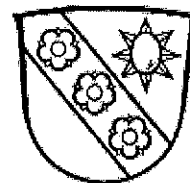


Gemeinde Odelzhausen



Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 18.06.2020

Öffentlicher Teil

Ort	Odelzhausen, Schulstr. 14
Vorsitzender	Markus Trinkl
Schrifführerin	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	20.30 Uhr
Anwesend	Von den 7 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Bauausschusses sind folgende 7 anwesend: Markus Trinkl Paul Brandhofer jun. Elisabeth Kappes Michael Kiemer für Siegfried Kreppold Michael Obermair Maria Winkler Robert Wohlmuth für Wolfgang Steininger
Es fehlen entschuldigt	Wolfgang Steininger 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 30.04.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 227, Gemarkung Odelzhausen, Schloßstr. 6

Sachverhalt:

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

Die Erschließung ist gesichert.

Die Stellplätze werden nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Die Kosten für die notwendige Randsteinabsenkung und die Erstellung eines eigenen Abwasserhausanschlusses gehen zu Lasten der Bauwerber.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

3 Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit Anbau einer Außentreppe zu einer eigenständigen Wohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 202/5, Gemarkung Odelzhausen, Birkenstr. 1b

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 2, 5. Änderung.

Da die Aufgangstreppe außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bauraum liegt, ist hierfür eine Befreiung erforderlich. Bezugsfall für die Befreiung ist die angrenzende westliche Doppelhaushälfte. Hier wurde für das Treppenhaus in gleicher Größe eine Befreiung erteilt.

Die Stellplätze werden ordnungsgemäß nachgewiesen (1 für Altbestand, 1 für neue Wohnung), die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Treppe außerhalb des Bauraumes wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen "Große Breiten" zur Errichtung einer Sichtschutzwand auf dem Grundstück Flst.-Nr. 240/81, Gemarkung Odelzhausen, An der Hochbreite 4

Sachverhalt:

Die 2 m hohe beantragte Sichtschutzwand wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Vorgaben des Bebauungsplanes Odelzhausen „Große Breiten“.

Der Bebauungsplan lässt Zäune nur bis zu 1,00 m Höhe zu, über Sichtschutzwände ist keine Aussage getroffen.

Die Unterschrift des betroffenen Nachbarn liegt nicht vor.

Im gleichen Baugebiet wurde bereits eine isolierte Abweichung für eine Mauer bzw. Zaun erteilt, allerdings diente die Mauer zur Grundstücksbegradigung und darauf wurde ein Zaun errichtet. Zudem wurde Wand nicht zwischen Grundstücken, sondern entlang der Straße errichtet.

Beschluss:

Da keine Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück erkennbar sind, wird dem Antrag zugestimmt. Allerdings unter der Auflage, dass die Wand als Holzwand in Leichtbauweise (nicht massiv) ausgeführt und begrünt wird.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 2 Süd zum Neubau einer Einzelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 240/10, Gemarkung Odelzhausen, Bergstr. 2a

Sachverhalt:

Die beantragte Garage wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Vorgaben des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Odelzhausen Nr. 2 Süd.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keinen Bauraum vor.

Die neue Garage soll die an gleicher Stelle bereits bestehende Garage ersetzen. Diese wurde 1989 durch das Landratsamt Dachau genehmigt.

Der nördlich angrenzende, als einziger betroffener Nachbar, hat seine schriftliche Zustimmung erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
 0 NEIN

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Bauausschusses vom
18.06.2020

Öffentlicher Teil

6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Odelzhausen Nr. 2 Süd zum Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flst.-Nr. 240/105, Gemarkung Odelzhausen, Bergstr. 2b

Sachverhalt:

Das beantragte Carport wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch den Vorgaben des für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Odelzhausen Nr. 2 Süd.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keinen Bauraum vor.

Das geplante Carport soll die an gleicher Stelle bestehende Garage ersetzen. Diese wurde 1989 durch das Landratsamt Dachau genehmigt.

Der südliche Nachbar, hat seine schriftliche Zustimmung erteilt.

Der nördliche Nachbar hat selber eine Garage an der Grenze stehen und hat deshalb keine Beeinträchtigungen.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
0 NEIN

7 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Höfa Flst.-Nr. 87 Tf. (Staffler)" zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 87/22, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 6

Sachverhalt:

Die Angelegenheit wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 30.04.2020 behandelt.

Damals wurde folgender Beschluss gefasst:

Der Bauausschuss stimmt dem vorliegenden Antrag nicht zu.

Das geplante Gartenhaus soll 4 m nach Osten verschoben werden, so dass nur noch ein kleiner Teil im Grünstreifen liegt. Hierfür wird die Befreiung erteilt. Der Grundstücks- und Bauausschuss vertritt die Auffassung, dass Gebäude vollständig im Eingrünungsstreifen stehend nicht zugelassen werden und das beantragte Gartenhaus einem Gebäude entspricht. Die vom Bauausschuss vorgeschlagene Verschiebung um 4 m in Richtung Osten führt nur zu einem sehr geringen und damit vertretbaren Eingriff in den Grünstreifen. Für den Bau eines vergleichbaren Gartenhauses im Eingrünungsstreifen ist dem Bauausschuss kein vergleichbarer (genehmigter) Fall bekannt. Vergleichbare Fälle in unmittelbarer Nähe wurden ebenfalls mit analoger Begründung abgelehnt und die Gebäude mussten zurückgebaut werden.

Die Antragsteller bitten mit Schreiben vom 21.05.2020 um nochmalige Behandlung unter Berücksichtigung der in Ihrem Schreiben vorgebrachten Argumente.

Beschluss:

Da sich keine neue Sachlage ergeben hat, wird am Beschluss vom 30.04.2020 festgehalten.

Den Antragstellern wird angeraten, das gemeinsame Gespräch mit der Verwaltung zu suchen, um eine Lösung zu finden.

Abstimmungsergebnis: 6 JA Stimmen
0 NEIN

Ohne Bürgermeister Trinkl, da als Nachbar betroffen.

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Bauausschusses vom
18.06.2020

Öffentlicher Teil

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

Sachverhalt:

Der für dieses Grundstück geltende Bebauungsplan in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung lässt eine Grundflächenzahl von 0,35 zu, welche mit Nebenanlagen um 50% überschritten werden darf (GRZ von 0,525).

Für das Grundstück der Antragstellerin bedeutet dies eine Fläche von insgesamt 407,40 qm. Mit dem Pool und dem Gartenhaus wären es insgesamt 476 qm, was eine Überschreitung von 69 qm bedeutet (GRZ von 0,61 statt 0,525).

Für diese GRZ-Überschreitung ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Antragstellerin bringt vor, dass einer Fläche von 169 qm versickerungsfähiges Ökopflaster verlegt ist. Weiter wurde nach ihren Angaben ein Pflaster rund ums Haus benötigt, da ihr Sohn auf den Rollstuhl angewiesen ist und so ermöglicht wird, dass er sich frei ums Haus bewegen kann.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
0 NEIN

9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Höfa - Fl.Nr. 69/2" zur Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 69/4, Gemarkung Höfa, Straßfeldstr. 17

Sachverhalt:

Der beantragte Zaun wäre nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei, widerspricht jedoch dem „Höfa – Fl.Nr. 69/2“, der für diesen Bereich gilt.

Laut Bebauungsplan wären als Einfriedungen ausschließlich Holzlatten-, Maschendrahtzäune und Mauern aus Naturstein zulässig.

Die Antragsteller möchten auf der Nordseite Ihres Grundstückes jedoch einen anthrazitfarbenen Doppelstabmattenzaun errichten.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 JA Stimmen
0 NEIN

10 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Höfa Nord" zur Errichtung einer Natursteinmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 264/23, Gemarkung Höfa, Mörgelacker 1b

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Errichtung einer 2,00 m hohen Natursteinmauer entlang der Westgrenze ihres Grundstückes, da dieses direkt am Kreisverkehr St 2052 anliegt und die Mauer als Lärmschutz dienen soll.

Die geplante Mauer widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höfa Nord“, welcher nur Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m zulässt.

Bislang wurden im Baugebiet Höfa Nord noch keine Befreiungen erteilt.

Beschluss:

Der beantragten Mauer wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **7** JA Stimmen
 0 NEIN

Beschluss:

Gemeinderat Michael Obermair schlägt vor, eine Wand mit 1,50 m Höhe zuzulassen.

Abstimmungsergebnis: **2** JA Stimmen
 5 NEIN

11 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfa Nord zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 264/62, Gemarkung Höfa, Mörgelacker 7b

Sachverhalt:

Eine verfahrensfreie Errichtung der Garage ist nicht möglich, da sie den Vorgaben des Bebauungsplanes „Höfa Nord“ widerspricht.

Die Garage soll weiter nach Norden verschoben werden und liegt damit ca. zur Hälfte außerhalb des Bauraumes.

Als Begründung wird angeführt, dass das Grundstück relativ eng geschnitten ist und zwischen Haus und Garage noch ein Abstand von ca. 2,30 m verbleiben soll. Würde die Garage innerhalb des Bauraumes errichtet werden, Terrassentüre im Erker zugebaut und es würden max. 1,80 m zwischen Haus und Garage sein.

Die betroffene Nachbarin hat ihre schriftliche Zustimmung erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag wird grundsätzlich zugestimmt.
Allerdings ist die Garage auf 6,00 m zu kürzen und 0,5 m weiter nach Süden zu verschieben. Für die Überschreitung der Baugrenze, die dann noch notwendig ist, wird die isolierte Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis: **7** JA Stimmen
 0 NEIN


12 Sitzungstermine 2020

Sachverhalt:

Bürgermeister Trinkl teilt den Mitgliedern des Bauausschusses die für 2020 geplanten Sitzungstermin mit:


23. Juli
17. September
29. Oktober
19. November
17. Dezember

Der Bauausschuss nimmt die geplanten Sitzungstermine ohne Änderungswünsche zur Kenntnis.



Markus Trinkl
1. Bürgermeister

(Siegel)



Brigitte Bübl
Schriftführerin