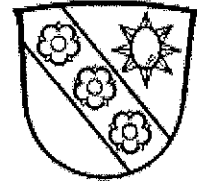


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 20.12.2018

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstraße 14
Vorsitzender	Markus Trinkl
Schriftführerin	Brigitte Bübl
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende 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.
Beginn der Sitzung	19.00 Uhr
Ende der Sitzung	19.45 Uhr
Anwesend	Von den 5 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Grundstücks- und Bauausschusses sind 5 anwesend. Markus Trinkl Paul Brandhofer jun. Andreas Harner Elisabeth Kappes Klaus Rößle
Es fehlen entschuldigt	Brunhilde Kiemer privat

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Grundstücks- und Bauausschuss Odelzhausen somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

1 Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

Beschluss:

Die letzte Sitzungsniederschrift vom 15.11.2018 wird ohne Einwand genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 5 JA Stimmen
 0 NEIN

2 Bauantrag zur Nutzungsänderung von bestehenden Gewerbeflächen, Anbau eines Personenaufzuges, Neubau von Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 194/1, Gemarkung Odelzhausen, Rudolf-Diesel-Str. 1

Sachverhalt:

Mit dem Umzug des Edeka-Marktes auf das Gelände südlich der Aral-Tankstelle in 2019 steht das Erdgeschoss in der Rudolf-Diesel-Straße leer. Vom Antragsteller werden mit diesem Bauantrag kleinere Umbauten der Verkaufsräume und die Nutzungsänderung für einen Drogeriemarkt beantragt.

Gleichzeitig soll mit dem vorliegenden Bauantrag auch das leerstehende Obergeschoss einer Nutzung zugeführt werden. Beantragt wird der Einbau eines IHLE-Cafes mit Verkaufstheke.

Für die gesamte Nutzung des Gebäudes inkl. der Wohnung sind nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 58 Stellplätze erforderlich. Neben den bereits bestehenden 45 Parkplätzen werden weitere 34 Stellplätze nördlich des Gebäudes errichtet, welche dann von der Carl-Benz-Straße aus angefahren werden. Somit werden insgesamt 81 Stellplätze (inkl. Doppelgarage für die Wohnung) für die geplante Nutzung errichtet.

Für das Bauvorhaben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 5. Von diesen Vorgaben werden folgende Befreiungen beantragt und begründet:

1. Gemäß den vorliegenden Plänen zur Neuschaffung von Pkw-Stellplätzen im südlichen Grundstücksbereich entlang der Rudolf-Diesel-Straße sowie der Carl-Benz-Straße überschreiten die befestigten Park- und Fahrstreifen die Baugrenzen des Bebauungsplanes. Die Überschreitung ergibt sich durch die Planung der Übererfüllung des Stellplatznachweises, so dass eine Beparkung der Straßen vermieden wird. Die verbleibenden Randstreifen sollen gem. Plan intensiv begrünt werden.
2. Gem. Festlegung im Bebauungsplan ist für das Grundstück des Baugesuches eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Gemäß BauNVO § 19 darf die zulässige Grundfläche durch Flächen von Stellplätzen und Zufahrten um 50% überschritten werden, höchstens jedoch 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die vorliegende Überschreitung auf die Grundflächenzahl 0,82 überschreitet den zulässigen Wert um 2,5 %, so dass von einer geringen Überschreitung ausgegangen werden kann, auch unter dem Aspekt, dass die neu geschaffenen Stellplätze mit sickerfähigem Pflaster ausgeführt werden, soweit dies technisch möglich ist.

Beschluss:

Dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5 JA Stimmen
 0 NEIN

3 Bauantrag zur Aufstellung von Lagercontainern auf dem Grundstück Flst.-Nr. 191/15, Gemarkung Odelzhausen, Robert-Bosch-Str. zwischen 21 und 23

Sachverhalt:

Für dieses Bauvorhaben gelten die Vorgaben des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 5 Neu, 7. Änderung.

Auf dem unbebauten Grundstück sollen insgesamt 24 Lagercontainer mit einer Grundfläche von 2,45 m x 6,10 m und einer Höhe von 2,60 m aufgestellt werden.

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

Die Erschließung ist gesichert und die nach der Stellplatzsatzung erforderlichen 4 Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN

4 Bauantrag zum Abstellen von Bussen und Aufbau eines Bürocontainers auf dem Grundstück Flst.-Nr. 191/15, Gemarkung Odelzhausen, Robert-Bosch-Str. zwischen 21 und 23

Sachverhalt:

Für dieses Bauvorhaben gelten ebenfalls die Vorgaben des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 5 Neu, 7. Änderung.

Östlich der Fläche, auf der die Lagercontainer aufgestellt werden sollen (siehe vorheriger TOP) soll ein Bürocontainer in der Größe 2,45 m x 6,10 m und einer Höhe von 2,60 m gestellt werden und auf ca. 600 qm soll auf einer Kies-Sand-Fläche eine Bus-Stellfläche entstehen.

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

Die Erschließung ist gesichert, Stellplätze fallen nicht an bzw. ist hierfür genügend Fläche vorhanden.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Das Landratsamt Dachau wird um Prüfung gebeten, ob hinsichtlich des Untergrundes Abscheideanlagen erforderlich werden.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN

5 Vorbescheidsantrag zur Erweiterung eines Kühl- und Lagerhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 191/8, Gemarkung Odelzhausen, Robert-Bosch-Str. 15

Sachverhalt:

Für das Bauvorhaben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 5 Neu.

Zum Vorbescheidsantrag werden folgende Angaben gemacht:

Entsprechend der Betriebsbeschreibung sind die bestehenden Lager- und Kühlflächen ausgelastet und benötigen bei weiterem Wachstum der Produktion zusätzliche Flächen. Der Erweiterungsbau hat die Abmessungen von 17,50 m x 15 m, d.h. ca. 263 qm Grundfläche. Durch den festgelegten Produktionsablauf kann dies nur im Bereich der bestehenden Kühl- und Lagerflächen erfolgen. Die geplante Erweiterung überschreitet die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze und Bauverbotszone um ca. 10,36 m mit einer Grundfläche von ca. 110 qm.

Folgende Frage wird zum Vorbescheidsantrag gestellt:

Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze und Bauverbotszone in Aussicht gestellt werden ?

Begründung:

Die Befreiung ist nach der Auffassung des Bauherrn städtebaulich vertretbar und mit nachbarrechtlichen und lärmschutztechnischen Belangen vereinbar.

Beschluss:

Der Bauausschuss ist der Meinung, dass es sich um eine städtebaulich vertretbare Befreiung handelt und erteilt deshalb das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Vorbescheidsantrag.

Abstimmungsergebnis: 5 JA Stimmen
 0 NEIN

6 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelparkergarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 217/4, Gemarkung Odelzhausen, Sternstr. 11

Sachverhalt:

Der geplante Neubau ist nach der umliegenden Bebauung zu beurteilen, da für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorhanden ist.

Die bestehende Doppelhaushälfte soll durch ein Zweifamilienhaus mit den Maßen 12,50 x 8,50 m ersetzt werden. Die beiden Wohnungen sollen im Erd- und Obergeschoss entstehen. Das Dachgeschoss gehört zur Wohnung im Obergeschoss.

Die für die beiden Wohnungen erforderlichen 4 Stellplätze werden in einer Doppelparkergarage nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Vorbescheidsantrag wird unter der Auflage zugestimmt, dass statt dem Doppelparker eine normale Doppelgarage und 2 weitere Stellplätze errichtet werden, da die Doppelparkergaragen erfahrungsgemäß nur wenig genutzt werden. Die Kosten für eine evtl. notwendige Randsteinabsenkung gehen zu Lasten der Antragstellerin.

Abstimmungsergebnis: 5 JA Stimmen
 0 NEIN

7 **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 211/5, Gemarkung Odelzhausen, Sternstr. 14**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 3.

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit 10,82 x 8,02 m in E+I-Bauweise und einer Doppelgarage.

Die Erschließung ist zwar grundsätzlich gesichert, jedoch werden vermutlich eine weitere Grundstückszufahrt und ein zusätzlicher Kanalanschluss benötigt.

Da das geplante Gebäude komplett außerhalb des Bauraumes liegt, beantragt er hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Begründung für die Befreiung wird vom Antragsteller angegeben, dass die Baugrenzen der umliegenden Wohnhäuser auch nicht nach o.g. Bebauungsplan eingehalten worden. Das Vorhaben fügt sich somit in den umgebenden Bestand ein und ist für die Nachverdichtung förderlich. Die Grundzüge der Planung, nämlich Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet, sind gewahrt.

Beschluss:

Der Bauausschuss ist der Meinung, dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt und stimmt dem Antrag und den notwendigen Befreiungen zu. Die Kosten für die notwendige Gehwegabsenkung und den weiteren Kanalhausanschluss gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Abstimmungsergebnis: 5 JA Stimmen
 0 NEIN

8 **Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 39/2, Gemarkung Odelzhausen, Marktstr. 3**

Sachverhalt:

Für das Bauvorhaben gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne Odelzhausen Nr. 9 und „Ortsmitte“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze

Errichtung der geplanten Duplexgarage außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

2. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,66 statt 0,5

Diese Befreiung wird vorsorglich beantragt, da die planungsrechtliche Situation nicht eindeutig erkennbar ist. Laut Bebauungsplan Nr. 9 „An der Marktstraße“ darf die Grundflächenzahl maximal 0,25 betragen, das ergibt bei 50%iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine zulässige GRZ von 0,50. Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ setzt das Gebiet jedoch als MU „Urbanes Gebiet“ fest, wonach eine maximale GRZ von 0,8 zulässig. Für den Fall, dass weiterhin die GRZ nach dem Bebauungsplan „An der Marktstraße“ gilt, wird daher eine Überschreitung der GRZ bis 0,66 beantragt. Sowohl das Wohngebäude als auch Wohngebäude und Garage halten die vorgesehene GRZ ein. Die Überschreitung ergibt sich daher vollumfänglich durch die Stellplätze sowie die Zufahrten. Es ist geplant, sowohl die Stellplätze als auch die Zufahrt mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu versehen und so eine Versiegelung weitestgehend zu minimieren.

Die Stellplätze werden nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung errichtet, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss ist der Meinung, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt und erteilt grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag. Nicht zugestimmt wird allerdings der geplanten Duplex-Doppelgarage. Diese soll als normale Doppelgarage ausgeführt werden und die fehlenden Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN

9 Vorbeseidsantrag zum Anbau einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 582/10, Gemarkung Odelzhausen, Dietenhausen, St.-Lantpert-Str. 35

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.
Das gesamte Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Der im Osten des Grundstückes geplante Anbau soll als altengerechte Wohnung nur erdgeschossig und ohne Unterkellerung ausgeführt werden. Die Größe wird mit 12,00 x 6,00 m geplant.

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

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss ist der Meinung, dass sich der geplante Anbau in die Umgebung einfügt und erteilt deshalb das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Vorbeseidsantrag.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN

10 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 569/7, Gemarkung Odelzhausen, Dietenhausen, An der Glonn 3

Sachverhalt:

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

Das Baurecht wurde bereits mit einem Vorbeseidsantrag abgeklärt.

Im Gebäude sollen 2 Wohnungen entstehen, die sich auf 3 Etagen verteilen.

Die Stellplätze werden ordnungsgemäß nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 20.12.2018

Öffentlicher Teil

11 Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flst-Nr. 357, Gemarkung Höfa, Hadersried 11

Sachverhalt:

Die 30 x 20 m große landwirtschaftliche Lagerhalle wird nördlich der bestehenden Hofstelle geplant.

Die Zufahrt erfolgt über den gemeindlichen Weg Flst.-Nr. 356, Kanal- und Wasseranschluss werden nicht benötigt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird unter der Voraussetzung der Privilegierung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN

12 Bauantrag zur Bestandsdarstellung und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1, Gemarkung Höfa, Augsburg Str. 21

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Der Bauantrag betrifft zum Großteil die Anpassung an den bereits vorhandenen Bestand.

Die künftige bzw. größtenteils vorhandene Nutzung umfasst 9 Wohnungen und eine Werkstatt mit Nebenräumen (Lager).

Für die angegebenen Nutzungen sind nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung 21 Stellplätze erforderlich. Laut der Aufstellung des Architekten sind es 18, allerdings wurde für die Betriebsleiterwohnung und für die Einliegerwohnung kein Stellplatz berücksichtigt. Es werden 20 Stellplätze nachgewiesen, somit fehlt lediglich 1 Stellplatz.

Weiter wird angemerkt, dass die Stellplätze 1-4 aufgrund ihrer Breite, die Stellplätze 5-7 aufgrund ihrer Anfahrtsbreite/Radius und die Stellplätze 8-10 aufgrund ihrer Länge nicht anfahrbar sind und die Stellplätze somit auch nicht ordnungsgemäß nachgewiesen werden können.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss verweigert aufgrund der vorgenannten Stellplatzproblematik das gemeindliche Einvernehmen und lehnt den Antrag ab.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN

13 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 200/2, Gemarkung Odelzhausen, Eichenstr. 28

Sachverhalt:

Der geplante Neubau liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 2c, 2. Änderung.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 8

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 20.12.2018

Öffentlicher Teil


- Begrüntes Flachdach auf dem erdgeschossigen Anbau statt einem Satteldach
- Errichtung eines offenen Stellplatzes außerhalb des Bauraumes.

Die Stellplätze werden nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

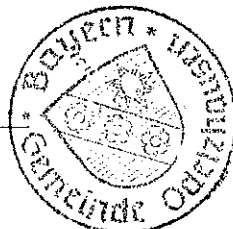
Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss ist der Ansicht, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt und erteilt deshalb zum Bauantrag und den beantragten Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 0 NEIN



Markus Trinkl
1. Bürgermeister





Brigitte Bübl
Schriftführerin