



Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 26.04.2018

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstraße 14
Vorsitzender	Trinkl, Markus
Schriftführer	Bübl, Brigitte
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. Markus Trinkl Paul Brandhofer jun. Elisabeth Kappes Brunhilde Kiemer Klaus Rößle 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 15.03.2018 wird ohne Einwand genehmigt. 5 : 0

1 Bauantrag zum Neubau eines Reihenhauses und eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 67/3, Gemarkung Odelzhausen, Gartenstr. 9/Marktstr. 24

Sachverhalt:

Der Gemeinde wurden für die Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 67/3 insgesamt 4 Bauanträge vorgelegt (3x Reihenhauses, 1x Mehrfamilienhaus). Diese werden zusammengefasst und als ein Tagesordnungspunkt behandelt.

Der Antragsteller plant die Errichtung von insgesamt 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück. Davon sollen 5 in einem Mehrfamilienhaus und 3 in jeweils einem Reihenhauses untergebracht werden.

Die Erschließung mit Kanal, Wasser, Strom und Telefon ist gesichert.

Für die geplante Bebauung sind nach den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 16 Stellplätze erforderlich (2 je Wohneinheit). 4 dieser Stellplätze werden an der Nordseite des Grundstückes entlang der Marktstraße angeordnet, die übrigen 12 sollen von der Gartenstraße aus angefahren werden, was durch eine Grunddienstbarkeit mit der Gemeinde geregelt ist.

Bis auf einen Stellplatz entsprechen alle den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Die an der Westseite geplante Einzelgarage widerspricht den Festsetzungen der Stellplatzsatzung, da der Stauraum vor der Garage nicht 5 m, sondern lediglich 2,50 m bzw. 3,20 m aufweist. Hierfür ist eine Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich, was bisher sehr selten genehmigt wurde.

§ 4 Abs. 5 setzt zum Stauraum vor der Garage folgendes fest:

Vor Garagen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei Pkw's mindestens 5 m, einzuhalten; an verkehrsberuhigten Straßen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Verkürzung des Stauraumes auf 3 m zulassen.

Bzgl. der Stauraumverkürzung wurden in der Vergangenheit bisher folgende Abweichungen erteilt:

- Sixtnitgern, Waldstr. 43 (Rohrauer): Verkürzung auf 3 m an der kürzesten Stelle
- Sixtnitgern, Waldstr. 45 (Blank): Verkürzung auf 3 m an der kürzesten Stelle
- Dietenhausen, St.-Lantpert-Straße 33 (Kurz): Verkürzung auf 4 m an der kürzesten Stelle
- Sittenbach, Primelweg 5 b (Haubelt) Verkürzung auf 3 m an der kürzesten Stelle

Da es sich bei der geplanten Verlängerung der Gartenstraße lediglich um die Zufahrt für das Baugrundstück handelt und im weiteren Verlauf ein Fußweg ist, kann von einer verkehrsberuhigten Straße ausgegangen werden, für die eine Verkürzung des Stauraumes zugelassen werden kann.

Die Schaffung eines Präzedenzfalls sieht Bürgermeister Trinkl hier nicht als gegeben, da es im Ort Odelzhausen keinen weiteren vergleichbaren Fall geben dürfte (lediglich Zufahrt für 1 Anwesen mit anschließendem Fußweg).

Beschluss:

Den vorliegenden Bauanträgen wird zugestimmt. Die Abweichung zur Verkürzung des Stauraumes vor der westlichen Garage wird grundsätzlich zugestimmt, jedoch nicht auf 2,50 m, sondern auf 3,00 m.

Abstimmungsergebnis: 4:1

2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 3 zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst.-Nr. 212/2, Gemarkung Odelzhausen, Steinfeldstr. 13 a

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 3, da dieses außerhalb des festgesetzten Bauraumes errichtet werden soll.

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden eingehalten.

Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 4:0 Ohne GR Rößle, da persönlich beteiligt.

3 Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Cubus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 298/19, Gemarkung Sittenbach, Sittenbach Str. 2a

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt, allerdings nur bis zur Ostkante des bestehenden Wohngebäudes.

Beschluss:

Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt, da der Grundstücks- und Bauausschuss der Meinung ist, dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

Bürgermeister Trinkl übergibt aufgrund seiner persönlichen Beteiligung die Sitzungsleitung für den Tagesordnungspunkt 4 an den dienstältesten Gemeinderat, Herrn Klaus Rößle.

4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa "Flst.-Nr. 87 Tf. (Staffler)" zur Errichtung einer Natursteinmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/17, Gemarkung Höfa, Feldstr. 7

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Errichtung einer ca. 7,50 m langen und max. 2,00 m hohen Natur-/Betonsteinmauer an der Nordgrenze ihres Grundstückes.

Das Vorhaben wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa „Flst.-Nr. 87 Tf. (Staffler)“. Dieser setzt fest, dass als Einfriedung zwischen den Grundstücken nur Maschendrahtzaun zugelassen ist.

Die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn (nördlicher Nachbar) liegt vor.

Besonders anzumerken gilt, dass eine derartige Mauer auf der Westseite des Grundstückes verfahrensfrei ist, da der Bebauungsplan diesbezüglich nichts regelt.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 4:0 Ohne Bürgermeister Trinkl, da persönlich beteiligt.

Bürgermeister Trinkl übernimmt wieder die Sitzungsleitung.

5 Bauantrag zum Neubau einer gewerblichen Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 190, Gemarkung Taxa, Essenbach 2

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung am 01.02.2018 wurde bereits dem Vorbescheidsantrag zu diesem Bauvorhaben zugestimmt. Im Vorbescheid wurde jedoch eine landwirtschaftliche Lagerhalle beantragt.

Der nun vorliegende Bauantrag entspricht bzgl. der Größe dem Vorbescheidsantrag. Jetzt wird allerdings eine gewerbliche Lagerhalle beantragt.

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Der Gehweg ist bereits auf die gesamte Länge der Halle abgesenkt, Kanal- und Wasseranschluss werden nicht benötigt.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 5:0

6 Antrag auf Nutzungsänderung einer Lagerhalle in ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 69, Gemarkung Odelzhausen, Marktstr. 35

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Geltungsbereich ohne Bebauungsplan.

Das bestehende Lagergebäude soll in ein Einfamilienhaus umgenutzt werden. Hierfür sind kleinere Umbauarbeiten erforderlich.

Die Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Nutzungsänderung wird wie vorgelegt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

7 Bauantrag zum Neubau einer Hackschnitzel-Heizung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 26, Gemarkung Odelzhausen, Mühlweg 9

Sachverhalt:

Die geplante Hackschnitzel-Heizung liegt im Außenbereich zwischen der Hofstelle und der Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 26.

Es können keine nachbarschützenden Belange erkannt werden.

Die Erschließung ist gesichert bzw. nicht erforderlich.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

8 Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 261/1, Gemarkung Höfa, Am Gartenfeld 7

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfa „Gartenfeld Ackerland“ aus dem Jahre 1963.

Die Antragsteller planen einen 10,45 x 7,00 bzw. 3,00 m großen ebenerdigen Anbau auf der Westseite des bestehenden Einfamilienhauses.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes beantragt:

- Anbau außerhalb des Bauraumes (gesamtes Haus ist jedoch schon außerhalb)
- Errichtung eines Flachdaches statt eines 50-52-Grad-Daches

Die für den Anbau notwendige Abstandsfläche von 3 m kann nur zum Teil auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die fehlende Fläche wird auf der westlich angrenzenden öffentliche Fläche bzw. dem Weg nachgewiesen.

Die Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

9 Bauantrag zum Neubau eines Balkons auf dem Grundstück Flst.-Nr. 293/7, Gemarkung Sittenbach, Kirchwiesenweg 9

Sachverhalt:

Für dieses Bauvorhaben ist der Bebauungsplan Sittenbach „An der Kirchstraße“ gültig.

Der bestehende Holzbalkon auf der Westseite des Gebäudes ist marode und muss abgebrochen werden. Er soll durch eine Stahlkonstruktion ersetzt werden.

Da der neue Balkon größer errichtet werden soll als der ursprüngliche und als der Bebauungsplan dies zulässt, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan lässt eine Balkonbreite von max. der Hälfte der Fassadenbreite zu. Dies wird um 60 cm überschritten (Fassadenbreite = 9,80 m, Hälfte = 4,90 m, neuer Balkon = 5,50 m). Die Baugrenzen werden eingehalten.

Beide Nachbarn haben ihre schriftliche Zustimmung erteilt.

Beschluss:

Da die beantragte Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar ist, wird dem Bauantrag und der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Brigitte Bübl
Schriftführer