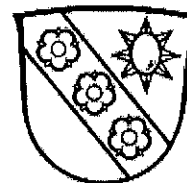


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 14.12.2017

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. Andreas Harner für Kiemer Brunhilde Elisabeth Kappes Klaus Rößle
Es fehlen entschuldigt	Kiemer Brunhilde
	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 26.10.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

5 : 0

1 **Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Zweifamilienhaus sowie Dachgeschossausbau mit 3 Dachgauben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 211/5, Gemarkung Odelzhausen, Steinfeldstr. 14**

Sachverhalt:

Das bestehende Zweifamilienhaus soll im Westen um einen 5,50 x 10,28 m großen Anbau erweitert werden. Dieser Anbau soll in E+D-Bauweise und einem 8°-Pulldach ausgeführt werden. Weiter sollen auf dem bestehenden Satteldach 2 Dachgauben auf der Südseite und 1 Dachgaube auf der Nordseite entstehen.

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

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Baugrenze:

Erklärung/Begründung zur Befreiung:

Im südwestlichen Teil des Anbaus wird die Baugrenze um 3,835 m überschritten. Da der Bebauungsplan aus dem Jahre 1970 ist, wurden mittlerweile viele Gebäude teilweise außerhalb des Baugrenzen errichtet (z.B. Sternstr. 10 a und b). Um nicht den Eindruck eines „langen Schlauchs“ entstehen zu lassen, wird der Anbau mit Pulldach sowie niedrigerer Wandhöhe als das Hauptgebäude ausgeführt.

2. Anzahl der Geschosse, Dachform, Wandhöhe und Maß der baulichen Nutzung:

Erklärung/Begründung zur Befreiung:

Um den Anbau baulich und optisch vom bestehenden Wohnhaus abzugrenzen, wird ein Pulldach mit 8°Dachneigung geplant. Die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 6,10 m ergibt sich durch die Lage des vorhandenen Geländes bei -0,85 m. Im Umgriff des Bebauungsplanes wurde bereits ein Gebäude mit Walmdach (Sternstr. 10 a=), sowie mehrere Gebäude mit abweichenden Dachneigungen und Wandhöhen (z.B. Steinfeldstr. 37, Sternstr. 5) genehmigt.

Die Stellplätze werden gemäß den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen, die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss.

Beschluss:

Dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Die Kosten für die notwendige Gehwegabsenkung an der Nordseite gehen zu Lasten des Bauwerbers.

Abstimmungsergebnis: 5:0

2 **Bauantrag zur Umnutzung von Ausstellungsflächen zu Büros und einer Wohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 182/8, Gemarkung Odelzhausen, Oskar-von-Miller-Straße 3**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen „Erweiterung Gewerbegebiet“.

Gemäß Ziffer 1.3.1 der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und auch nur solche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO lautet:

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der Antragsteller beantragt die notwendige Ausnahme zum Einbau einer weiteren Wohnung mit folgender Begründung:

„Für die Durchführung der betrieblichen Organisation, v.a. hinsichtlich notwendiger Betriebsabläufe des bestehenden gastronomischen Betriebs im Erdgeschoss des Gebäudes ist die damit verbundene Stellung einer Betriebsleiterwohnung unabdingbar. Der betriebliche Ablauf erfordert in folgenden Punkten die personelle Anwesenheit von Leitungspersonal in einem zeitlichen Bereich von mehr als 19 Stunden täglich:

- Funktionaler Betriebsabläufe Backbereich/Gastronomie
- Betriebsabläufe gastronomische Hygiene
- Betriebsabläufe Sicherheit/Arbeitssicherheit
- Betriebsabläufe Kundenservice

Da in funktionaler und personeller Hinsicht die Anwesenheit nicht anders geregelt werden kann, bitten wir um Zustimmung zur Umnutzung von Büro- und Ausstellungsflächen zu einer Betriebsleiterwohnung.“

Die Stellplätze werden gemäß den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen, die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Seitens der Gemeinde Odelzhausen wird die vorgebrachte Begründung als nicht ausreichend erachtet. Die Notwendigkeit einer weiteren Wohnung kann nicht erkannt werden. Daher wird das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag versagt.

Abstimmungsergebnis: 4:1

3 Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 50/2, Gemarkung Odelzhausen, Gartenstr. 1

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.07.2016 wurde dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen zugestimmt. Bedingung für die damalige Zustimmung war allerdings die vertragliche Vereinbarung der Stellplatzgestaltung als Fortsetzung der Ortskernsanierung (Stellplätze zur Straße, Gehweg dahinter).

Aufgrund des vorgenannten Beschlusses wurden die Stellplätze entsprechend abgeändert und der Bauantrag vom Landratsamt genehmigt.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch Änderungswünsche seitens des Bauherren ergeben, die die erneute Zustimmung durch die Gemeinde erforderlich macht:

1. Der Bauherr bittet um Änderung der Stellplätze dahingehend, dass diese wieder weiter nach Norden gerückt werden und der Gehweg zwischen Stellplätze und Straße geführt wird, wie beim ersten Eingabeplan geplant. Als Begründung wird angeführt, dass eine Situierung des Gehweges zwischen Stellplätze und Gebäude nicht erforderlich ist, da hier auch keine Läden vorhanden sind. Die Anordnung des Gehweges zwischen Stellplätzen und Straße ist bereits bei den Gebäuden Marktstr. 20, 22 und 26 der Fall.
2. Weiter sollen statt den ursprünglich geplanten 10 Stellplätzen nur 8 errichtet werden. Die fehlenden 2 Stellplätze werden auf dem im Eigentum des Bauherrn befindlichen Nachbargrundstück nachgewiesen.
3. Zudem ist zur vorgenannten Zustimmung auch das Einvernehmen der Gemeinde zur Abweichung von den Festsetzungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich. In der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist unter § 4 Abs. 6 festgesetzt, dass mehr als 2 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer Höchstbreite von 6 m an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen sind. Dies ist aber auch schon bei einigen Grundstücken in der Marktstraße der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu allen 3 vorgenannten Punkten.

Abstimmungsergebnis: 5:0

4 Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 94/12, Gemarkung Taxa, Augustinerweg 6 b

Sachverhalt:

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

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Höhenlage OK-EFB

Gemäß Bebauungsplan ist OK EFB mit 489,15 m über NN festgesetzt. Aufgrund der relativ starken Geländeneigung wird von dieser Festsetzung abgewichen. Konkret soll OK EFB der neu zu errichtenden Doppelhaushälfte um 1,00 m tiefer gesetzt werden. Dies entspricht dann OK EFB 488,15 m über NN.

2. Festsetzung 4.2.1 - Dachgeschoss kein Vollgeschoss

Gemäß Bebauungsplan ist für das Dachgeschoss kein Vollgeschoss zulässig. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser Festsetzung mit folgender Begründung: Bei Angleichung der Gebäudegeometrie an das Nachbargebäude ergibt sich aufgrund der Gebäudetiefe (11,45 m) und der zulässigen Dachneigung (42°) zwangsläufig ein Vollgeschoss.

3. Bauraumüberschreitung

Im Bebauungsplan ist eine Gebäudetiefe von 10 m festgesetzt. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser Festsetzung mit folgender Begründung: Bei Angleichung der Gebäudegeometrie an das Nachbargebäude ergibt sich eine Gebäudetiefe von 11,45 m. Das Nachbargebäude hat nachgemessen ebenfalls 11,45 m.

Die Bebauung mit den beantragten Befreiungen wurde bereits durch einen Vorbescheidsantrag abgefragt. Diesem wurde in der Sitzung am 16.03.2017 nicht zugestimmt. Damals wurden die Befreiungen zu 1. und 2. nicht erteilt.

Die Befreiung zu 1. und 2. wurden nicht erteilt, da man befürchtet, dass es zu Streitigkeiten bzgl. der Dämmung der Kommunwand im Bereich des nicht zusammengebauten Teils kommt. Der Bauherr hat jedoch schriftlich bestätigt, dass die Dämmung von ihm und auf seine Kosten ausgeführt wird.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt. Eine evtl. notwendige Randstein- oder Gehwegabsenkung geht zu Lasten des Bauwerbers.

Abstimmungsergebnis: 5:0

5 Bauantrag zur Errichtung eines Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 511, Gemarkung Sittenbach, Gaggers, Jägerweg 1 a

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan.

Zum vorliegenden Bauantrag für das bereits ohne Baugenehmigung errichtete Gebäude werden folgende Abweichungen beantragt:

1. Stellplatzsatzung - Stauraum vor Garage
4,654 m an der kürzesten Stelle statt 5,00 m
2. BayBO - Abstandsflächen (wird nicht von der Gemeinde behandelt, sondern nur vom Landratsamt)
Überschreitung der Abstandsfläche zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche (Jägerweg) um ca. 0,016 qm.

Die Erschließung ist gesichert. Bis auf den Stauraum vor der Garage entsprechen die Stellplätze den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird grundsätzlich zugestimmt, die Verkürzung des Stauraums vor der Garage wird jedoch abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

6 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 317/27, Gemarkung Sittenbach, Rosenweg 7

Sachverhalt:

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

Das geplante E+D-Gebäude fügt sich in die Umgebung ein.

Besonderheit bei diesem Grundstück ist, dass das Gelände in Richtung Norden um ein ganzes Stockwerk fällt, so dass der Keller in diesem Bereich fast komplett aus dem Erdreich ragt.

Für das Grundstück wurde bereits ein Kanalabzweig berücksichtigt.

Beschluss:

Dem Vorbescheidsantrag wird in der vorliegenden Form zugestimmt. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit dem Bauantrag nachzuweisen. Eine evtl. erforderliche Randsteinabsenkung geht zu Lasten des Bauwerbers.

Abstimmungsergebnis: 5:0

7 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einzel- und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1335, Gemarkung Sittenbach, Lärchenweg 9

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung von 2 Wohngebäuden nördlich der Anwesen Lärchenweg 7 und 9.

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 14.12.2017

Öffentlicher Teil

Da das Bauvorhaben größtenteils außerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebiets liegt, ist es als Außenbereich einzustufen.

Die Erschließung der abgefragten Bebauung wäre über den Lerchenweg gesichert.

Beschluss:

Da die geplante Bebauung größtenteils im Außenbereich liegt, versagt die Gemeinde ihre Zustimmung zum vorliegenden Vorbescheidsantrag.

Abstimmungsergebnis: 5:0

8 Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 690, Gemarkung Sittenbach, Roßbach, Essenbacher Weg 3

Sachverhalt:

Das bestehende Wohnhaus und die Nebengebäude sollen durch einen Wohnhausneubau mit Stellplätzen ersetzt werden.

Da das Grundstück in einem Bereich ohne Bebauungsplan liegt, ist die Bebauung nach der Umgebung zu beurteilen.

Die Stellplätze werden gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, da sich das geplante Gebäude aus Sicht des Bauauschusses in die Umgebung einfügt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa "Fl.-Nr. 67 Tf. (Breitsameter)", 2. Änderung, zur Errichtung eines Mülltonnenhäuschens und eines Gartenzaunes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 67/6, Gemarkung Höfa, Bachwiesenweg 5

Sachverhalt:

Es wird die Errichtung eines Mülltonnenhäuschens und eines Gartenzauns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfa „Fl.-Nr. 67 Tf. (Breitsameter), 2. Änderung“ beantragt.

Da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen generell außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Auf bestimmten, in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser) jedoch nicht zulässig.

Da das beantragte Mülltonnenhäuschen und der Zaun innerhalb der nicht für Nebenanlagen zulässigen Flächen liegen, ist hierfür ein Antrag auf isolierte Befreiung notwendig.

Beschluss:

Zum Gartenzaun:

In Anbetracht dessen, dass derartige Zäune in den neueren Bebauungsplänen zulässig sind und unter Berücksichtigung der Sicherheit von spielenden Kindern auf dem Grundstück wird dem beantragten Zaun zugestimmt.

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 7

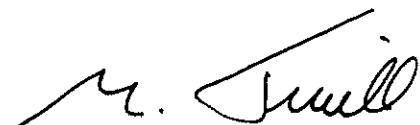
Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 14.12.2017

Öffentlicher Teil

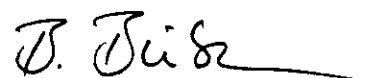
Zum Mülltonnenhäuschen:

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungs-
planes wird zur beantragten isolierten Befreiung für das Mülltonnenhäuschen das gemeindliche Ein-
vernehmen versagt. Das Mülltonnenhäuschen ist entsprechend zu situieren.

Abstimmungsergebnis: 5:0



Markus Trinkl
1. Bürgermeister



Brigitte Bübl
Schriftführer