

# Öffentliche Bauausschusssitzung vom 22. März 2021

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)*

## **1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.02.2021**

Die Niederschrift der Sitzung vom 22.02.2021 wurde den Gemeinderäten mit den Sitzungsunterlagen zugestellt.

### **Beschluss:**

Der Niederschrift vom 22.02.2021 wird ohne Einwände zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0**

## **2 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Wohnung im OG und Dachspitz und Errichtung eines Lagerraumes im EG mit KFZ-Stellplatz als Zwischenbau zwischen dem best. Büro und der best. Garage, Fl.Nr. 9, Gemarkung Tandern**

### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 9 soll ein Zwischenbau E+1+D zwischen dem bestehendem Büro und der bestehenden Fertiggarage errichtet werden.

Der Zwischenbau soll aus einer Wohnung im OG und Dachspitz und einem Lagerraum samt KFZ-Stellplatz im EG bestehen.

Die Wohnfläche des geplanten Zwischenbaus beträgt ca. 69 m<sup>2</sup> Nettofläche, der Lagerraum 38,15 m<sup>2</sup> und der KFZ-Stellplatz 13,75 m<sup>2</sup>.

Folgende Gebäude sind bereits errichtet worden:

- Wohnhaus
- Lager für Heizungsbaubetrieb
- Büro
- Fertiggarage für drei Stellplätze

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).  
Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Fragenkatalog zum Antrag auf Vorbescheid:**

Es soll geprüft werden, ob die Konzeptplanung wie dargestellt genehmigungsfähig ist:

- 1) Ist der Baukörper für den geplanten Neubau, der als Zwischengebäude zwischen dem bestehenden erdgeschossigen Büro und den bestehenden erdgeschossigen Garagen mit einer Grundfläche von ca. 60,77 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 5,80 m und einer Firsthöhe (Satteldach) von 9,40 m planungsrechtlich genehmigungsfähig?  
Die max. Dachneigung des gepl. Zwischengebäudes beträgt 45°.  
Ist für das gepl. Zwischengebäude eine Dachneigung von max. 45° planungsrechtlich genehmigungsfähig?  
Die Wohnfläche (WF) für das gepl. Zwischengebäude OG und Dachspitz beträgt ca. 69 m<sup>2</sup>.  
Ist die Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> für das gepl. Zwischengebäude planungsrechtlich genehmigungsfähig?
- 2) Das bestehende Wohnhaus (E+1+D), das direkt an das Lager für den Heizungsbaubetrieb angebaut ist, hat eine durchgehende Wandhöhe von ca. 6 m und eine Firsthöhe von ca. 10,75 m.  
Die Längsabmessung der best. Wohnung und dem best. Lager für Heizungsbaubetrieb beträgt insgesamt ca. 23,15 m.
- 3) Sind untergeordnete Gauben mit Schlepp- bzw. Satteldächern in der gepl. Dachfläche möglich?
- 4) Können in Dachflächen mit Gauben zusätzlich Dachflächenfenster in der gepl. Dachfläche eingebaut werden?
- 5) Sind nicht untergeordnete Gauben in der gepl. Dachfläche genehmigungsfähig, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden und auf dem eigenen Grundstück liegen?
- 6) Ist bei Obergeschoß das gepl. auskragende Fenster über der best. Garage planungsrechtlich möglich?
- 7) –auf Plandarstellung- Die gesamt Grundstücksfläche beträgt 2.702 m<sup>2</sup>.  
Wie viele Wohngebäude wären in diesem Bereich möglich?

Im Bestand liegen elf KFZ-Stellplätze vor. Es sind drei zusätzliche Stellplätze geplant.

In der Sitzung regen die Gemeinderäte an, dass eine symmetrische Dachform gewählt werden soll.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1- 6 wird erteilt. Die Frage 7 ist zu unspezifisch und kann ohne Vorlage eines planerischen Konzepts im Rahmen dieses Antrags nicht beantwortet werden.

#### **Hinweise:**

Die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde sind im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den vorhandenen Oberflächenkanal einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen      Ja 7    Nein 0**

### **3      Antrag auf Vorbescheid: Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 536, Gemarkung Tandern**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 536 der Gemarkung Tandern sollen die bestehenden Gebäude abgebrochen und durch zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage ersetzt werden.

Folgende Daten bezüglich der geplanten Mehrfamilienhäuser konnten dem Antrag entnommen werden:

Baukörper E+1+D, DN 35/45°, Wandhöhe ca. 6,00 m, Breite ca. 11,00 m, Länge ca. 14,00/14,30 m.

Das Baugrundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Es handelt sich hierbei um den zweiten Vorbescheid, der erste Vorbescheid mit zwei verschiedenen Varianten wurde zurückgenommen.

In der Bauausschusssitzung vom 8. Juli 2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen für den Vorbescheid „Errichtung eines Mehrfamilienhauses“ nicht erteilt.

Folgende Fragen werden zum neuen Antrag auf Vorbescheid gestellt:

- Ist die Größe des Baukörpers (Länge und Breite), wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist das Profil der Baukörper E+1 +D (First-Wand und Traufhöhen, sowie Dachformen 35/45°) wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist die Tiefgarage mit Zufahrt, wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Sind die oberirdischen Stellplätze wie im Lageplan dargestellt, möglich?
- Ist die Grundstückszufahrt zu den oberirdischen Garagen/STP. wie dargestellt, möglich?
- Sind die Garagen (WH max. 3,00 m), wie dargestellt, möglich?
- Sind die offenen Stellplätze, wie dargestellt, möglich?

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Gegensatz zum ersten Antrag auf Vorbescheid wirkt die vorgesehene Bebauung durch die zwei Baukörper aufgelockert. Hinsichtlich der Wandhöhen und Außenmaße fügen sich die Gebäude in die bestehende Umgebung entlang der Hauptstraße ein. Hinsichtlich der abgefragten Dachneigung von 45° und der daraus resultierenden, in der näheren Umgebung nicht vorhandenen Firsthöhe, sollte das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Grundstücksaufmaß und ein Freiflächenplan vorzulegen. Stützmauern/Übergänge zu den Nachbargrundstücken sind darzustellen. Ebenso die Ausgestaltung der Böschung zur Hauptstraße.

Hinsichtlich der beiden geplanten Zufahrten zur Kreisstraße DAH 8 sollten die Fachbehörden im Verfahren beteiligt werden.

Die Gemeinderäte regen an, dass die Tiefgaragenstellplätze in einer ausreichenden Breite ausgeführt werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu den gestellten Fragen wird, mit Ausnahme der abgefragten DN von 45°, erteilt.

Hinweise:

Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die gemeindliche Satzung zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 7    Nein 0**

**4      Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 50,  
Gemarkung Hilgertshausen**

**Sachverhalt:**

Auf der Fl.Nr. 50 der Gemarkung Hilgertshausen soll ein neues Einfamilienhaus samt angrenzender Doppelgarage errichtet werden.

Das Wohnhaus ist mit einem Grundriss von 9,95 m x 10,52 m + 1,595 m x 9,76 m + (5,945 m – 1,595m) x 2,36 geplant.

Die Doppelgarage ist mit einer Größe von 8,45 m x 6,06 m vorgesehen.

Die Dachneigung des Wohnhauses beträgt 15°.

Die Doppelgarage ist als Flachdach geplant.

Die Bauweise ist E + I.

Die Wohnfläche beträgt 182,78 m<sup>2</sup>.

Dem Bauantrag liegt eine Anzeige der Beseitigung nach Art. 57 Abs. 5 BayBO bei.

Das bestehende Einfamilienhaus soll abgebrochen werden und ein Teil der vorhandenen Werkstatt soll rückgebaut werden.

Geplant ist, dass der Teil der Werkstatt durch die Doppelgarage ersetzt wird und das bestehende Wohnhaus durch ein neues Einfamilienhaus.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Bis zur Bezugsfertigkeit sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde mindestens drei Stellplätze gemäß Plandarstellung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den vorhandenen Oberflächenkanal einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen     Ja 7    Nein 0**

**5     Dachgeschossausbau, Außentreppe, Dachterrasse, Fl.Nr. 63/25, Gemarkung Hilgertshausen****Sachverhalt:**

Beim bestehenden Wohnhaus auf der Fl.Nr. 63/25 der Gemarkung Hilgertshausen soll das Dachgeschoss ausgebaut werden (Hobbyraum/Sauna Fitness).

Zudem wird eine Außentreppe samt Dachterrasse über der bestehenden Garage geplant.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „2. Änderung des BPL Nr. 6 Hilgertshausen-Süd“.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigefügt.

Die Begründung lautet wie folgt:

1. Freier Zugang zum Dachgeschoss (Außentreppe).
2. Dachterrasse (Sonniger Sitzplatz nach Westen und lärmabgewandt).

Stellungnahme Verwaltung:

Der Bebauungsplan sieht eine eingeschossige Bebauung vor.  
Die Dachterrasse mit Geländer stellt ein zweites Geschoß dar.  
Da dies den Grundzügen der Planung widerspricht ist eine Befreiung nicht möglich.

Abgesehen davon, nimmt die Dachterrasse dem Gesamtgaragenbaukörper die Grenzgarageeigen-  
schaft weg.

Ein Nachbar hat der Verwaltung vor Eingang des Bauantrages schriftlich mitgeteilt, dass er dem Bau-  
vorhaben nicht zustimmt.

Auch der zweite Nachbar hat ebenfalls dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Dachgeschoßausbau wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzung der Garage als Dachterrasse/Aufenthaltsfläche und An-  
bringung einer Außentreppe außerhalb der Baugrenzen wird nicht erteilt.

**Einstimmig beschlossen     Ja 7    Nein 0**

---

**6     Anbau einer landwirtschaftlichen Werkstatt an die bestehende landwirt-  
schaftliche Maschinenhalle, Fl.Nr. 122, Gemarkung Tandern**

---

**Sachverhalt:**

Der Antragssteller bewirtschaftet seinen Betrieb im Haupterwerb.

Auf dem Baugrundstück, das planungsrechtlich im Außenbereich i. S. des § 35 BauGB liegt, befindet  
sich die genehmigte landwirtschaftliche Hofstelle.

Nun soll der Bestand erweitert werden.

Geplant ist der Anbau einer landwirtschaftlichen Werkstatt an die bestehende landwirtschaftliche Ma-  
schinenhalle nach Osten mit einer Gesamtfläche von 211,20 m<sup>2</sup>.

Die Dachneigung beträgt 16°.

Der Anbau einer landwirtschaftlichen Werkstatt kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden,  
wenn die Halle dem landwirtschaftlichen Betrieb dient und es sich somit um ein privilegiertes Vorha-  
ben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Dies wird im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft.

Durch die Halle wird die bisher geforderte Eingrünungsmaßnahme überbaut. Die Untere Naturschutz-  
behörde sollte im Verfahren beteiligt werden.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist zu gewährleisten  
und darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Weitere Öffentliche Belange werden nach Auffassung der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich des Nachweises der Privilegierung im weiteren  
Verfahren, erteilt.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

**Einstimmig beschlossen     Ja 7    Nein 0**

---

**7     Mitteilungen und Anfragen**

---

Es liegen keine Mitteilungen oder Anfragen vor.

## **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19.15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.