

# Öffentliche Bauausschusssitzung vom 17. Februar 2020

Auszugsweise Veröffentlichung der Niederschrift

*Hinweis: Die Namen von Bauausschussmitgliedern werden bei der Wiedergabe von Wortbeiträgen aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.  
Außerdem werden datenschutzrechtlich zwingende Schwärzungen vorgenommen (Gemeinderatsbeschluss vom 22.01.2018)*

## **Tagesordnungspunkt 1:      Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 20.01.2020**

Die Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 20.01.2020 wurde den Mitgliedern mit den Sitzungsunterlagen für die heutige Sitzung ausgehändigt.

**Beschluss:**      Die Niederschrift wird vom Bauausschuss genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

## **Tagesordnungspunkt 2:      Bauantrag für die Nutzungsänderung des Dachraumes zu Wohnraum in Hilgertshausen, Hangweg 8, Fl.Nr. 363**

Im Dachraum des Hauses im Hangweg 8 in Hilgertshausen ist geplant, dass Wohnraum geschaffen wird.

Das Haus bleibt in seinem Bestand äußerlich unverändert.

Ein Rettungsweg ist durch die Errichtung einer Außentreppe geplant bzw. gesichert.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet eines Bebauungsplanes. Dieser lautet 2. Änderung und Erweiterung des BPL Nr. 4 Gumpersdorf-Nord.

Es werden folgende Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

- Für die Errichtung des ersten Rettungsweges soll das Baufeld westlich um 1,4 m auf eine Länge von 4,43 m überschritten werden. Das Abstandsflächenrecht wird mit der Maßnahme eingehalten. Im Umfeld wurde eine solche Abweichung in der Vergangenheit schon genehmigt.
- Für die Nutzungsänderung des Dachraums zu Wohnraum wird die GRZ um 0,03 überschritten. Die im Bebauungsplan von 1977 bzw. 1979 festgesetzte GRZ liegt bei 0,3. Für die notwendigen Stellplätze und Zuwege wird nun jedoch eine GRZ von 0,33 benötigt. Die gewünschte Überschreitung beträgt ca. 10 %.

**Beschluss:** Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern befürwortet die Erteilung der Baugenehmigung und stimmt den geringfügigen Abweichungen vom Bebauungsplan zu.

Es sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung bis zur Fertigstellung mindestens zwei weitere Stellplätze zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

**Tagesordnungspunkt 3:**      **Bauantrag zum Abbau eines bestehenden Portikus und Neubau einer überdachten Terrasse und Balkon in Tandern, Hauptstr. 3, Fl.Nr. 43**

Auf dem Hofgrundstück Fl.Nr. 43 in Tandern ist geplant, dass der bestehende Portikus südlich vom Wohnhaus abgebrochen wird und eine überdachte Terrasse samt Balkon errichtet wird.

Die überdachte Terrasse samt Balkon hat eine Größe von ca. 6,40 x 3,62 m. Außerdem ist für den Balkon ein Glasdach vorgesehen mit einer Neigung von 4°.

Die Abstandsflächen sind eingehalten.

Nach Auffassung der Verwaltung ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

**Beschluss:** Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern befürwortet die Erteilung der Baugenehmigung.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

**Tagesordnungspunkt 4:**      **Tektur zum Bauantrag für den Neubau eines Achtfamilienwohnhauses in Tandern, Dachauer Str. 2, Fl.Nr. 100/2 (Änderungen an Dach und Fassade)**

Mit Beschluss vom 12.08.2019 hat die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern für den Neubau eines Achtefamilienwohnhauses in Tandern gestimmt.

Grund der Einreichung des Tekturplanes ist, dass die Denkmalschutzbehörde vom Landratsamt Dachau mit der Planung nicht einverstanden ist.

Folgende einzelne Änderungen/Überarbeitungen der Planung werden zur Herbeiführung einer genehmigungsfähigen Gebäudegestalt angeregt:

- Verzicht auf die Vordächer an der Nordfassade, allenfalls Ausbildung einer filigranen Stahl-/ Glasvariante.
- Verzicht auf die Ausbildung des Hausdaches als Krüppelwalm, auch auf den Quergiebeln, stattdessen symmetrisches Satteldach.
- Ausführung der Gauben als Schleppegauben.
- Gaubenwangen auf ein Mindestmaß verschmälern.
- Fenster und Fenstertüren (mindestens) 2-flügelig konstruktiv unterteilen; dafür Verzicht auf eine Sprossenteilung.
- Sind bodentiefe Fenstertüren (französische Balkone) an der Westfassade wirklich nötig?

Der zuständige Architekt hat die aufgeführten Punkte (bis auf den letzten Punkt) der Denkmalschutzbehörde im neuen Bauplan berücksichtigt.

Der Bauausschuss nimmt verwundert zur Kenntnis, dass die in Abstimmung mit dem Planer und dem Bauherrn ursprüngliche Planung nicht die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde gefunden hat.

Die Ursprungsplanung hatte sich an die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung angepasst. Die geforderten Änderungen (z.B. Verzicht auf Sprossenfenster) bilden hingegen einen optischen Kontrast zu den benachbarten Baudenkmalern. Es sollte deshalb bei der Baugenehmigung nochmals geprüft werden, ob nicht doch zumindest Fenster mit einer Sprossenteilung zugelassen werden können.

**Beschluss:** Die Gemeinde Hilgertshausen-Tandern befürwortet die Erteilung der Baugenehmigung.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**