Fragen:

1. Ist es möglich, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10A abzuweichen: Gemäß Bebauungsplan ist OK FFB mit 489,15 über NN festgesetzt. Aufgrund der relativ starken Geländeneigung wird angefragt, ob von dieser Festsetzung abgewichen werden kann. Konkret soll OK EFB der neu zu errichtenden Doppelhaushälften um ca. 1,00m tiefer gesetzt werden, als dies das Nachbargebäude ist. Dies entspricht dann OK EFB 488,15 über NN.
2. Gemäß Bebauungsplan ist für das Dachgeschoss kein Vollgeschoss zulässig. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser Festsetzung mit folgender Begründung: Bei Angleichung der Gebäudegeometrie an das Nachbargebäude ergibt sich aufgrund der Gebäudetiefe (11,45 m) und der zulässigen Dachneigung (42 °) zwangsläufig ein Vollgeschoss.
3. Im Bebauungsplan 10A ist eine Gebäudetiefe von 10 m festgesetzt. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser Festsetzung mit folgender Begründung: Bei Angleichung der Gebäudegeometrie an das Nachbargebäude ergibt sich eine Gebäudetiefe von 11,45m. Das Nachbargebäude hat nachgemessen ebenfalls 11,45 m.

Beschluss:

Zu 1.: Diese Thematik wurde bereits in der Sitzung am 17.11.2016 behandelt. Die Abweichung wird nicht zugelassen.

Zu 2.: Durch Beschluss zu 1. erübrigt sich die Befreiung für Punkt 2.

Zu 3.: Das Nachbargebäude wurde mit Bescheid vom Landratsamt Dachau im Oktober 1997 mit der Gebäudebreite von 11,49 m genehmigt. Im damaligen Bauakt wurde diesbezüglich keine Abweichung vom Bebauungsplan mit eingereicht. Einer Abweichung bezüglich der Gebäudebreite von 11,45 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Keller, Manuela
Schriftführer