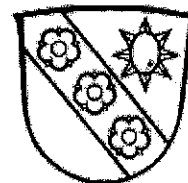


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 17.11.2016

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. Trinkl, Markus Brandhofer jun., Paul Kappes, Elisabeth Kiemer, Brunhilde Rößle, Klaus kommt um 19.04 Uhr
	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 29.09.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

4 : 0

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 17.11.2016

Öffentlicher Teil

1 **Bauantrag zur Aufstellung von Mercedes-Werbeanlagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 194/2, Gemarkung Odelzhausen, Carl-Benz-Str. 1**

Sachverhalt:

Die bestehenden Mercedes-Werbeanlagen sollen durch neue ersetzt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 5 Neu.

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

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 4:0

2 **Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit einer Wohneinheit für Bereitschaftspersonal auf dem Grundstück Flst.-Nr. 191/14, Gemarkung Odelzhausen, und 191/15 Tf., Gemarkung Odelzhausen, Robert-Bosch-Str. 23**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 5 Neu, 6. Änderung.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Situierung des geplanten Gebäudes zum größten Teil (mit 221 qm) außerhalb des Bauraumes,
- Situierung des geplanten Gebäudes zum größten Teil (mit 121 qm) innerhalb der Grünfläche,
- Situierung der Stellplätze innerhalb der Grünfläche.

Die Stellplätze entsprechen den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 5:0

3 **Vorbescheidsantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst.-Nr. 94/12, Gemarkung Taxa, Augustinerweg 6 b**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Taxa Nr. 10 A.

Zum Vorbescheidsantrag wird folgende Frage gestellt:

Ist es möglich, aufgrund der örtlichen Gegebenheiten von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 a abweichen ?

Gemäß Bebauungsplan ist OK EFB mit 489,15 m über NN festgesetzt. Aufgrund der relativ starken Geländeneigung wird angefragt, ob von dieser Festsetzung der Wandhöhe abgewichen werden und

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 17.11.2016

Öffentlicher Teil

die zu errichtenden Doppelhaushälfte um ca. 1,00 m tiefer gesetzt werden kann, als das Nachbargebäude ist. Dies entspricht dann OK EFB 488,15 m über NN.

Als Begründung wird angeführt:

Bei gleicher Firsthöhe liegt die neue Haushälfte aufgrund des anstehenden Geländeverlaufs sehr weit über Geländeoberkante. Eine Erschließung sowohl des Gebäudes, als auch des Gartens wäre dann nur über unverhältnismäßig viele Treppenstufen möglich. Zudem verliert der Bauherr aufgrund der dann erforderlichen Abstandsflächen zur FlurNr. 94/11 einen großen Teil seines Baurechts. Bei Absenkung von OK EFB auf das angefragte Niveau gliedert sich das Gebäude zudem wesentlich besser in die umliegende Bebauung ein.

Die gleiche Anfrage wurde bereits im Jahr 2000 vom Vorbesitzer gestellt und damals auch genehmigt. Der damalige Vorbescheidsantrag ist jedoch zwischenzeitlich abgelaufen.

Beschluss:

Dem Vorbescheidsantrag und der beantragten Befreiung wird zugestimmt. Voraussetzung für die Zustimmung ist, dass der südliche Nachbar beim Bauantrag zustimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 654/2, Gemarkung Sittenbach, Roßbach, Roßbach Str. 15

Sachverhalt:

Das derzeit bestehende Wohnhaus und Nebengebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Bauvorhaben liegt in einem Geltungsbereich ohne Bebauungsplan.

Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind eingehalten, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

5 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 21, Gemarkung Ebertshausen, Hartweg 7

Sachverhalt:

Für das Bauvorhaben gelten die Vorgaben der Ortsabrundungssatzung Eberthausen „Flur-Nr. 20/1, 20/2 (TF) und 21 (TF)“.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung beantragt:

- Situierung der geplanten Garage außerhalb des Bauraumes,
- Rohfußboden 50 cm statt 20 cm über Gelände.

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

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 17.11.2016

Öffentlicher Teil

Beschluss:

Dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

6 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 317/52, Gemarkung Sittenbach, Sittenbach Str. 3

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Den beiden geplanten offenen Stellplätzen an der Südostecke des Grundstückes darf nicht zugestimmt werden, da diese so nicht umsetzbar sind. Grund hierfür ist die Lage am Gehweg und Pflanzstreifen, so dass diese nicht anfahrbar sind bzw. im Bereich der Grundstückszufahrt liegen. Zudem muss noch ein weiterer Stellplatz für das Lager/Büro im Dachgeschoss der Garage nachgewiesen werden.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird grundsätzlich zugestimmt. Den beiden geplanten offenen Stellplätzen an der Südostecke des Grundstückes wird nicht zugestimmt. Der fehlende Stellplatz für das Lager/Büro ist nachzuweisen. Sollte für das Bauvorhaben ein weiterer Kanalhausanschluss notwendig oder gewünscht werden, gehen die Kosten hierfür zu Lasten der Bauwerberin. Ebenso zu Lasten der Bauwerberin gehen die Kosten für eine evtl. notwendige Randstein-/Gehwegabsenkung.

Abstimmungsergebnis: 5:0

7 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 317/52, Gemarkung Sittenbach, Sittenbach Str. 3

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da der Bauantrag trotz Ankündigung nicht eingereicht wurde.

Beschluss:

Bürgermeister Trinkl fragt, ob 4 weitere Tagesordnungspunkte aufgenommen werden können.

Abstimmungsergebnis: 5:0

8 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sixtnitgern Nr. 14 zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1348/29, Gemarkung Sittenbach, Sixtnitgern, Waldstr. 36

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Errichtung eines 2 m hohen Sichtschutzzaunes entlang der südlichen Grundstücksgrenze als Ersatz für einen 1,60 m hohen Drahtzaun mit vorgepflanzter 1,80 m hohen Hecke.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sixtnitgern Nr. 14, welcher folgende Festsetzungen zu Einfriedungen trifft:

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 17.11.2016

Öffentlicher Teil

- 9.1 Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zugelassen:
Holzzäune aus gehobelten Latten und Hecken aus bodenständigen Gewächsen.
- 9.2 An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.3 Ausnahmsweise können andere Zaunarten zugelassen werden, wenn dadurch die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

Über die Höhe der Einfriedung ist im Bebauungsplan nichts geregelt. Die Bayerische Bauordnung lässt eine Höhe von 2,00 m zu.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss sieht keine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes und lässt deshalb ausnahmsweise als andere Zaunart die beantragte zu. Es ist darauf zu achten, dass die Höhe von 2,00 m aus Sicht des betroffenen südlichen Nachbarn nicht überschritten wird.

Abstimmungsergebnis: 5:0

9 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/3, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 2

Sachverhalt:

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

Die Stellplätze werden gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Sollte für die geplante Doppelhaushälfte ein eigener Kanalhausanschluss gewünscht werden, gehen die Kosten hierfür zu Lasten des Bauwerbers. Ebenfalls zu Lasten des Bauwerbers gehen die Kosten für eine evtl. notwendige Randsteinabsenkung.

Abstimmungsergebnis: 5:0

10 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/3, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 2

Sachverhalt:

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

Die Stellplätze widersprechen den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen, da die geplante Zufahrt die maximal zulässige Breite von 6,00 m überschreiten.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird grundsätzlich zugestimmt. Die Stellplätze sind gemäß den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Sollte für die geplante Doppelhaushälfte ein eigener Kanalhausanschluss gewünscht werden, gehen die Kosten hierfür zu Lasten des Bauwerbers. Ebenfalls zu Lasten des Bauwerbers gehen die Kosten für eine evtl. notwendige Randsteinabsenkung.

Abstimmungsergebnis: 5:0

11 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/24, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 4a - nochmalige Behandlung bzgl. Grundflächen-Überschreitung

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 24.03.2016 behandelt.

Damals wurde folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt:

- Errichtung eines Erkers auf der Ostseite außerhalb des Bauraumes,
- Überschreitung der Grundfläche für das Wohngebäude um 5,37 qm mit dem Erker.

Damals wurde noch folgende Befreiung beantragt, jedoch vom Bauausschuss abgelehnt:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 80 qm für Terrassen, Garagen, Eingangsbereich und Garagenzufahrten um 73,47 qm auf 153,47 qm.

Zwischenzeitlich wurde die Planung abgeändert. Es wird jetzt zu den bereits erteilten Befreiungen noch/wieder folgende zusätzliche Befreiung beantragt:

- Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 80 qm für Terrassen, Garagen, Eingangsbereich und Garagenzufahrten um 33,31 qm auf 113,31 qm.

Die beantragte Befreiung wurde mit dem Landratsamt Dachau abgesprochen. Das Landratsamt würde die Befreiung erteilen, wenn die Gemeinde diese ebenfalls erteilt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt der beantragten Grundflächenüberschreitung zu.

Abstimmungsergebnis: 5:0



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Brigitte Bübl
Schriftführer