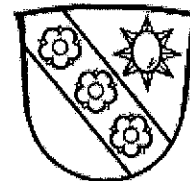


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 17.09.2020

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Marktstraße 10
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	19.30 Uhr
Ende der Sitzung	20.35 Uhr
Anwesend	Von den 7 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Bauausschusses sind folgende 7 anwesend: Markus Trinkl Wolfgang Steininger Lorenz Bradl Paul Brandhofer jun. Elisabeth Kappes Michael Obermair Maria Winkler für Siegfried Kreppold
Es fehlen entschuldigt	Siegfried Kreppold

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Bauausschuss 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 23.07.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
0 NEIN

2 Informationen

Sachverhalt:

Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

Auftragsvergaben

- Gesamtinstandsetzung der Kapelle Taxa
 - Vertikalsperre ISOTEC GmbH, Tuzing
 - Horizontalsperre ISOTEC GmbH, Tuzing
 - Temperatur- und luftfeuchtegesteuerte Lüftungseinheit INFERA GmbH, Veringenstadt
- PV-Anlagen auf gemeindlichen Gebäuden
 - Das Angebot des Fachplaners wurde abgelehnt.
 - Die Ausschreibung, Vergabe etc. wurde an das Kommunalunternehmen übergeben.
- Das Feuerwehrhaus Odelzhausen erhält einen Erdgasanschluss

3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dietenhausen "Fl.-Nr. 556/4 (Englmann) und 550" zur Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Flst.-Nr. 556/25, Gemarkung Odelzhausen, Dietenhausen, Am Weckacker 3

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Dietenhausen „Fl.-Nr. 556/4 (Englmann) und 550).

Der beantragte Pool soll mit einer Fläche von 16 qm im Bereich, der im Bebauungsplan als „Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen“ festgesetzt errichtet werden. Identische Befreiungen wurden in der Vergangenheit bereits gewährt.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.
Die 16 qm, die in der „Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen“ zum Liegen kommt, ist mit 25,00 €/qm aus dem gemeindlichen Ökokonto abzulösen.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
0 NEIN

4 **Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 103/9, Gemarkung Odelzhausen, Burgfeldstr. 2**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Odelzhausen „Nördliches Baugelände“.

Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Baulinienplanes für die Überschreitung der Baulinie im südwestlichen Bereich auf eine Länge von 3,66 m um 3,00 m beantragt.

Weiter wird eine Abweichung von den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung beantragt. Für das geplante Gebäude wären 14 Stellplätze erforderlich, im Bauplan werden jedoch nur 12 nachgewiesen.

Für die fehlenden 2 Stellplätze beantragen die Bauherren eine Abweichung. Begründung für die Abweichung ist, dass ausschließlich Alten-Wohnungen errichtet werden sollen.

Sollte der Bauausschuss der beantragten Abweichung für 2 Stellplätze zustimmen, gibt es 3 Möglichkeiten zur rechtlichen Abwicklung:

1. Ablöse nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit einem Betrag von 10.000,00 € pro Stellplatz,
2. vertragliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und Gemeinde, dass die fehlenden 2 Stellplätze nachzuweisen sind, wenn die Wohnungen nicht mehr als Altenwohnungen genutzt werden,
3. vertragliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und Gemeinde, dass die fehlenden 2 Stellplätze nachzuweisen sind, wenn die Wohnungen nicht mehr als Altenwohnungen genutzt werden, verbunden mit einer Bürgschaft.

Beschluss:

Dem Bauantrag und der beantragten Befreiung für die Überschreitung der Baulinie wird zugestimmt. Die Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung für 2 Stellplätze wird nicht erteilt. Die Stellplätze sind entsprechend nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

5 **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 298/27, Gemarkung Sittenbach, Sittenbach Str. 12**

Sachverhalt:

Das sich derzeit auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude mit Nebengebäuden soll abgebrochen werden und durch 2 Einzelhäuser ersetzt werden.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich in die Grundstücke Flst.-Nrn. 298/8 und 298/27 geteilt, welche beide mit jeweils einem Einzelhaus bebaut werden sollen.

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

Das Gebäude fügt sich in Größe und Höhe in die Umgebung ein.

Die notwendigen Stellplätze werden nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen. Der Abwasseranschluss erfolgt über den bestehenden Schacht auf Flst.-Nr. 298/8.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.
Evtl. anfallende Kosten für den Umbau der bestehenden Zufahrt gehen zu Lasten des Bauherrn.

Abstimmungsergebnis: **7** JA Stimmen
 0 NEIN

6 Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 298/8, Gemarkung Sittenbach, Sittenbach Str. 12 a

Sachverhalt:

Das sich derzeit auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude mit Nebengebäuden soll abgebrochen werden und durch 2 Einzelhäuser ersetzt werden.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich in die Grundstücke Flst.-Nrn. 298/8 und 298/27 geteilt, welche beide mit jeweils einem Einzelhaus bebaut werden sollen.

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

Das Gebäude fügt sich in Größe und Höhe in die Umgebung ein.

Die notwendigen Stellplätze werden in ausreichender Anzahl nachgewiesen. Der Abwasseranschluss erfolgt über den bestehenden Schacht.

Beschluss:

Dem Bauantrag Dem Bauantrag wird zugestimmt.
Evtl. anfallende Kosten für den Umbau der bestehenden Zufahrt gehen zu Lasten des Bauherrn.

Abstimmungsergebnis: **7** JA Stimmen
 0 NEIN

7 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 264/48, Gemarkung Höfa, Reiseräcker 25

Sachverhalt:

Für das geplante Einfamilienhaus mit Garagen gelten die Vorgaben des Bebauungsplanes Höfa Nord.

Es werden 2 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreiten des Bauraumes im Osten mit dem Balkon (1,50 m x 3,50 m),
2. Überschreiten des Bauraumes im Osten mit dem Dachüberstand (0,80 m x 9,60 m).

Bislang wurden keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes diesbezüglich erteilt.

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

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird grundsätzlich zugestimmt.
Der beantragten Bauraumüberschreitung mit dem Balkon wird aus Gründen der Gleichberechtigung und zur Vermeidung von Präzedenzfällen nicht erteilt. Der Befreiung für die Überschreitung des Bauraumes mit dem Dachüberstand im Osten wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: **5** JA Stimmen
 2 NEIN

8 Bauantrag zum Einbau einer Garage für Betriebs-Pkw, Saatgutlager und Kleingeräte in einen Jungviehstall auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6, Gemarkung Höfa, Miegertsbacher Weg 5

Sachverhalt:

Der an der Südseite des Grundstückes befindliche Jungviehstall soll umgebaut werden in eine Garage und Lagerflächen. Die Nutzfläche beträgt ca. 100 qm.

Die neuen Garagen werden über die Hoffläche angefahren, so dass keine neue Zufahrtssituation geschaffen wird.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **7** JA Stimmen
 0 NEIN

9 Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 63/1, Gemarkung Höfa, Bachwiesenweg 3

Sachverhalt:

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

Der Bauausschuss hat sich bereits in der Sitzung am 30.04.2020 mit dem Vorbescheidsantrag zu diesem Bauvorhaben befasst und erteilte das gemeindliche Einvernehmen zu beiden vorgestellten Varianten.

Heute liegt dem Bauausschuss der Bauantrag vor.
Das Bauvorhaben entspricht der am 30.04.2020 vorgestellten Vorbescheidsantrag.

Für die beantragten 5 Wohnungen sind nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung 8 Stellplätze erforderlich. Diese werden ordnungsgemäß nachwiesen.

Die nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung notwendigen 8 Stellplätze werden in Carports und offenen Stellplätzen nachgewiesen. 3 der 8 Stellplätze werden auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 63/2 nachgewiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss ist der Auffassung, dass sich das geplante Gebäude in die Umgebung einfügt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Eine evtl. notwendige Randsteinabsenkung und geht zu Lasten der Bauherrin.

Abstimmungsergebnis: **7** JA Stimmen
 0 NEIN

10 Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen "Ortsmitte" wegen der Unterbringung einer Kinderarztpraxis auf einer Gemeinbedarfsfläche "Verwaltung"

Sachverhalt:

Für den Einbau der Kinderarztpraxis im Untergeschoss des Rathauses Odelzhausen ist eine Nutzungsänderung notwendig.

Diese kann nach Aussage des Landratsamtes jedoch derzeit nicht genehmigt werden, da der Bebauungsplan Odelzhausen „Ortsmitte“ für das Grundstück als Art der baulichen Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung“ festsetzt.

Diese Festsetzung widerspricht dem Vorhaben „Arztpraxis“.

Um diese zulassen zu können, muss der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden. Es muss lediglich der Zusatz „Verwaltung“ entfallen.

Bürgermeister Trinkl erläutert bzw. stellt auf Anfrage von Gemeinderätin Kappes klar, dass die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorwegnahme zum künftigen Standort eines evtl. neuen Rathauses ist. Der Gemeinderat wird explizit über den Standort beschließen. Die Bebauungsplanänderung wird ausschließlich notwendig, um eine Baugenehmigung für die Kinderarztpraxis erhalten zu können.

10.1 Aufstellungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen „Ortsmitte“ für den Teilbereich des Grundstückes Flst.-Nr. 85/5 zu.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

10.2 Billigungsbeschluss

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen „Ortsmitte“ in der Fassung vom 17.09.2020 ohne Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

10.3 Einleiten des Verfahrens

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach Baugesetzbuch zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Odelzhausen „Ortsmitte“ einzuleiten und durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

11 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Kindergarten in Kinderarztpraxis auf dem Grundstück Flst.-Nr. 85/5, Gemarkung Odelzhausen, Schulstr. 14

Sachverhalt:

Der Beschluss zum Einbau einer Kinderarztpraxis in das Untergeschoss des Rathauses wurde bereits in der letzten Bauausschusssitzung gefasst.

Nun bedarf es noch die Zustimmung zum Bauantrag.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **7** JA Stimmen
 0 NEIN



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Brigitte Bübl
Schriftführerin