

## **Niederschrift Bau-, Planungs- und Umweltausschuss**

über die öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am Dienstag, den 20.04.2021 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:20 Uhr

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, gegen Form und Frist der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 16.03.2021, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Peter Felbermeier

Anwesende  
Gemeinderäte: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Ergun Dost  
Simon Käser  
Christina Meckel  
Ludwig Meier

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Elfriede Lechner

## **T a g e s o r d n u n g:**

### Öffentlicher Teil:

1. **Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen - Sachstandsbericht des Arbeitskreises**
2. **Bauangelegenheiten**
  - 2.1 **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten, Büro, Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 366/2 Gemarkung Haimhausen**
  - 2.2 **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken FINrn. 231/121 und 231/243 der Gemarkung Haimhausen**
  - 2.3 **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf den Grundstücken FINr. 231/241 und 231/242 der Gemarkung Haimhausen**
  - 2.4 **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 231/125 der Gemarkung Haimhausen**
3. **Antrag auf Baumfällungen auf den Grundstücken FINr. 954/56 und -/21 und - 19**
4. **Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.03.2021**
5. **Bericht des Bürgermeisters**
6. **Wünsche und Anregungen**

Besonderheiten:

GRM Dorothea Hansen und GRM Detlef Wiese nahmen als Gäste an der Sitzung teil.

## Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 20.04.2021

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 0

Nicht entschuldigt: 0

---

### 1. **Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen - Sachstandsbericht des Arbeitskreises**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2020 TOP 2 wurde beschlossen einen Arbeitskreis für das Projekt „Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen“ zu bilden.

Im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erfolgt der Sachstandsbericht des Arbeitskreises.

#### **Diskussionsverlauf:**

Der Arbeitskreis, vertreten durch Fr. S. Keferloher, Herrn G. Käser und Herrn M. Lutz, stellt die Ergebnisse des seit über einem Jahr tätigen Gremiums vor. Auftrag war, einen Standort für die Errichtung eines neuen Dorfgemeinschaftshauses zu suchen und anschließend Bericht zu erstatten. Mehrere Überlegungen mussten leider „abgewogen“ werden, was an unterschiedlichen Herausforderungen lag:

- Hirschgang: Baurechtlich (Überschwemmungsgebiet) nicht möglich / Bauverbot
- Fretzstraße: Fläche zu klein / weiteres Grundstück nicht verfügbar
- Dorfanger/Dachauer Straße: unmittelbare Nähe zur viel befahrenen Staatsstraße / Sicherheitsaspekte nicht gewährleistet / Bolzplatz nicht möglich / Fläche für anderweitige Nutzungen (Maibaum) freihalten
- Nähe neue Hirschgangbrücke: Grundstück nicht verfügbar
- leerstehende Gebäude: Kein Interesse seitens Eigentümern

Aus derzeitiger Sicht bietet sich der Standort in der Nähe der früheren Marienmühle/Mooswiesen an, wo bereits seitens der Eigentümer die Bereitschaft für den Abschluss eines Pachtvertrages signalisiert wurde.

Seitens Anwohnerschaft hat sich zwischenzeitlich eine Interessengemeinschaft formiert. Diese zeigen sich bereit, auf dem entspr. Areal einen Bolzplatz zu tolerieren bzw. sogar zu unterstützen, befürchten jedoch durch ggf. eintretenden Verkehr und durch entspr. Öffnungszeiten (der Arbeitskreis spricht von 2-3 x pro Woche) eine zunehmende Lärmentwicklung sowie sonstige Störungen der vorhandenen Siedlungsidylle. Sie würden eine Trennung von Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus (letzteres z. B. am Dorfanger, neben dem Maibaumplatz) stark befürworten.

BGM Felbermeier führt aus, dass mit beiden Parteien am Freitag, den 16.04.2021, ein gutes und offenes Gespräch erfolgte, in welchem ein Austausch unter Moderation der Gemeinde stattfand. Im Rahmen dieses Gespräches wurde bereits angeboten, im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten (Einschränkungen durch Corona) eine Einbeziehung aller Anwohner/innen zu ermöglichen.

Zwei Aufträge wurden in Folge an die Verwaltung erteilt:

- Vorprüfung der fachlichen Belange hinsichtlich Immissionen, Verkehr und Natur
- Veranlassung entspr. Schritte zur Befragung der Bürgerinnen und Bürger Ottershausens; Einbeziehung Arbeitskreis und Interessengemeinschaft bei Erstellung, Durchführung durch die Gemeinde

## **2. Bauangelegenheiten**

### **2.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten, Büro, Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 366/2 Gemarkung Haimhausen**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten, Büro, Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 366/2 (Pfarrstraße 14 ) vor.

Das unterkellerte Gebäude ist als E + I + D in der Größe von 13,12 m x 11,11 m mit einer Dachneigung von 38 Grad in den geplant. Folgende Einteilung ist vorgesehen:

EG Wohnung 1

OG Büro

OG und DG: Wohnung 2

Es ergibt sich ein Bedarf von 6 Stellplätzen. 3 Stellplätze werden im Carport an der östlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen und 3 Stellplätze werden in der Flachdachgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze untergebracht.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

#### **Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zu.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

## **2.2 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken FINrn. 231/121 und 231/243 der Gemarkung Haimhausen**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage für die Grundstücke FINrn. 231/121 und 231/243 der Gemarkung Haimhausen (Paul-Erbe-Str. 26) vor.

Das Wohnhaus ist im Ausmaß von 10 m Breite und 13 m Tiefe als E+D geplant. An der Ostseite ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von ca. 4,30 m vorgesehen. Die Doppelgarage soll an der östlichen Grundstücksgrenze entstehen.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfenbreite/Kl. Feld – 9. Änderung“.

Zum geplanten Vorhaben sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich und beantragt. Diese werden mit nachfolgend gestellten Fragen zum Vorbescheid dargelegt.

### Nr. 1

#### Bezugspunkt für die Bemessung der Oberkante Erdgeschossfußboden

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 6.1 geregelt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Gebäudemitte gemessen höchstens 40 cm über der natürlichen oder vom Landratsamt festgelegten Geländeoberkante liegen darf.

Laut vorliegender Planung wurde als Bezugspunkt die Gebäudemitte der Längsseite gewählt, die am nächsten an der Grundstückszufahrt liegt.

### Nr. 2

#### Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe des geplanten Wohngebäudes

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 6.2 vorgesehen, dass die Wandhöhe über Straßen- bzw. Geländeoberfläche bemessen wird.

### Nr. 3

#### Überschreitung der Wandhöhe von 28 cm

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 6.2 geregelt, dass die Wandhöhe mit der Bauweise „ID“ max. 3,50 m beträgt.

Dieses Maß wird aus Sicht des planenden Architekten als nicht ausreichend bezüglich der Nutzung des künftigen Dachgeschosses angesehen. Eine Befreiung für eine Wandhöhe von 3,78 m ist beantragt.

### Nr. 4

#### Errichtung eines freistehenden Gebäudes anstatt eines zusammengebauten Grenzgebäudes

Unter Nr. 7.3 ist im Bebauungsplan geregelt, dass soweit im Bebauungsplan zusammengebaute oder Grenzbebauung vorgesehen ist, diese verbindlich ist.

### Nr. 5

#### Ist die Errichtung eines Zwerchgiebels möglich

Der Zwerchgiebel ist mit einer Breite von 4,30 m geplant.  
Der Bebauungsplan enthält unter Nr. 10.3 Regelungen zu Dachgauben.

Nr. 6

Dachfarbe

In Nr. 10.8 des Bebauungsplanes ist die Farbe für die Dacheindeckung in naturroter oder kupferbrauner Plattendeckung auszuführen.

Geplant die die Dacheindeckung in anthrazit/schwarz auszuführen.

Nr. 7

Farbe und Material für Fenster und Außentüren

Im Bebauungsplan sind unter Nr. 10.8 festgelegt, u.a. Fenster und Außentüren in Holz auszuführen. Ausnahmen z.B. in Stahl sind zulässig, falls sich Materialien und Farben den allgemeinen Gestaltungsfestsetzungen anpassen.

Fenster, Terrassen- und Außentüren sind in anthrazit/schwarz aus Kunststoff oder Alu-Holz-Konstruktion geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1.Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder

2.die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3.die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu Nr. 1 und Nr. 2

In der Örtlichkeit sind sehr unterschiedliche Geländehöhen vorhanden. Für eine optimale Einplanung des künftigen Wohngebäudes in das Gelände sollte die Höhenlage deshalb vom Landratsamt festgelegt werden. Sofern eine Befreiung hierzu erforderlich werden sollte, sollte dieser zugestimmt werden.

Ebenso sollte der Bemessungspunkt für die Wandhöhe vom Landratsamt festgelegt werden.

Zu Nr. 3

Bezüglich der beantragten Wandhöhe von 3,78 m werden die Grundzüge der Planung als berührt angesehen. Eine Befreiung sollte nicht erteilt werden.

Zu Nr. 4

Die Regelung bezüglich Festlegung zur Grenzbebauung findet in diesem Antrag keine Anwendung. Eine Befreiung hierfür erscheint nicht erforderlich. Grundsätzlich ist eine Trennung des vorgeschlagenen Baukörpers im Bebauungsplan und folglich Planung eines freistehenden Gebäudes städtebaulich vertretbar.

Zu Nr. 5

Eine Aussage explizit zu Zwerchgiebeln ist im Bebauungsplan nicht enthalten.



Ein Zwerchgiebel wird somit für allgemein zulässig angesehen.

Zu Nr. 6 und Nr. 7

Den beantragten Befreiungen zur Dachfarbe sowie Material und Farbwahl der Fenster und Terrassen- bzw. Außentüren sollte entsprochen werden.

Ergänzend zu den zu klärenden Fragen zum Vorbescheid muss die gesicherte Erschließung gegeben sein.

Straße

Die Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Im Bebauungsplan ist hierzu geregelt, dass die Zufahrt über einen privaten Stichweg (FINr. 231/244) erfolgt. Unter Nr. 12.1 der Festsetzungen ist weiter ausgeführt, dass bei Ausbildung dieses privaten Wohnweges eine Mindestbreite von 3,5 m erforderlich ist. Ferner wenn mehr als zwei Grundstücke oder mehr als zwei Wohneinheiten erschlossen werden, diese Wohnwege dem öffentlichen Verkehr zu widmen sind.

Wasser/Kanal

Die Erschließung für Wasser/Kanal hat ebenfalls über den vorgenannten Stichweg zu erfolgen. Diese Fläche ist mit Geh-, Fahrt- und/oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Haupt-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hopfenbreite/Kl. Feld – 9. Änderung“ hinsichtlich

- der Dachfarbe in anthrazit/schwarz
  - der Farbe für Fenster, Terrassen- und Außentüren in anthrazit/schwarz
  - der Materialien für Fenster, Terrassen- und Außentüren aus Kunststoff bzw. Alu-Holz-Kombination
- zu.

Mit der Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses und der Errichtung eines Zwerchgiebels besteht Einverständnis.

Die Höhenlage des künftigen Gebäudes sowie die Festlegung des Bezugspunktes zur Wandhöhe sind vom Landratsamt Dachau festzulegen. Einer evtl. erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu den genannten Befreiungen keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Zum Nachweis der gesicherten Erschließung ist in die Entscheidung eine Auflage aufzunehmen, dass bei der künftigen Bauantragstellung

- die Zustimmung zur Widmung des Stichweges (FINr. 231/244)

- die Erklärung zur Herstellung des Stichweges (FINr. 231/244) in befahrbaren Zustand, zum sachgerechten Unterhalt und allgemein genutzt werden kann
- die Eintragung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit vorzulegen sind.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Der beantragten Befreiung zur Wandhöhe von 3,78 m wird zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden als nicht berührt angesehen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

**2.3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf den Grundstücken FINr. 231/241 und 231/242 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage für die Grundstücke FINr. 231/241 und 231/242 der Gemarkung Haimhausen (Paul-Erbe-Str. 24) vor.

Das Wohnhaus ist im Ausmaß von 10 m Breite und 13 m Länge als E+D geplant. An der Südseite ist ein Zwerchgiebel mit einer Breite von ca. 4,30 m vorgesehen. Die Doppelgarage soll an der östlichen Grundstücksgrenze entstehen. Ein offener Stellplatz ist an der südlichen Grundstücksgrenze geplant.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfenbreite/Kl. Feld – 9. Änderung“.

Zum geplanten Vorhaben sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich und beantragt. Diese werden mit nachfolgend gestellten Fragen zum Vorbescheid dargelegt.

Nr. 1

Stellplatznachweis

Anwendung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren von 1978 bezüglich des Stellplatznachweises.

Nr. 2

Bezugspunkt für die Bemessung der Oberkante Erdgeschossfußboden

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 6.1 geregelt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Gebäudemitte gemessen höchstens 40 cm über der natürlichen oder vom Landratsamt festgelegten Geländeoberkante liegen darf.



Laut vorliegender Planung wurde als Bezugspunkt die Gebäudemitte der Längsseite gewählt, die am nächsten an der Grundstückszufahrt liegt.

Nr. 3

Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe des geplanten Wohngebäudes

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 6.2 vorgesehen, dass die Wandhöhe über Straßen- bzw. Geländeoberfläche bemessen wird.

Nr. 4

Überschreitung der Wandhöhe von 30 cm

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 6.2 geregelt, dass die Wandhöhe mit der Bauweise „ID“ max. 3,50 m beträgt.

Dieses Maß wird aus Sicht des planenden Architekten als nicht ausreichend bezüglich der Nutzung des künftigen Dachgeschosses angesehen. Eine Befreiung für eine Wandhöhe von 3,80 m ist beantragt.

Nr. 5

Errichtung eines freistehenden Gebäudes anstatt eines zusammengebauten Grenzgebäudes

Unter Nr. 7.3 ist im Bebauungsplan geregelt, dass soweit im Bebauungsplan zusammengebaute oder Grenzbebauung vorgesehen ist, diese verbindlich ist.

Nr. 6

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist unter Nr. 8 im Bebauungsplan verbindlich in Süd-Nord-Ausrichtung festgesetzt.

Beantragt wurde eine Drehung der Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung.

Nr. 7

Ist die Errichtung eines Zwerchgiebels möglich

Der Zwerchgiebel ist mit einer Breite von 4,30 m geplant.

Der Bebauungsplan enthält unter Nr. 10.3 Regelungen zu Dachgauben.

Nr. 8

Dachfarbe

In Nr. 10.8 des Bebauungsplanes ist die Farbe für die Dacheindeckung in naturroter oder kupferbrauner Plattendeckung auszuführen.

Geplant die die Dacheindeckung in anthrazit/schwarz auszuführen.

Nr. 9

Farbe und Material für Fenster und Außentüren

Im Bebauungsplan sind unter Nr. 10.8 festgelegt, u.a. Fenster und Außentüren in Holz auszuführen. Ausnahmen z.B. in Stahl sind zulässig, falls sich Materialien und Farben den allgemeinen Gestaltungsfestsetzungen anpassen.

Fenster, Terrassen- und Außentüren sind in anthrazit/schwarz aus Kunststoff oder Alu-Holz-Konstruktion geplant.

Nr. 10

Unterteilung der Fensterflächen

Der Bebauungsplan legt unter Nr. 10.7 fest, dass Fensterflächen größer als 1 qm unterteilt werden sollen.

Insbes. bei den geplanten Terrassentürlflächen sind die Fensterflächen größer.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und  
1.Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder  
2.die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder  
3.die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde  
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.  
(§ 31 Abs. 2 BauGB)

Zu Nr. 1

Im Bebauungsplan ist zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit keine Aussage getroffen. Die gemeindliche Stellplatzsatzung findet keine Anwendung. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus den rechtlichen Bestimmungen der Garagenstellplatzverordnung in Verbindung mit den Richtlinien für den Stellplatzbedarf (Bekanntmachung des IIMS vom 12.02.1978), die zum Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes gilt, wonach je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Ferner sind im Bebauungsplan zu offenen Stellplätzen explizit keine Aussagen getroffen. Offene Stellplätze sind folglich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Es können somit jederzeit auf dem Grundstück weitere offene Stellplätze hergestellt werden, wenn es für den Bedarf (zusätzlich) notwendig erscheint.

Im vorliegenden Antrag sind 2 Wohneinheiten geplant.  
Zwei Stellplätze sind in der geplanten Doppelgarage vorgesehen.  
Ein offener Stellplatz ist an der südlichen Grundstücksgrenze geplant.

Zu Nr. 2 und Nr. 3

In der Örtlichkeit sind sehr unterschiedliche Geländehöhen vorhanden. Für eine optimale Einplanung des künftigen Wohngebäudes in das Gelände sollte die Höhenlage deshalb vom Landratsamt festgelegt werden. Sofern eine Befreiung hierzu erforderlich werden sollte, sollte dieser zugestimmt werden.

Ebenso sollte der Bemessungspunkt für die Wandhöhe vom Landratsamt festgelegt werden.

Zu Nr. 4

Bezüglich der beantragten Wandhöhe von 3,80 m werden die Grundzüge der Planung als berührt angesehen. Eine Befreiung sollte nicht erteilt werden.

Zu Nr. 5

Die Regelung bezüglich Festlegung zur Grenzbebauung findet in diesem Antrag keine Anwendung. Eine Befreiung hierfür erscheint nicht erforderlich. Grundsätzlich ist eine Trennung des vorgeschlagenen Baukörpers im Bebauungsplan und folglich Planung eines freistehenden Gebäudes städtebaulich vertretbar.

Zu Nr. 6

Mit der beantragten Befreiung zur Drehung der verbindlich festgelegten Firstrichtung werden die Grundzüge der Planung als berührt angesehen und keine der in der Begründung zur Befreiung angeführten Gründe erfüllen die unter § 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB genannten Voraussetzungen.

Zu Nr. 7

Eine Aussage explizit zu Zwerchgiebeln ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Ein Zwerchgiebel wird somit für allgemein zulässig angesehen.

Zu Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9

Den beantragten Befreiungen zur Dachfarbe sowie Material und Farbwahl der Fenster und Terrassen- bzw. Außentüren und der Unterteilung der Fensterflächen sollte entsprochen werden.

Ergänzend zu den zu klärenden Fragen zum Vorbescheid muss die gesicherte Erschließung gegeben sein.

**Straße**

Die Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Im Bebauungsplan ist hierzu geregelt, dass die Zufahrt über einen privaten Stichweg (FINr. 231/244) erfolgt. Unter Nr. 12.1 der Festsetzungen ist weiter ausgeführt, dass bei Ausbildung dieses privaten Wohnweges eine Mindestbreite von 3,5 m erforderlich ist. Ferner wenn mehr als zwei Grundstücke oder mehr als zwei Wohneinheiten erschlossen werden, diese Wohnwege dem öffentlichen Verkehr zu widmen sind.

**Wasser/Kanal**

Die Erschließung für Wasser/Kanal hat ebenfalls über den vorgenannten Stichweg zu erfolgen. Diese Fläche ist mit Geh-, Fahrt- und/oder Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Haupt-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hopfenbreite/Kl. Feld – 9. Änderung“ hinsichtlich

- der Dachfarbe in anthrazit/schwarz
- der Farbe für Fenster, Terrassen- und Außentüren in anthrazit/schwarz
- der Materialien für Fenster, Terrassen- und Außentüren aus Kunststoff bzw. Alu-Holz-Kombination
- der Unterteilung der Fensterflächen größer als 1 qm zu.

Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu den genannten Befreiungen keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Mit der Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses und der Errichtung eines Zwerchgiebels besteht Einverständnis.

Die Höhenlage des künftigen Gebäudes sowie die Festlegung des Bezugspunktes zur Wandhöhe sind vom Landratsamt Dachau festzulegen. Einer evtl. erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Zum Nachweis der gesicherten Erschließung ist in die Entscheidung eine Auflage aufzunehmen, dass bei der künftigen Bauantragstellung

- die Zustimmung zur Widmung des Stichweges (FINr. 231/244)
- die Erklärung zur Herstellung des Stichweges (FINr. 231/244) in befahrbaren Zustand, zum sachgerechten Unterhalt und allgemein genutzt werden kann
- die Eintragung von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit vorzulegen sind.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

#### **Beschluss Nr. 2:**

Der beantragten Befreiung zur Wandhöhe von 3,80 m und der Firstdrehung wird zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden als nicht berührt angesehen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 1 (angenommen)

### **2.4 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück FINr. 231/125 der Gemarkung Haimhausen**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten mit Garage und Carport für das Grundstück FINr. 231/125 der Gemarkung Haimhausen (Paul-Erbe-Str. 30) vor.

Das Wohngebäude ist im Ausmaß von 11,25 m Länge und 8,25 m Breite als E+I geplant. An der Südseite sind ein Balkon und ein Zwerchbau vorgesehen. Weiter sollen eine Garage, ein Carport und 2 offene Stellplätze entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hopfenbreite/Kl. Feld – 9. Änderung“.

Zum geplanten Vorhaben sind Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich und beantragt. Diese werden nachfolgend dargelegt:

#### Grundflächenüberschreitung

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 4.1 die max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter der baulichen Anlage pro bestehender oder vorgeschlagener Parzelle (§ 19 BauNVO) angegeben.

Für das Grundstück FINr. 231/125 steht laut Bebauungsplan eine gesamte GR von 120 qm zur Verfügung. Diese GR wird mit der vorliegenden Planung überschritten.

Beantragt ist eine GR von 150 qm zuzüglich der Errichtung eines Balkons.

Für die Überschreitung der GR von 30 qm wurde eine Befreiung beantragt.

#### Wandhöhe

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 6.2 die Wandhöhe für Gebäude in der Bauweise II mit max. 6 m festgesetzt.

Beantragt ist eine Wandhöhe von 6,35 m.

#### Bauraum Garage

Die geplante Garage/Carport überschreitet die festgelegte Baugrenze.

#### Baugrenze Wohnhaus

Das Wohnhaus überschreitet die Baugrenze nach Westen um 25 cm.

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung ist unter Nr. 8 im Bebauungsplan verbindlich in Süd-Nord-Ausrichtung festgesetzt.

Beantragt wurde eine Drehung der Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung.

#### Dachfarbe

In Nr. 10.8 des Bebauungsplanes ist die Farbe für die Dacheindeckung in naturroter oder kupferbrauner Plattendeckung auszuführen.

Geplant ist die Dacheindeckung in anthrazit auszuführen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1.Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
- 2.die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- 3.die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit den beantragten Befreiungen werden die Grundzüge der Planung berührt und keine der in der Begründung zur Befreiung angeführten Punkte des Antragstellers erfüllen die unter Nr. 1-3 genannten Voraussetzungen.

Dem Antrag kann das gemeindliche Einvernehmen mit Ausnahme der Farbe für die Dacheindeckung nicht erteilt werden.

Anmerkung:

Der Antrag auf Vorbescheid (vgl. BPU-sitzung vom 16.03.2021 TOP 1.3) wurde von den Antragstellern zurückgenommen.

**Beschluss Nr. 1:**

Dem Antrag auf Vorbescheid mit den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan „Hopfenbreite/Kl. Feld – 9. Änderung“ hinsichtlich einer Grundflächenüberschreitung bis max. 10 % der zulässigen Grundfläche, der Wandhöhe, der Überschreitung Bauraum Garage, Überschreitung der Baugrenze für das Wohnhaus, der Fristrichtung und der Dachfarbe wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu den genannten Befreiungen keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**3. Antrag auf Baumfällungen auf den Grundstücken FINr. 954/56 und -/21 und -19**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung wurde mit Schreiben vom 26.02.2021 ein Antrag auf Fällung von 3 Bäumen vorgelegt. Es handelt sich um einen Kirschbaum auf dem Wegegrundstück FINr. 954/19, bei dem der Antragsteller Miteigentümer ist, einen Spitzahorn auf dem Grundstück FINr. 954/56 (Tegelfeldstraße 11) und eine Weide auf dem Grundstück FINr. 954/21 (Tegelfeldstraße 13) - s. Anlage.

Aufgrund der inzwischen vorliegenden Brut- und Vegetationsphase wurde mit dem Antragsteller besprochen, dass Fällungen frühestens im Herbst vorgenommen werden können.

Die Grundstücke liegen im Umgriff des Bebauungsplanes Tegelfeld Mitte, 2. Änderung von 2010. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Baumbestandsliste mit Baumbewertung vom 08.10.2008 gefertigt – s. Anlage.

Im Bebauungsplan wurde festgehalten, dass im Falle nachgewiesener Gefahrenbäume Fällungen vorgenommen werden. Bei den Ersatzpflanzungen wurde bezüglich der Größe unterschieden zwischen Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen und Bäume, die nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, jedoch mit einem Stammumfang von größer als 40 cm.



Für die Grundstücke bestehen Pflanzgebote. Diese können lt. Bebauungsplan mit den Ersatzpflanzungen für genehmigte Fällungen verrechnet werden.

Es wurde eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Das Ergebnis kann der Anlage entnommen werden.

Der Antragsteller beantragt die Fällung der Kirsche, des Spitzahorns und der Weide und bittet darum, die Ersatzpflanzungen erst im Rahmen der Bebauung der beiden Grundstücke zu beauftragen.

Nach Fällung der Bäume bleiben auf dem Grundstück 954/56 noch eine Esche (Nr. 249) sowie 2 Bergahorn (Nr. 248 und 251) bestehen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss genehmigt die Fällung des Kirschbaumes auf der FINr. 954/19, des Spitzahorns (Nr. 252) auf der FINr. 954/56 und der Weide auf dem Grundstück FINr. 954/21. Die Fällungen dürfen erst ab 01.10.2021 durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Für den auf dem Wegegrundstück zur Fällung beantragten Kirschbaum wird keine Ersatzpflanzung gefordert.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 3:**

Für den auf dem Grundstück FINr. 954/56 zur Fällung beantragten Spitzahorn wird eine Ersatzpflanzung in Form eines „Großbaumes“ entsprechend Ziff. 4.8.1 gefordert.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 4:**

Für die auf dem Grundstück FINr. 954/21 zur Fällung beantragte Weide wird eine Ersatzpflanzung in Form eines Kleinbaumes entsprechend Ziff. 4.8.2 gefordert.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**Beschluss Nr. 5:**

Für die auf dem Grundstück FINr. 954/56 gefällte Koreatanne wird eine Ersatzpflanzung in Form eines Kleinbaumes entsprechend Ziff. 4.8.2 gefordert.

**Abstimmungsergebnis:** 7 : 0 (angenommen)

**4. Veröffentlichung von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.03.2021**

**Sachverhalt:**

In der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss-Sitzung waren keine Themen auf der Tagesordnung und somit wurden auch keine Beschlüsse gefasst.

**5. Bericht des Bürgermeisters**

**5.1 Vollzug der technischen Gewässeraufsicht**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 07.04.2021 teilte das Wasserwirtschaftsamt mit, dass bei der Überwachung im Rahmen der technischen Gewässeraufsicht am 24.03.2021 keine Mängel bei der Abwasserbehandlungsanlage festgestellt wurden.

**5.2 Kommunales Sturzflutrisikomanagement**

**Sachverhalt:**

Im Rahmen des Projekts „Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement“ wurde der Auftrag für die dazu benötigten Vermessungsleistungen der Gewässer III. Ordnung an das Ing.Büro Schmechtig vergeben. Das Ing.Büro wird voraussichtlich ab 19.04.2021 im Gemeindegebiet die entsprechenden Vermessungen durchführen.

**6. Wünsche und Anregungen**

**6.1 Verkehrsangelegenheiten**

**Diskussionsverlauf:**

GRM Meckel erkundigte sich nach dem Sachstand bezüglich der verschiedenen Themen zum Straßenverkehr (Zebrastreifen, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc.), die in der Vergangenheit in den verschiedenen Gremien behandelt wurden. Der Vorsitzende führte hierzu aus, dass aufgrund der aktuellen Situation die erforderliche Beratung Seitens der Polizei nicht durchgeführt werden kann.