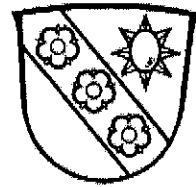


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 11.05.2017

Öffentlicher Teil

| | |
|--|---|
| Ort | Odelzhausen, Schulstraße 14 |
| Vorsitzender | Trinkl, Markus |
| Schriftführer | Michael Grüner |
| 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 4 anwesend. Trinkl, Markus Brandhofer jun., Paul Kappes, Elisabeth Rößle, Klaus |
| Es fehlen entschuldigt | Kiemer, Brunhilde beruflich |
| | 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 16.03.2017 wird ohne Einwand genehmigt. |

4 : 0

1 Festlegung der Bauausschusssitzungen 2017

Sachverhalt:

Die Verwaltung der Gemeinde Odelzhausen schlägt vor, zur besseren Organisation feste Bauaus-
schusstermine festzulegen.

Diese sollen im Jahr 2017 an folgenden Donnerstagen um 19:00 im Sitzungssaal stattfinden:

- 11.05
- 29.06
- 27.07
- 14.09
- 26.10
- 14.12.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt den vorgeschlagenen Terminen zu.

Abstimmungsergebnis: 4:0

2 Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 673/2 Gemarkung Sittenbach

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Gemäß gemeindlicher Stell-
platzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, diese sind im Plan nicht eingezeichnet, können aber
vor der Garage verwirklicht werden.

Der Stellplatznachweis wird vom Entwurfsverfasser nachgefordert.

Das Einfamilienhaus wird ohne Keller errichtet. Das rückwärtige Wohnhaus, Roßbach Str. 14, wird
durch das Baugrundstück mit dem Kanal erschlossen. Aus dem Entwässerungsplan ist nicht eindeutig
ersichtlich, ob auf die alte Leitung angeschlossen wird oder ein neuer Anschluss erforderlich ist - diese
Information wird vom Entwurfsverfasser nachgefordert.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Etwaige Kosten für eine zusätzliche Randsteinabsenkung trägt der
Bauherr.

Abstimmungsergebnis: 4:0

3 Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an Garage, Anbau eines Durchgangs Wohnhaus - Ga- rage und Treppe Lagerraum, Einbau von zwei Gauben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 201/28 Gemarkung Odelzhausen, Eichenstraße 31

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2c 2. Änderung. Vom Entwurfs-
verfasser wird eine Behandlung im Genehmigungsverfahren beantragt. Nachträglich wur-
de beantragt, dass ein Genehmigungsverfahren durch das Landratsamt durchgeführt werden soll.

Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflä-
chenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; diese darf wiederum von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 um

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 11.05.2017

Öffentlicher Teil

bis zu 50 % überschritten werden. Bezüglich der Dachgauben und Zwerchgiebel ist festgesetzt, dass diese eine maximale Breite (aller Dachaufbauten) von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten dürfen.

Eine Berechnung der GRZ durch den Entwurfsverfasser liegt nicht vor.

Auf dem Baugrundstück befinden sich bereits zwei Garagen mit einer Grenzlänge von insgesamt ca. 15 m (ohne Abstandsfläche zum Nachbarn hin). Der Anbauteil im Osten der nördlich gelegenen Garage wäre nach Ansicht des Bauamtes dementsprechend mit einer Abstandsfläche nach Norden hin belegt (weniger als 3 Meter Grenzabstand, alternativ Abstandsflächenübernahme des Nachbarn, hierzu ist jedoch im Bauantrag nichts vermerkt). Die Anbauten haben keine Auswirkung auf die Berechnung der Stellplätze (Abstellraum, sonstiger Raum).

Beschluss:

Der Bauantrag wird ans Landratsamt zur Entscheidung weitergereicht und unter der Voraussetzung, dass der Anbau in Bezugnahme auf Abstandsflächen genehmigungsfähig ist und die GRZ nicht überschritten wird, zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 4:0

4 Bauantrag zum Einbau einer Balkonvergrößerung am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 245/9 Gemarkung Odelzhausen, Kohlstattstr. 8

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Süd. Im Bebauungsplan ist bezüglich Balkonen nichts geregelt. Der bereits vorhandene Balkon (ca. 1,2 x 4,0 m) soll auf etwa 2,2 x 4,0 m erweitert werden.

Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 4:0

5 Bauantrag Wohnhausumbau zum 3-Familienwohnhaus mit Errichtung einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 35/4 Gemarkung Sittenbach, Hochfeldstr. 5

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Bezüglich der Gebäudehöhe gibt es nur geringfügige Veränderungen, da eine Aufdachdämmung angebracht wird. In den Seitenansichten werden die alten Fenster durch neue Fenster, teilweise anderer Größe, ersetzt. Zur Errichtung der Garage wird vorhandenes Gelände abgetragen. Gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung werden 5 Stellplätze gefordert und nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Eine etwaige zweite Randsteinabsenkung geht zu Kosten des Bauwerbers.

Abstimmungsergebnis: 4:0

6 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 583 Gemarkung Odelzhausen, St.-Lantpert-Str. 37

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Geltungsbereich ohne Bebauungsplan und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Gartenbau“ dargestellt.

Gemäß Planbeilagen soll ein Wohnhaus (12 x 10 m) und eine Garage (ca. 8 x 8m) errichtet werden. Hierfür soll ein bestehendes Gebäude abgebrochen werden. Im Schnitt stellt sich das Wohnhaus als Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss dar mit einer Wandhöhe von etwa 4,5 m und einer Firsthöhe von etwa 8,6 m mit Satteldach dar.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage wird unter der Auflage zugestimmt, dass es sich hierbei um ein privilegiertes Bauvorhaben handelt.

Beim Bauantrag sind die Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 4:0

Bürgermeister Markus Trinkl informiert, dass nach Sitzungsladung der Ausschussmitglieder noch 4 weitere Bauanträge bei der Gemeinde eingereicht wurden. Nachdem bei der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 11.05.2017 nicht alle Mitglieder anwesend sind, kann die Tagesordnung diesbezüglich nicht ergänzt werden. Die Beschlüsse zu den vorgenannten Bauanträgen sollen in der nächsten Grundstücks- und Bauausschusssitzung gefasst werden. Eine Vorbesprechung und Vorstellung der Bauanträge wird jedoch durchgeführt. Der Bauausschuss sieht keine Einwendungen gegen die angesprochenen Bauanträge und spricht sich für eine zustimmende Beschlussfassung in der nächsten Sitzung aus.

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Kirche" bezüglich den Festsetzungen "Einfriedungen" auf dem Grundstück Flst.-Nr. 31/1 Gemarkung Ebertshausen

Im Bebauungsplan „an der Kirche“ wurden bezüglich Einfriedungen folgendes festgesetzt:

- Die Höhe der Einfriedungen im Bachbereich ist bis max. 1,0 m zulässig und ist vorrangig als offener Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Maschendrahtzaun auszubilden. Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Ansonsten dürfen Einfriedungen max. 1,20 m, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten.
- Der Vorplatz zwischen Garage und Fahrbahnrand darf nicht eingefriedet werden.
- Entlang der Straßen sind Stützmauern oder Zaunsockel mit mehr als 10 cm sichtbarer Höhe nicht zulässig. An den restlichen Grenzen sind Stützmauern und Zaunsockel nicht zulässig.

Als Anlage zur isolierten Befreiung wurde ein Bild eines Stabmattenzaunes in dunkelgrau beigelegt. So soll der Zaun errichtet werden.

Beratungsergebnis: Der isolierten Befreiung bezüglich der Einfriedung soll zugestimmt werden, dass ein Zaun (Sockel max. 10 cm sichtbar und maximal 1,20 m hoch) als Stabmattenzaun errichtet werden darf.

Tektur zum Bauantrag Errichtung Kälbermaststall auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6 Gemarkung Höfa, Miegersbacher Weg 5

Der Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung am 09.06.2016 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen mit Auflagen erteilt. Die Halle befindet sich bereits im Rohbau.

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 11.05.2017

Öffentlicher Teil

Zu Baubeginn wurde festgestellt, dass die vom Entwurfsverfasser angegebenen Bezugshöhen um 20 cm falsch sind und der tatsächliche Abstand zwischen den Hallen differiert (7,33 m, tatsächlich 6,90 m), diesbezüglich wurde vom Landratsamt eine Tektur eingefordert.

Beratungsergebnis: Das Einvernehmen zum Tekturantrag soll erteilt werden.

Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2470/21 Gmkg. Odelzhausen, Hochstraße

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 2 Odelzhausen-Süd“. Das Baugrundstück ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Errichtet werden soll ein Einfamilienhaus mit den Ausmaßen 12,50 x 7,75 m. Im Bebauungsplan ist die Firstrichtung in Süd-West-Richtung festgesetzt. Der Neubau soll mit der Firstrichtung Nord-Süd errichtet werden. Beim Nachbargebäude, Hochstr. 4, wurde der First auch in Richtung Nord-Süd gebaut, dieser Abweichung wurde in der Bauausschusssitzung am 22.10.2009 zugestimmt.

Um die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachweisen zu können, benötigt der Bauherr eine Überschreitung der Baulinie (Süden) um etwa 2 Meter. Dem Nachbargebäude, Hochstraße 4, wurde damals eine Überschreitung um 1,0 m zugestanden.


Beratungsergebnis: Der Bauvoranfrage soll, auch bezüglich der Firstrichtung und der Überschreitung der Baulinie, zugestimmt werden. Die Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe, Dachneigung und -form, sowie der maximalen Geschoßflächenzahl von 0,45 sind einzuhalten.

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


Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung vom 16.03.2017 behandelt und nicht zugestimmt. Grund hierfür war, dass die Stellplätze nicht ordnungsgemäß nachgewiesen wurden und man keiner zweiten Zufahrt zustimmen wollte.

Mittlerweile wurde der Stellplatznachweis vom Entwurfsverfasser überarbeitet und eindeutig nachgewiesen, dass diese für den Umbau satzungskonform nachgewiesen werden können: die Stellplätze Nummer drei bis fünf sind nun mindestens fünf Meter von der Grundstücksgrenze entfernt, in ausreichender Breite herstellbar und werden über die bereits bestehende ehemalige Hofzufahrt angefahren. Es muss keine zusätzliche Zufahrt hergestellt werden.

Beratungsergebnis: Dem Bauantrag soll mit dem jetzt vorliegendem Stellplatznachweis zugestimmt werden.



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Michael Grüner
Schriftführer