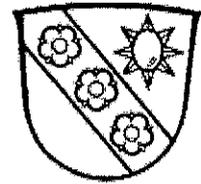


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 27.07.2017

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstraße 14
Vorsitzender	Trinkl, Markus
Schriftführer	Grüner, Michael
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 Brandhofer jun., Paul Kappes, Elisabeth Kiemer, Brunhilde (ab 19.02 Uhr) Rößle, Klaus
	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 29.06.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

4 : 0

Der Bauausschuss ist ab 19.02 Uhr vollzählig. Bürgermeister Trinkl fragt, ob ein weiterer Tagesordnungspunkt aufgenommen werden kann.

Der Bauausschuss stimmt zu.

5 : 0

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 27.07.2017

Öffentlicher Teil

1 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung bezüglich der Farbe der Dacheindeckung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 245/48 Gemarkung Odelzhausen, Todtenrieder Str. 3

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung ist die Dacheindeckung in roten bis rotbraunen Tönen gestalterisch festgesetzt.

Die Bauherren beantragen eine anthrazite Dacheindeckung mit folgender Begründung:

„In der direkten Nachbarschaft Hochstraße 29 a-b sowie 31 a-b ist eine anthrazite Dacheindeckung vorzufinden, in Anlehnung an diese soll das geplante Einfamilienhaus mit anthraziter Dachpfanne abweichend der gestalterischen Festsetzung Punkt 6.3 des geltenden B-Plans Nr. 2.8 der Gemeinde Odelzhausen eingedeckt werden.“

Das Bauvorhaben wurde im Freistellungsverfahren behandelt und seitens der Gemeinde zugestimmt, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Mit dem Bau wurde mittlerweile begonnen.

In der näheren Umgebung wurden diesbezüglich schon mehrfach Befreiungen erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2, 8. Änderung bezüglich der Farbe der Dacheindeckung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 245/49 Gemarkung Odelzhausen, Todtenrieder Str. 5

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan Nr. 2, 8. Änderung ist die Dacheindeckung in roten bis rotbraunen Tönen gestalterisch festgesetzt.

Die Bauherren beantragen eine anthrazite Dacheindeckung.

Das Bauvorhaben wurde im Freistellungsverfahren behandelt und seitens der Gemeinde zugestimmt, da es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Mit dem Bau wurde mittlerweile begonnen.

In der näheren Umgebung wurden diesbezüglich schon mehrfach Befreiungen erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c, 2. Änderung bezüglich der Situierung der Stellplätze ausserhalb des Bauraumes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 201/42 Gemarkung Odelzhausen, Eschenstr. 7

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2c 2. Änderung. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Es wird beantragt, auch zwei der vier Stellplätze außerhalb der Baugrenzen errichten zu dürfen.

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 27.07.2017

Öffentlicher Teil

Begründung: „Zwischen der ursprünglich geplanten Stellplatzanordnung hinter der Baugrenze und dem Straßenraum entsteht eine relativ große und nicht nutzbare Grundstücksfläche (siehe Eingabeplan vom 10.08.2016). Es macht mehr Sinn, die Stellplätze in Nähe des Straßenraumes zu rücken und den Abstand zum Haus etwas zu vergrößern. Durch das Vorrücken der Stellplätze kann auch der Carport weiter vom Haus weg, wodurch eine ansprechendere Trennung zwischen Wohnhaus und Carport erfolgen kann.

Mit den Stellplätzen wird noch ein Abstand von 1 Meter zur Straßenkante eingehalten, damit eine Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze erstellt werden kann“.

Die Zustimmung zum Bau für das Haus und die Garage wurde im Freistellungsverfahren am 23.08.2016 erteilt. In diesem Eingabeplan wurden die zu errichtenden drei Stellplätze entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Baugrenze dargestellt.

Die direkt angrenzenden Nachbarn haben die jeweiligen Stellplätze entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet. Die Begründung des Entwurfsverfassers für eine Befreiung ist nach Ansicht der Bauverwaltung nicht ausreichend.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

4 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 240/21 Gemarkung Odelzhausen, Hochstr. 4

Sachverhalt:

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschuss Odelzhausen vom 29.06.2017 wurde dieser Fall vorberaten und bezüglich der Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nr. 2 Odelzhausen-Süd“ (Firstrichtung, Überschreitung der Baulinie) zugestimmt.

Das Landratsamt hat nach Vorprüfung dem Bauherren eine Baugenehmigung zu dem eingereichten Plan in Aussicht gestellt. Daraufhin wurde die Bauvoranfrage zurückgenommen und der Bauantrag eingereicht. Der aktuelle Bauantrag stimmt mit der Bauvoranfrage überein.

Es werden folgende Abweichungen beantragt: Baugrenze (Überschreitung der Baugrenze um 1,95 m), Baulinie, einzuhaltende Firstrichtung (Drehung der Firstrichtung um 90 Grad).

Begründung: „Eine Durchsetzung des Bebauungsplanes mit Einhaltung der Baugrenzen ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksteilung und der Hanglage nach Norden, sowie der bereits vorhandenen Bebauung im Osten nicht möglich bzw. würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Durch die Grundstückssituierung ist es notwendig, die Firstrichtung um 90 Grad zu drehen.

Wir sind der Auffassung, dass die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden und die Befreiung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Zusätzlich wird noch eine Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO bezüglich der Berechnung der Abstandsflächen beantragt. Für die Bearbeitung dieser Abweichung ist das Landratsamt Dachau zuständig. Die Gemeinde befürwortet die Abweichung.

Gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze zu errichten. Diese beiden Stellplätze werden ordnungsgemäß dargestellt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben sowie den Abweichungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

5 Antrag auf Baugenehmigung - Nutzungsänderung von 6 Büros in 6 Wohnungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 32/1 Gemarkung Odelzhausen, Hauptstr. 2 a-d

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplanes Grundstück Flst.-Nr. 32/1 (Rapp)“, Satzungsbeschluss bekanntgegeben am 01.06.2017. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Umnutzung von sechs ungenutzten Gewerbeeinheiten in eine gewünschte Wohnnutzung zu ermöglichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz, besonders auf die Lärmbelastung durch die Staatsstraße 2051 hingewiesen und die Umnutzung kritisch gesehen.

Im Bebauungsplan wurde unter Ziffer 8.2 (Immissionsschutz, Schallschutzgrundrisse) folgendes festgesetzt: „Im Bereich der Nordfassaden von MI1 und MI2 sowie der Ostfassade von MI1 und MI2 sind bei Wohnnutzungen die Grundrisse derart zu planen, dass sich in den Nord- und Ostfassaden keine Fenster befinden, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind. Fenster, die ausschließlich der Belüftung dienen sind zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn Fenster zur Belüftung von Wohn- und Schlafräumen an den Nord- und Ostfassaden von MI1 und MI2 mit baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Loggienverglasung, Schiebeläden, kalte Wintergärten, Prallscheiben oder vergleichbare Konstruktionen auszustatten. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster im Innenraum von Schlaf- und Kinderzimmern 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen 35 dB(A) tags nicht überschritten werden. Im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens sind die vorgenannten Innenwerte nachzuweisen“.

Die Bauherrin beantragt nun die Umnutzung dieser Gewerbeeinheiten in Wohnungen im Genehmigungsverfahren, also ohne Beteiligung des Landratsamtes. Der Entwurfsverfasser hat eine schriftliche Bestätigung abgegeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Bislang waren insgesamt 45 Stellplätze nachzuweisen. Aufgrund der Nutzungsänderung sind zwei zusätzliche, also 47 Stellplätze, erforderlich. Hiervon werden 40 in der Tiefgarage und 10 oberirdisch nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Aufgrund der Auflagen bezüglich der Lärmbelastung soll jedoch kein Freistellungsverfahren durchgeführt werden, sondern der Eingabeplan im Genehmigungsverfahren zur sachlichen Beurteilung an das Landratsamt weitergeleitet werden.

Abstimmungsergebnis: 5:0

6 Änderung des Bauantrages Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 576/2 Gemarkung Odelzhausen, Nähe St.-Lantpert-Str.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 29.06.2017 wurde der Bauantrag bezüglich der Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage behandelt und unter Auflagen zugestimmt.

Die Auflagen waren:

- Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes müssen im Grundbuch dinglich gesichert und der Eintrag der Gemeinde nachgewiesen werden.
- Die Stellplätze sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung herzustellen.
- Die vorhandenen Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Kanalleitungsrecht) sind der Gemeinde nachzuweisen.

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 27.07.2017

Öffentlicher Teil

- Die Grenzbebauung darf maximal 9,0 m betragen.
- Das Landratsamt wird um emissionsrechtliche Prüfung gebeten.

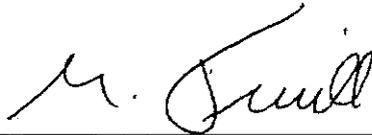
Bei der jetzigen Überarbeitung wurde die übermäßige Grenzbebauung entfernt und die Zufahrtssituation geändert; diese findet jetzt direkt von der St.-Lantpert-Straße statt. Gemäß § 4 Ziffer 4 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Odelzhausen ist ein Vorgartenbereich von fünf Metern zwischen Straße und Gebäude einzuhalten. Dieser kann bei der Garage nachgewiesen werden. Der dargestellte Stellplatz ist direkt von der Straße anfahrbar. Gemäß Einschätzung der Verwaltung wäre es sinnvoll, diesen Stellplatz um 90 Grad zu drehen und direkt ans Haus anzubauen. Die Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche für die Zu- und Abfahrt der Garage und des Stellplatzes ist einzuhalten.

Beschluss:

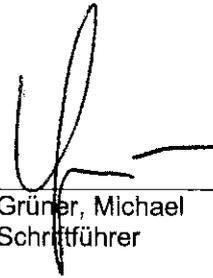
Dem geänderten Bauantrag wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass der Stellplatz um 90 Grad gedreht wird.

Das Landratsamt wird um emissionsrechtliche Prüfung gebeten.

Abstimmungsergebnis: 5:0



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Grüner, Michael
Schriftführer

