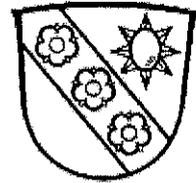


# Gemeinde Odelzhausen



## Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 01.02.2018

### 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 5 anwesend.</b>  Markus Trinkl Paul Brandhofer jun. Brunhilde Kiemer Ursula Kohn für Elisabeth Kappes Klaus Rößle  Weitere anwesende Gemeinderäte: Willibald Wegele Johanna Winkler
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Elisabeth Kappes
	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 letzte Sitzungsniederschrift vom 14.12.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

5 : 0

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 01.02.2018

Öffentlicher Teil

**1 Bauantrag zur Erhöhung der Anzahl von Geldspielautomaten von 8 auf 12 Geräte, Errichtung einer Trennungstür zwischen Spielhalle und Cafébereich und Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Flst.-Nr. 190/3, Gemarkung Odelzhausen, Robert-Bosch-Str. 6**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 5 Neu.

Es werden keine Befreiungen oder Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Die geplanten Umbaumaßnahmen haben keine Auswirkungen auf die Stellplätze. Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 5:0**

**2 Vorbescheidsantrag zum Einbau einer Wohnung in eine landw. Maschinenhalle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 670, Gemarkung Sittenbach, Roßbach, Roßbach Str. 16**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Umnutzung des Obergeschosses der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle von Lager in Wohnung.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der umgebenden Bebauung zu beurteilen.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zum vorliegenden Vorbescheidsantrag.

**Abstimmungsergebnis: 5:0**

**3 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 670/1, Gemarkung Sittenbach, Roßbach, Chorfeldweg 4**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der umliegenden Bebauung zu beurteilen.

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses in E+I+D-Bauweise, 12,75 x 10,75 m, Walmbach, 38° Dachneigung. Besonderheit bei diesem Bauvorhaben ist die angebaute Doppelgarage mit Obergeschoss.

2 der 3 für dieses Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze werden in der geplanten Doppelgarage untergebracht. Der 3. Stellplatz ist im vorliegenden Vorbescheidsantrag noch nicht berücksichtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 01.02.2018

Öffentlicher Teil

Zum Vorbescheidsantrag wurden folgende Fragen gestellt:

- Wird einem Vollgeschoss über der Garage zugestimmt ?
- Wird einer Terrassenüberdachung von ca. 45 m<sup>2</sup> zugestimmt ?
- Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 254 m<sup>2</sup> inkl. Überdachung und einer Firsthöhe von ca. 11,50 m planungsrechtlich zulässig ?

## **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss ist der Meinung, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt und erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen. Mit dem Bauantrag sind die erforderlichen Stellplätze nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 5:0**

## **4 Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 23/2, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 5**

### **Sachverhalt:**

Da für das betroffene Baugrundstück kein Bebauungsplan existiert, richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung).

Die Antragsteller planen die Errichtung eines 16 x 10,70 m großen Doppelhauses in E+I+D-Bauweise mit Satteldach.

Die Erschließung des Grundstückes ist gesichert.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss ist der Meinung, dass sich das geplante Gebäude in das Ortsbild einfügt und erteilt deshalb das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 5:0**

## **5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa "Fl.-Nr. 67 Tf. (Breitsameter)", 2. Änderung, zur Errichtung eines Mülltonnenhäuschens auf dem Grundstück Flst.-Nr. 67/6, Gemarkung Höfa, Bachwiesenweg 5**

### **Sachverhalt:**

Dieser Antrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 14.12.2017 behandelt und abgelehnt.

Es wird nun erneut die Errichtung eines Mülltonnenhäuschens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfa „Fl.-Nr. 67 Tf. (Breitsameter), 2. Änderung“ beantragt.

Da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen generell außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Auf bestimmten, in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser) jedoch nicht zulässig.

Nach Aussage der Regierung von Oberbayern kann einer isolierten Befreiung zugestimmt werden, wenn keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen gegeben sind.

**Beschluss:**

Unter Würdigung nachbarlicher Interessen und aufgrund mehrerer Bezugsfälle am Bachwiesenweg stimmt der Bauausschuss der beantragten isolierten Befreiung zu, da keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen erkannt werden können.

**Abstimmungsergebnis: 5:0**

**6 Bauantrag zur Errichtung einer 2. Wohneinheit auf dem Grundstück Flst.-Nr. 172/3, Gemarkung Ebertshausen, Dirlfesrieder Str. 6**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Der Bauherr ist zwar Miteigentümer der Straße Flst.-Nr. 172, jedoch fehlt die dingliche Sicherung des Geh- und Fahrrechts zugunsten der jeweiligen anliegenden Grundstücke und des Freistaats Bayern. Alternativ wäre auch die Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung zu einem bestehenden Geh- und Fahrrecht zugunsten des Freistaats Bayern möglich. Da diese Dienstbarkeiten/Verpflichtungen nicht vorliegen, ist die Erschließung zum heutigen Zeitpunkt nicht gesichert.

Die Stellplätze werden ordnungsgemäß nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag vorbehaltlich der dinglichen Sicherung des Geh- und Fahrrechts zugunsten der jeweiligen Eigentümer und des Freistaats Bayern bzw. der Unterzeichnung der Verpflichtungserklärung zu.

**Abstimmungsergebnis: 3:2**

**7 Bauantrag zum Umbau in ein Zweifamilienhaus mit Anbau sowie Ausbau Dachgeschoss und Abbruch Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 354/1, Gemarkung Taxa, Essenbach 20**

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Essenbach Süd.

Es werden keine Befreiungen von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung beantragt.

Das bestehende Einfamilienhaus soll in ein Zweifamilienhaus umgebaut werden, so dass künftig je eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss liegen. Zu diesem Zweck ist es geplant, die im Westen bestehende Doppelgarage abzubauen und durch einen Anbau zu ersetzen, in dem das Treppenhaus, Hauswirtschaftsraum und Abstellfläche für ein Auto für die Wohnung im Dachgeschoss untergebracht werden sollen.

Weiter an der Ostgrenze des Grundstückes eine neue Doppelgarage errichtet werden.

Die nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen, das Grundstück ist erschlossen.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Evtl. erforderliche Randsteinabsenkungen gehen zu Lasten des Bauwerbers.

**Abstimmungsergebnis: 5:0**

**8 Vorbescheidsantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 190, Gemarkung Taxa, Essenbach 2**

**Sachverhalt:**

Die 40x15 m groß geplante Lagerhalle soll den derzeit noch bestehenden Stall ersetzen.

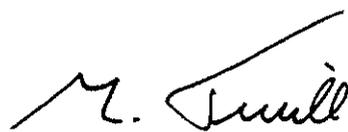
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 5:0**



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Brigitte Bübl  
Schriftführer