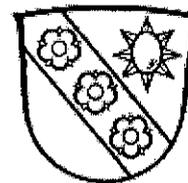


# Gemeinde Odelzhausen



## Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 11.04.2019

### Öffentlicher Teil

<b>Ort</b>	<b>Odelzhausen, Schulstraße 14</b>
<b>Vorsitzender</b>	<b>Markus Trinkl</b>
<b>Schriftführerin</b>	<b>Brigitte Bübl</b>
<b>Eröffnung der Sitzung</b>	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.
<b>Beginn der Sitzung</b>	<b>19.00 Uhr</b>
<b>Ende der Sitzung</b>	<b>19.30 Uhr</b>
<b>Anwesend</b>	<b>Von den 5 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Grundstücks- und Bauausschusses sind 5 anwesend.</b>  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. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.

## 1 Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift

### Beschluss:

Die letzte Sitzungsniederschrift vom 21.02.2019 wird ohne Einwand genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**     **5** JA Stimmen  
                                      **0** NEIN

## 2 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 104/2, Gemarkung Odelzhausen, Schulstr. 4

### Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant den Neubau eines Einfamilienhauses und bittet um Beantwortung folgender Fragen:

#### 1. Ist folgendes Gebäude baurechtlich zulässig ?

- Lage:                   gemäß beil. Lageplan
- Größe:                12x10 m
- Wandhöhe:           4,00 m
- Dachform:            Satteldach
- Dachneigung:        45 Grad

#### 2. Wäre alternativ folgendes Gebäude baurechtlich zulässig ?

- Lage:                   gemäß beil. Lageplan
- Größe:                12x10 m
- Wandhöhe:           4,00 m
- Dachform:            Walmdach
- Dachneigung:        25 Grad

#### 2. Wäre alternativ folgendes Gebäude baurechtlich zulässig ?

- Lage:                   gemäß beil. Lageplan
- Größe:                12x10 m
- Wandhöhe:           7,50 m
- Dachform:            Walmdach
- Dachneigung:        25 Grad

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der Umgebung zu beurteilen.

### Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss ist der Ansicht, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt und stimmt dem Vorbescheidsantrag in allen Punkten zu.

**Abstimmungsergebnis:**     **5** JA Stimmen  
                                      **0** NEIN

## 3 Bauantrag zur Teil-Nutzungsänderung eines Ladens in eine Wohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 48, Gemarkung Odelzhausen, Marktstr. 11

### Sachverhalt:

Das ehemalige „Kaufhaus S“ soll teilweise in eine Wohnung umgenutzt werden.

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-  
schusses vom 11.04.2019

Öffentlicher Teil

Eine Fläche von ca. 54 qm soll als Laden verbleiben.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“. Es werden keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt.

Die Stellplätze widersprechen der gemeindlichen Stellplatzsatzung dahingehend, dass die Zufahrt für mehr als 2 zusammenhängende Stellplätze größer als 6 m ist. Diese Regelung findet jedoch in der Ortsmitte keine Anwendung bzw. wurden bereits zahlreiche Abweichungen erteilt.

Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, ist die Erschließung vorhanden und gesichert.

## **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die notwendige Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**       5 JA Stimmen  
  0 NEIN

## **4 Bauantrag zur Teil-Nutzungsänderung der Apotheke im Erdgeschoss in eine Arztpraxis auf dem Grundstück Flst.-Nr. 88, Gemarkung Odelzhausen, Marktstr. 17**

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag betrifft den Umbau der in der Vergangenheit als Apotheke genutzten Fläche.

Die Räume sollen so gestaltet werden, dass ein Hausarzt und bei Bedarf auch Fachärzte untergebracht werden sollen.

Die für das Bauvorhaben notwendigen 6 Stellplätze werden auf dem nahegelegenen Grundstück Flst.-Nr. 92 nachgewiesen. Hierfür muss eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**       5 JA Stimmen  
  0 NEIN

## **5 Bauantrag zur Errichtung eines neuen Eingangs an der bestehenden Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 36, Gemarkung Odelzhausen, Hauptstr. 1**

### **Sachverhalt:**

Auf der Ostseite der Werkstatt soll ein 3,24 x 3,00 m großer Eingangsbereich angebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen „Ortsmitte“. Es werden keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt.

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**       5 JA Stimmen  
  0 NEIN

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 11.04.2019

Öffentlicher Teil

## 6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Höfa Fl.-Nr. 87 Tf. (Staffler)" zur Errichtung einer Sichtschutzmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/24, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 4a

### Sachverhalt:

Die geplanten Sicht- und Windschutzmauern liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höfa Fl.-Nr. 87 Tf. (Staffler).“

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Wand zwischen den beiden Doppelhaushälften mit einer Länge von 4 m und einer Höhe von 1,80 m an der höchsten Stelle. Weiter ist eine Sichtschutzmauer mit einer Länge von insgesamt 2x2 m (um die Ecke) und einer Höhe von ca. 1,40 m geplant.

Beide Mauern wären nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widersprechen jedoch den Vorgaben des o. g. Bebauungsplanes, da dieser als Einfriedung zwischen den Grundstücken nur Maschendrahtzaun zulässt (Festsetzung 9.3).

Der betroffene Nachbar hat seine schriftliche Zustimmung zum vorliegenden Antrag erteilt.

### Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**        5 JA Stimmen  
   0 NEIN

## 7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa "Westlicher Ortsrand" zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/15, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 13

### Sachverhalt:

Das beantragte Carport wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Vorgaben des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Höfa „Westlicher Ortsrand“.

Die Abweichung besteht darin, dass das Carport außerhalb der Bauraumes auf einer Privatstraße mit öffentlicher Widmung.

Die notwendigen Abstandsflächen werden auf dem Nachbargrundstück übernommen, welches sich im Eigentum der Antragstellerin befindet.

### Beschluss:

Da keine nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen erkannt werden können, wird dem vorliegenden Antrag zugestimmt. In diesem Zusammenhang wird auf die umzusetzende Bepflanzung auf den angrenzenden Flächen hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**        5 JA Stimmen  
   0 NEIN

# Gemeinde Odelzhausen

**8 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa "Westlicher Ortsrand" zur Errichtung eines Mülltonnenhäuschens auf dem Grundstück Flst.-Nr. 68/10, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 15**

**Sachverhalt:**

Für das geplante Mülltonnenhäuschen gelten die Vorgaben des Bebauungsplanes Höfa „Westlicher Ortsrand“.

Das Häuschen ist in dem Bereich geplant, der im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.“

Die gleiche Festsetzung hat für die Fläche an der Ostgrenze des Bebauungsplanes gegolten, auf der die Carports standen, die entfernt werden müssen.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss lehnt den Antrag auf Gründen der Gleichbehandlung, der Schaffung von Präzedenzfällen und da es sich um eine schützenswerte Naturschutz- und Pflanzfläche handelt, ab.

**Abstimmungsergebnis:**       **5** JA Stimmen  
  **0** NEIN

**9 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 104/2, Gemarkung Ebertshausen, St.-Michael-Str. 8**

**Sachverhalt:**

Für den vorliegenden Bauantrag gelten die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Ebertshausen „Südlicher Ortsrand“, dessen Vorgaben eingehalten werden.

Allerdings spricht eine alte Regenwasserleitung gegen die beantragte Bebauung, da diese unter dem geplanten Haus verläuft. Bei der Leitung handelt es sich um eine Flurbereinigungsleitung, welche rechtlich gesichert ist.

Die Erschließung des Grundstückes mit den notwendigen Sparten ist gesichert, die Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag, da die vorhandene Regenwasserleitung einer Bebauung im Wege ist.

**Abstimmungsergebnis:**       **5** JA Stimmen  
  **0** NEIN

**10 Tektur zum Neubau eines Gebäudes für Biomasselager und Garage für landw. Maschinen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 473, Gemarkung Höfa, Mieggersbach 30**

**Sachverhalt:**

Die Tektur betrifft die Änderung des im Jahre 2014 genehmigten Bauantrages.

Geändert werden gegenüber der damaligen Genehmigung Größe (damals 12,50 x 16,15 m, jetzt 15,12 x 12,92 m), Dachform (damals Pultdach, jetzt Satteldach) und Nutzung (Heizraum im Untergeschoss fällt weg).

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-  
schusses vom 11.04.2019

Öffentlicher Teil

Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass der Antrag vermutlich als neue Baugenehmigung eingereicht werden muss, da die damalige abgelaufen ist.

## Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 5 JA Stimmen  
0 NEIN

## 11 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 3 zur Vergrößerung der bestehenden Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 207/5, Gemarkung Odelzhausen, Steinfeldstr. 47 a

### Sachverhalt:

Die geplante Garagenerweiterung wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Vorgaben des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 3, der für das Baugrundstück gilt.

Die Abweichung besteht darin, dass der geplante Anbau außerhalb des Bauraumes errichtet werden soll.

Der betroffene Nachbar hat seine schriftliche Zustimmung erteilt.

### Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 5 JA Stimmen  
0 NEIN

## 12 Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle mit Kälberbereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 684, Gemarkung Sittenbach, Roßbach

### Sachverhalt:

Die geplante Lager- und Maschinenhalle liegt im Außenbereich.

Die Erschließung ist gesichert, ein Abwasseranschluss wird nicht benötigt.

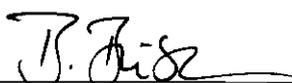
### Beschluss:

Dem Bauantrag wird unter der Voraussetzung der Privilegierung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 5 JA Stimmen  
0 NEIN

  
Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



  
Brigitte Bübl  
Schriftführerin