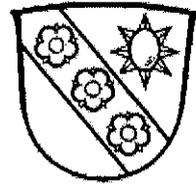


# Gemeinde Odelzhausen



## Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 26.10.2017

### Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Odelzhausen, Schulstraße 14</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Trinkl, Markus</b>
<b>Schriftführer</b>	<b>Bübl, Brigitte</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um <b>19:00 Uhr</b> 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.
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 5 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Grundstücks- und Bauausschusses sind 4 anwesend.</b> Markus Trinkl Elisabeth Kappes Brunhilde Kiemer Klaus Rößle
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Brandhofer jun., Paul
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Grundstücks- und Bauausschuss Odelzhausen somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
<b>Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift</b>	Die letzten Sitzungsniederschriften vom 27.07.2017 und 14.09.2017 werden ohne Einwand genehmigt.

4 : 0

**1 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c, 2. Änderung, zur Errichtung von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 201/42, Gemarkung Odelzhausen, Eschenstr. 7 - Bauherr: Franz Watzke und Claudia Laws**

**Sachverhalt:**

Der Antrag wurde in der Bauausschusssitzung am 27.07.2017 abgelehnt.

Aufgrund neuer Erkenntnisse ist der Antrag nochmals Gegenstand der Tagesordnung.

Die Ablehnung in der Sitzung am 27.07.2017 erfolgte aufgrund dessen, dass dem Bauausschuss nicht in Erinnerung war bzw. von der Verwaltung nicht mitgeteilt wurde, dass eine derartige Befreiung zwar nicht in der Eschenstraße, jedoch beim Grundstück Eichenstr. 20 erteilt wurde, welches nur 2 Parzellen weiter östlich liegt.

Beide Grundstücke liegen im Geltungsberiech der 1. Teiländerung des Bebauungsplans und sind somit einheitlich zu betrachten. Deshalb wird die Befreiung für das Anwesen Eichenstr. 20 als Bezugsfall für die vorliegende Befreiung angesehen.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich eine überarbeitete Planung vorgelegt und bittet um Behandlung dieser im Bauausschuss. Nach der neuen Planung werden die Mülltonnenboxen nördlich der geplanten Stellplätze aufgestellt, so dass südlich der geplanten Stellplätze ein durchgängiger Pflanzstreifen mit einer Breite von 1,20 m entstehen kann.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass südlich der geplanten Stellplätze eine Bepflanzung auf eine Länge von 5,00 m und einer Breite von 1,20 m mit einheimischen Gehölzen gepflanzt wird. Weiter müssen die Stellplätze mit Rasengittersteinen ausgebildet werden.

**Abstimmungsergebnis: 4:0**

**2 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 687/1, Gemarkung Sittenbach, Roßbach, Chorfeldweg 8 - Bauherr: Robert Gronegger**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Erschließung ist gesichert. Die Stellplätze müssen erst mit dem Bauantrag nachgewiesen werden.

**Beschluss:**

Dem Vorbescheidsantrag wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt. Bei der beantragten Bebauung handelt es sich faktisch um eine geschlossene Bauweise, die vom Bauausschuss abgelehnt wird. Vorstellbar wäre eine maximale Bebauung mit einem Doppelhaus und 2 Einzelgaragen. Ob die Garagen als eine Doppelgarage oder 2 Einzelgaragen rechts und links des Gebäudes ausgeführt werden, ist nicht relevant. Die übrigen notwendigen Stellplätze sind in Carports oder offenen Stellplätzen nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 4:0**

**3 Vorbescheidsantrag zum Anbau einer Tierarztpraxis an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1348/37, Gemarkung Sittenbach, Sixtnitgern, Waldstraße 40 - Bauherr: Dr. Claudia May**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 Sixtnitgern.

Die Antragstellerin hat bereits 2013 den Einbau einer Tierarztpraxis in der bestehenden Garage genehmigt bekommen. Diese Genehmigung ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Mit dem jetzt vorliegenden Vorbescheidsantrag soll die Tierarztpraxis in einem Anbau an das bestehende Wohngebäude untergebracht werden.

Es werden folgende Fragen zum Vorbescheidsantrag gestellt:

1. Der vorgeschlagene Anbau liegt außerhalb des im Bebauungsplan vorgesehenen Baufensters. Ist ein Anbau außerhalb des Baufensters möglich (ca. 80 qm) ?
2. Ist eine GRZ von 0,42 statt wie im Bebauungsplan vorgeschrieben, eine GRZ von 0,3 zulässig ?
3. Kann wie im Bebauungsplan beschrieben, das Dach beim Anbau ausnahmsweise als Flachdach ausgeführt werden.

Als Bezugsfall führt die Gemeinde die Bebauung auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 1348/29 an. Hier wurde 2014 ein 22 m langes Gebäude zzgl. angebauter Garage mit folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet:

- Bauraumüberschreitung mit der Garage nach Westen um 18,5 m<sup>2</sup>,
- Dachneigung 26° statt 45-50°,
- Walmdach statt Satteldach
- Grundstückszufahrt im Norden statt Süden.

Das Gebäude von Frau May hätte nach dem Anbau eine Gesamtlänge von ca. 20 m.

Für den geplanten Anbau sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung 3 weitere Stellplätze erforderlich. 2 der 3 Stellplätze sollen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Grüngürtels errichtet werden, was auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes darstellt. Dies wurde auch schon mit dem damaligen Bauantrag beantragt und befreit.

**Beschluss:**

Zu 1. und 2.:

Einem Anbau außerhalb des Baufensters wird grundsätzlich zugestimmt, jedoch nur bis zu einer maximalen GRZ von 0,3 für das gesamte Grundstück.

Zu 3.:

Der Errichtung eines Flachdaches wird zugestimmt.

Der Bauausschuss weist darauf hin, dass vermutlich weitere Befreiungen erforderlich sind (z.B. Weg entlang der Garage im Grüngürtel, um auf zum Praxiseingang zu gelangen), die aber nicht beantragt und somit auch nicht in der heutigen Sitzung behandelt wurden.

**Abstimmungsergebnis: 4:0**

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-  
schusses vom 26.10.2017

Öffentlicher Teil

**4 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 28 Tf. und 29 Tf., Gemarkung Odelzhausen, Dietenhausener Straße 2 - Bauherr: Marcus und Elisabeth Schönwetter**

**Sachverhalt:**

Das geplante Einfamilienhaus liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beurteilt die Baufläche als Innenbereich nach § 34 BauGB, da sich das Bauvorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dem Vorbescheidsantrag wird deshalb in der vorgelegten Form zugestimmt. Ein evtl. erforderlicher Kanalhausanschluss oder eine Gehwegabsenkung gehen zu Lasten der Bauwerber.

**Abstimmungsergebnis: 4:0**

**5 Festlegung der Sitzungstermine des Grundstücks- und Bauausschusses für das Jahr 2018**

**Sachverhalt:**

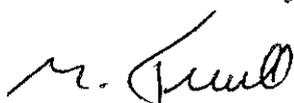
Mit der Sitzungsladung wurde dem Gemeinderat eine Kalenderübersicht für die im Jahr 2018 geplanten Grundstücks- und Bauausschusssitzungen verschickt.

**Beschluss:**

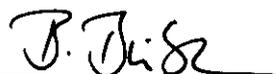
Der Bauausschuss beschließt folgende Sitzungstermine für das Jahr 2018:

01. Februar  
15. März  
26. April  
14. Juni  
26. Juli  
20. September  
15. November  
20. Dezember

**Abstimmungsergebnis: 4:0**



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Brigitte Bübl  
Schriftführer