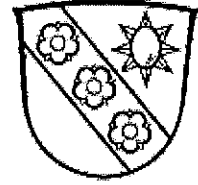


# Gemeinde Odelzhausen



## Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 15.11.2018

### 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>19.50 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. Brunhilde Kiemer Ursula Kohn Klaus Rößle Vertretung für Kappes E.
<b>Es fehlen entschuldigt</b>	Elisabeth Kappes

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 20.09.2018 wird ohne Einwand genehmigt.

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

## 2 Bauantrag zur Erhöhung der Anzahl von Geldspielautomaten von 8 auf 12 Geräte, Errichtung einer Trennungstür zwischen Spielhalle und Cafébereich und Errichtung einer Balkons auf dem Grundstück Flst.-Nr. 190/3, Gemarkung Odelzhausen, Robert-Bosch-Str. 6

### Sachverhalt:

Dem Bauantrag wurde in der Sitzung am 01.02.2018 zugestimmt.

Damals wurden keine Befreiungen oder Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Seitens des Landratsamtes Dachau ist jedoch eine Ausnahme zum Betrieb einer Vergnügungsstätte erforderlich, auch wenn diese schon vor langer Zeit genehmigt wurde und mit diesem Antrag nur erweitert wird.

### Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag und der notwendigen Abweichung bzgl. einer Vergnügungsstätte zu.

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

## 3 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines 5-Familien-Hauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 103/9, Gemarkung Odelzhausen, Burgfeldstr. 2

### Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen „Nördliches Baugebiete“ aus dem Jahre 1958.

Der Baulinienplan setzt lediglich Baulinien und Baugrenzen fest und trifft sonst keine weiteren Festsetzungen.

Der Antragsteller stellt folgende Fragen zum Vorbescheidsantrag:

1. Ist das geplante Wohnhaus in Lage und Größe wie dargestellt planungsrechtlich zulässig ?
2. Sind für die Baumaßnahme die geplanten Traufhöhen sowie die Firsthöhen wie im Plan dargestellt zulässig ?
3. Ist eine GRZ I von 0,17 bzw. eine GRZ II von 0,54 zulässig ?
4. Ist eine GFZ von 0,44 zulässig ?
5. Ist die Situierung der Stellplätze wie im Plan dargestellt zulässig ?

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 15.11.2018

Öffentlicher Teil

6. Bestehen Auflagen hinsichtlich des Schallschutzes wegen der nahen Bundesautobahn A8 ?

## Beschluss:

- Zu 1.: Aus gemeindlicher Sicht ist das geplante Wohnhaus in Lage und Größe wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.
- Zu 2.: Der Grundstücks- und Bauausschuss sieht die für die Baumaßnahme geplanten Trauf- und Firsthöhen wie im Plan dargestellt als zulässig an ?
- Zu 3.: Eine GRZ I von 0,17 bzw. eine GRZ II von 0,54 wird als zulässig gesehen.
- Zu 4.: Aus gemeindlicher Sicht ist eine GFZ von 0,44 zulässig ?
- Zu 5.: Die Situierung der Stellplätze wie im Plan dargestellt entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung und wird daher als zulässig angesehen.
- Zu 6.: Zu dieser Frage kann die Gemeinde keine Aussage treffen, dies kann nur von der Autobahndirektion Südbayern bzw. dem Landratsamt Dachau beantwortet werden.

**Abstimmungsergebnis:**      5 JA Stimmen  
   0 NEIN

## 4 **Antrag auf Verlängerung und Bauherrenwechsel für die Errichtung einer Unterkunft für Asylbewerber auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 204, 205 und 110, Gemarkung Odelzhausen, Hauptstr. 23**

### Sachverhalt:

Die Asylbewerber-Unterkunft wurde mit Bescheid vom 30.11.2015 durch das Landratsamt genehmigt. Die Baugenehmigung ist befristet bis 31.08.2019.

Mit diesem Antrag wird eine Verlängerung bis 30.11.2019 beantragt.

Nach Rückfrage beim Landratsamt Dachau, warum denn für 3 Monate eine Verlängerung beantragt wird, erhielt man folgende Antwort:

*„Nach rechtlicher Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern hat Herr Landrat nun entschieden, dass die befristeten und auslaufenden Baugenehmigungen für die Asyl-Containeranlagen im Landkreis verlängert werden sollen. Diese Verlängerungen der Baugenehmigungen sollen zunächst für einen Zeitraum bis 30.11.2019, gestützt auf § 246 BauGB, erteilt werden. Mit Ablauf der Geltungsdauer der dann neu befristeten Baugenehmigungen zum 30.11.2019, bestünde dann erneut die Möglichkeit diese befristeten Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 246 BauGB ggf. nochmals bis 30.11.2022 zu verlängern.“*

### Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.  
Einer weiteren Verlängerung wird voraussichtlich nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**      5 JA Stimmen  
   0 NEIN

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-  
schusses vom 15.11.2018

Öffentlicher Teil

- 5 Bauantrag zur Umnutzung von gewerblich genutzten Räumen zu Wohnungen und Änderung der Wohnungsanzahl und deren Grundrisse sowie Errichtung eines neuen Pergolaunterstandes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3/1, Gemarkung Höfa, Augsburg Str. 21**

**Sachverhalt:**

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da die Unterlagen zwar angekündigt, aber nicht eingereicht wurden.

- 6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa "Flst.-Nr. 87 Tf. (Staffer)" zur Errichtung einer Betonmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/15, Gemarkung Höfa, Feldstr. 17**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beantragen die Errichtung einer 1,60 m hohen Betonmauer entlang der Nordseite ihres Grundstückes.

Der Bebauungsplan regelt zu Einfriedungen folgendes:

- 9.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.
- 9.2 Alle zugelassenen Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straße) sind mit Zäunen mit senkrechter, vertikaler Struktur auszubilden. Mauern sind nicht zugelassen.

Die vorgenannten Festsetzungen beziehen sich beide auf Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straße) hin, der von den Antragstellern beantragte Bereich liegt jedoch an der Straße abgewandten Seite.

Für den vorliegenden Antrag ist Punkt 9.3 des Bebauungsplanes relevant:

- 9.3 Zur Einfriedung zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun zugelassen.

Die Notwendigkeit der Mauer begründen die Antragsteller mit dem abfließendem Regenwasser des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstückes.

Im Baugebiet wurden in der Vergangenheit zwar schon mehrere Befreiungen bzgl. Mauer ausgesprochen, diese wurden jedoch zur Begradigung und Abfangung des Grundstückes zur Straßenfläche hin benötigt.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt und die isolierte Befreiung erteilt.

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

- 7 Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 576/3, Gemarkung Odelzhausen, Dietenhausen, St.-Lantpert-Str. 16 b**

**Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan, somit ist das Bauvorhaben nach der umliegenden Bebauung zu beurteilen.

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 15.11.2018

Öffentlicher Teil

Das geplante Gebäude entspricht in Größe und Bauform dem kürzlich genehmigten und errichteten Einfamilienhaus auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 576/2.

Die Erschließung ist gesichert über das Grundstück Flst.-Nr. 576.

## **Beschluss:**

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

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

## **8    Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 690, Gemarkung Sittenbach, Roßbach, Essenbacher Weg 3**

### **Sachverhalt:**

Das vor kurzem genehmigte Doppelhaus soll in ein Zweifamilienhaus umgewandelt werden, die Größe des Gebäudes hat sich nicht geändert.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Stellplätze werden entgegen der gemeindlichen Stellplatzsatzung geplant.

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag wird grundsätzlich zugestimmt. Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung abzuändern.

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

## **9    Antrag auf Nutzungsänderung eines Schreinereibetriebes in eine Lagerhalle für Autoteile auf dem Grundstück Flst.-Nr. 190, Gemarkung Taxa, Essenbach 2**

### **Sachverhalt:**

Der im Jahre 2001 als Schreinerei genehmigte Teilbereich soll mit dieser Nutzungsänderung der tatsächlichen Nutzung als Lager für Autoteile angepasst werden.

Die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze werden gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Nutzungsänderung.

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

**10 Antrag auf Nutzungsänderung einer Lagerhalle für Werkzeuge in Lager für Autoteile auf dem Grundstück Flst.-Nr. 111, Gemarkung Taxa, Essenbach 2**

**Sachverhalt:**

Die im Jahre 1994 Lager für Schwerlastregale und Werkzeuge genehmigte Nutzung soll mit dieser Nutzungsänderung der tatsächlichen Nutzung als Lager für Autoteile angepasst werden.

Die für die neue Nutzung erforderlichen Stellplätze werden gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Nutzungsänderung.

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

**11 Festlegung der Sitzungstermine für das Jahr 2019**

**Beschluss:**

Für das Jahr 2019 werden folgende Sitzungstermine für den gemeindlichen Grundstücks- und Bauausschuss festgelegt:

- 21. Februar
- 11. April
- 06. Juni
- 25. Juli
- 19. September
- 14. November
- 19. Dezember

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

**12 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 217/2, Gemarkung Odelzhausen, Lugaufstr. 12**

**Sachverhalt:**

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

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

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss ist der Meinung, dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt und erteilt deshalb das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung.

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

# Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-  
schusses vom 15.11.2018

Öffentlicher Teil

## 13 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 670/1, Gemarkung Sittenbach, Roßbach, Chorfeldweg 4

### Sachverhalt:

Das Baurecht wurde bereits durch einen Vorbescheidsantrag angefragt, welcher in der Sitzung am 01.02.2018 die Zustimmung der Gemeinde erhielt.

Der vorliegende Bauantrag ist fast identisch mit dem Vorbescheidsantrag.

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

### Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Der notwendige Kanalhausanschluss und eine evtl. notwendige Randsteinabsenkung gehen zu Lasten der Bauwerber.

**Abstimmungsergebnis:**      5 JA Stimmen  
   0 NEIN

## 14 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sittenbach Nr. 11, 3. Änderung, zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst.-Nr. 317/35, Gemarkung Sittenbach, Tulpenstr. 27 a+b

### Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt, da die Unterlagen zwar angekündigt, aber nicht eingereicht wurden.

## 15 Bauanträge zum Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 513/2, Gemarkung Sittenbach, Gagers, Gagers Str. 9 a,b,c,d

### Sachverhalt:

Die 4 Bauanträge werden gemeinsam behandelt, da alle 4 Gebäude auf dem gleichen Grundstück errichtet werden sollen.

Die Bauanträge entsprechen dem genehmigten Vorbescheidsantrag.

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

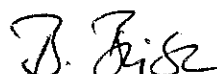
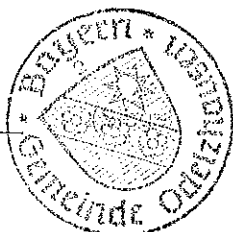
### Beschluss:

Den Bauanträgen wird zugestimmt. Die Kosten für den notwendigen Kanalhausanschluss und Randsteinabsenkung gehen zu Lasten der Antragsteller.

**Abstimmungsergebnis:**      5 JA Stimmen  
   0 NEIN



Markus Trinkl  
1. Bürgermeister



Brigitte Bübl  
Schriftführer