

Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Mittwoch, den 21.06.2023 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:59 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 25.05.2023, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep
Anton Bredl
Ludwig Meier
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Ergun Dost
Simon Käser

Verwaltung: Heinrich Scheib

Vorsitzender:



Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Scheib Heinrich

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

Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Doppelgaragen auf dem Grundstück FINr. 1036 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Vierfamilienhäusern mit 4 Carports und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 222/58 und 222/79 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-Planungs- und Umweltausschusses**
- 3. Bericht des Bürgermeisters**
- 4. Wünsche und Anregungen**
- 4.1 Münchner Straße Parkverbot**
- 4.2 Bebauungsplan "Schrammerweg" Bepflanzung**

Besonderheiten:

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
21.06.2023**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 5

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

**1.1 Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2
Doppelgaragen auf dem Grundstück FINr. 1036 der Gemarkung
Haimhausen**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein baurechtlicher Antrag auf Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Doppelgaragen auf der FINr. 1036 der Gemarkung Amperpettenbach (85778 Haimhausen/Westerndorf) vor.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Westerndorf“ (Satzung).

Vor Einreichung eines Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen (Art. 71 Satz 1 BayBO).

Es werden folgende Fragen gestellt:

1. Sind die beiden Doppelgaragen wie dargestellt zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Satzung ist auf dem Vorhabengrundstück für Garagen kein Bauraum festgesetzt. Die beiden Doppelgaragen sind wie dargestellt zulässig.

2. Sind die zugehörigen Zufahrten wie dargestellt zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Satzung ist auf dem Vorhabengrundstück keine Zufahrt festgesetzt. Die Zufahrten sind wie dargestellt zulässig.

Hinweis: Es ist darauf zu achten, dass die Zufahrten befahrbar sind (Steigung) und kein Oberflächenwasser vom Vorhabengrundstück auf die Straße läuft.

3. Sind die Höhenlage der Gebäude und der OK Gelände wie dargestellt zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhenlagen sind wie dargestellt zulässig.

4. Ist die Position der Ausgleichspflanzung laut Ziffer 5.4 der Innenbereichssatzung wie dargestellt zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Bepflanzung unter der Festsetzung II. 5.4 Satzung handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme. Laut der Planung soll einer der dort festgesetzten Bäume vom Vorhabengrundstück auf das Nachbargrundstück (FINr. 1036/1) versetzt werden. Die erforderliche Befreiung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Pflanzung auf dem Nachbargrundstück (vertraglich oder Grundbuch) gesichert ist. Der andere Baum kann auf dem Vorhabengrundstück über eine Befreiung, für die die Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann, versetzt werden.

5. Sind für das Zweifamilienhaus bei vertikaler Trennung der Wohneinheiten 2 getrennte Eingänge zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Über Eingänge zu den Wohngebäuden enthält die Satzung für das Vorhabengrundstück keine Festsetzung. Die Zustimmung für 2 getrennt Zugänge kann in Aussicht gestellt werden. Allerdings muss das Gebäude als bauliche Einheit bestehen bleiben (Festsetzung 3.3 i.V.m. Plandarstellung).

6. Kann die vorhandene Bepflanzung vollständig entfernt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

6.1 Ortsrandeingrünung (Festsetzung II. 5.2):

Entlang der westlichen ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt diese ist zu erhalten.

6.2 Sonstige Bepflanzung:

In der Plandarstellung i.V.m. Hinweis III. 4. der Satzung sind auf dem Vorhabengrundstück 2 Bäume als bestehend dargestellt. Zu erhaltende Bäume sind auf dem Vorhabengrundstück in der Plandarstellung nicht dargestellt. Auch ist in den Antragsunterlagen keine bestehende Bepflanzung aufgeführt.

Der Geltungsbereich der Baumschutzverordnung vom 15.12.2022 (BaumschutzVO) ist unter § 1 BaumschutzVO festgelegt. Hiernach umfasst der Geltungsbereich der BaumschutzVO Flächen die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder im Geltungsbereich von B-Plänen befinden. Trifft der B-Plan abweichende Regelungen von der BaumschutzVO, gelten diese vorrangig.

Für das Vorhabengrundstück ist die BaumschutzVO anzuwenden. Die vorhandene Bepflanzung (außer die Ortsrandeingrünung) kann, unter Einhaltung der BaumschutzVO, entfernt werden.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt zum Antrag auf Vorbescheid zu nachfolgenden Fragen zu:

1. Zulässigkeit der beiden Doppelgaragen wie dargestellt:
Den beiden Doppelgaragen wird, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 30.05.2023) dargestellt, zugestimmt.

2. Zulässigkeit der zugehörigen Garagenzufahrten wie dargestellt:
Den Garagenzufahrten wird, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 30.05.2023) dargestellt, zugestimmt.
Hinweis: Es ist darauf zu achten, dass die Zufahrten befahrbar sind (Steigung) und kein Oberflächenwasser vom Vorhabengrundstück auf die Straße läuft.
3. Zulässigkeit der Höhenlage der Gebäude und der OK Gelände wie dargestellt:
Den Höhenlagen der Gebäude und der OK Gelände wird, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 30.05.2023) dargestellt, zugestimmt.
4. Zulässigkeit der Position der Ausgleichspflanzung laut Ziffer 5.4 der Innenbereichssatzung wie dargestellt:
Der Position der Ausgleichspflanzung auf der FINr. 1036 (Vorhabengrundstück) wird, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 30.05.2023) dargestellt, zugestimmt.
Der Position der Ausgleichspflanzung auf der FINr. 1036/1 (Nachbargrundstück) wird, wie im Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 30.05.2023) dargestellt, zugestimmt, sofern die Pflanzung vertraglich oder im Grundbuch gesichert ist.
5. Zulässigkeit von getrennten Eingängen für die 2 Wohneinheiten:
Den 2 getrennten Zugängen für die Wohneinheiten wird zugestimmt.
Allerdings muss das Gebäude als bauliche Einheit bestehen bleiben (Festsetzung 3.3 i.V.m. Plandarstellung der Satzung).
6. Vollständige Entfernung der vorhandenen Bepflanzung:
Die vorhandene Bepflanzung kann (außer die Ortsrandeingrünung), unter Einhaltung der Baumschutz VO, entfernt werden.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt zum Antrag auf Vorbescheid zu nachfolgenden Fragen nicht zu:

1. Vollständige Entfernung der vorhandenen Bepflanzung:
Der Entfernung der unter Festsetzung II. 5.2 der Satzung festgesetzten Ortsrandeingrünung wird nicht zugestimmt.

Im vorgelegten Lageplan vom 30.05.2023 wurde durch das Vorhabengrundstück (ca. in der Mitte des Vorhabengrundstück und des geplanten Gebäudes), von Süd nach Nord eine Linie gezogen. Diese Linie kann als geplante Grundstücksteilung gesehen werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird das Landratsamt Dachau gebeten im Bescheid zur Bauvoranfrage folgenden Hinweis aufzunehmen:
Gemäß der Festsetzung II. 2.2 der Innenbereichssatzung Westerndorf, in dessen Geltungsbereich sich das Vorhabengrundstück befindet, ist je Wohngebäude eine Grundstücksfläche von mind. 700 m² nachzuweisen. Das Vorhabengrundstück weist eine Fläche von 795 m² auf. Eine Teilung des Grundstücks ist daher nicht mehr möglich.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Vierfamilienhäusern mit 4 Carports und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 222/58 und 222/79 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf zum Neubau von 2 Vierfamilienhäusern mit 4 Carports und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 222/58 der Gemarkung Haimhausen (Münchner Straße 16, 85778 Haimhausen) vor.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite kleines Feld“ 10. Änderung (B-Plan).

Die beiden Wohnhäuser sind spiegelgleich mit Erd- und Obergeschoss (E+I) und einem Walmdach (Dachneigung 20° bzw. 30°) geplant. Sie sollen je eine Länge von 13,24 m und eine Tiefe von je 11,49 m erhalten. Im Erdgeschoss sollen je Haus zwei Terrassen mit einer Breite von je 6,00 m und einer Tiefe von 3,00 m errichtet werden. Im Obergeschoss sind bei jedem Haus zu den Gebäuden zugewandten Seiten ein Balkon mit einer Breite von 3,00 m und eine Tiefe von 1,20 m und an den abgewandten Seiten ein Balkon mit einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,25 m geplant.

Auf dem Vorhabengrundstück werden 4 Carports und 4 Stellplätze (Festsetzung 9.3 B-Plan) errichtet.

Gemäß der Festsetzung 13.2 des B-Plans ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste (Festsetzung 13.2 B-Plan) zu pflanzen oder zu erhalten. Das Vorhabengrundstück FINr. 222/58 hat eine Grundstücksfläche von 1221 m². Entsprechend der Festsetzung sind 7 Bäume zu pflanzen und werden, entsprechend der Pflanzliste, gepflanzt. Einer der Bäume ist an der festgesetzten Stelle an der Münchner Straße (Festsetzung 13.2 B-Plan) vorgesehen.

Im Vorfeld wurde in einer Bauvoranfrage (vgl. hierzu Sitzung des Haupt- und Bauausschuss vom 17.02.2020 TOP 1.8) eine Baugenehmigung vom Landratsamt grundsätzlich in Aussicht gestellt. Diese wurde mit folgenden Auflagen verbunden:

- Zulässig sind zwei Doppelhäuser mit 4 Garagen.
- Zulässig sind zwei Doppelhäuser als Gebäude Erd- und Obergeschoss (E+I).
- Die Dachneigung darf 20° betragen.
- Zudem ist die Errichtung von 4 Garagen zulässig.
- Die Lage, Größe der Baukörper und die Firstrichtung der Doppelhäuser und der Garagen bestimmt sich nach der beiliegenden Lageplanskizze (siehe Anlage).
- Die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten.
- Die Zufahrt über die Münchner Straße wird in Aussicht gestellt sofern die Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge vorwärts erfolgt.

Zudem wurden folgende Befreiungen in Aussicht gestellt:

- Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I) statt Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
- Dachneigung 20° statt 35°- 40°.
- Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (0,50 statt 0,40).
- Höhenversetzte Trauf- und Firshöhe bei Doppelhäusern.

Mit dem Antrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plan beantragt:

1. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5 (Festsetzung A) 4.3):

Begründung:

Ist dem Antrag keine beigefügt:

Stellungnahme der Verwaltung:

Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück eine GFZ von 0,4 festgesetzt geplant ist eine GFZ von 0,5. Die Befreiung von der festgesetzten GFZ wurde bereits im Vorbescheid in Aussicht gestellt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Erd- und Obergeschoss (E+I) (Festsetzung A) 4.4):

Begründung:

Ist dem Antrag nicht beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im B-Plan ist für das Vorhabengrundstück eine Wohnbebauung mit EG und ausbaufähigem Dachgeschoss festgesetzt. Die Befreiung für eine Bebauung E+1 wurde bereits im Vorbescheid in Aussicht gestellt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Wandhöhe (WH) Garage 3,00 m (Festsetzung A) 6.2):

Begründung:

Das Baugrundstück weist in Ost-Westrichtung einen Höhenunterschied von 4 m auf. Bei der Errichtung von 2 Wohngebäuden und 4 angebauten Carports ist eine entsprechende Höhenstaffelung unerlässlich. Um z.B. die Westgrenze niveaugleich mit der nachbarlichen Geländehöhe zu bebauen ist eine Absenkung gegenüber dem Wohngebäude von 0,5 m vorgesehen. Bei einer Carporthöhe von 2,75 m würde das Dach innerhalb des Fensterbereichs an der Westfassade anschliessen. Bei einer Gesamthöhe von 3 m befindet sich der Anschluss überhalb dieser Befensterung. Dieses Maß entspricht auch Art. 6 BayBO.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den Carports handelt es sich um Stellplätze mit Schutzdächern die als offene Garagen gelten (§ 1 Abs. 1 Satz 3 Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Im B-Plan ist für Garagen eine max. Wandhöhe von 2,75 m festgesetzt. Der westliche Carport wird als Grenzgarage mit einer Länge von 5,00 m zur FINr. 222/78 errichtet. Grenzgaragen können an der Grundstücksgrenze mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,00 m errichtet werden (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Diese Maße hält der geplante Carport an der Grenze zur FINr. 222/78 ein.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

4. Höhenversetzte Trauf- und Firsthöhe für das mittlere Carport (Festsetzung A) 6.4):

Begründung:

Ist dem Antrag nicht beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im B-Plan ist festgesetzt, dass zusammengebaute Doppelgärten Trauf- und Firsthöhen haben müssen. Dies ist auch für zusammengebaute Hauptgebäude festgesetzt. Im Vorbescheid wurde die Befreiung von dieser Festsetzung für die Wohnhäuser in Aussicht gestellt. Die Wohnhäuser werden nun nicht Höhenversetzt angeordnet. Die in Aussicht gestellte Befreiung soll nun für die Carports zwischen den beiden Wohnhäusern angewandt werden. Der Höhenversatz ist bei den Carports weniger auffällig als bei den Wohngebäuden.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

5. Stellplätze außerhalb der Baugrenze (Festsetzung A) 9.1):

Begründung:

Das Baugrundstück soll eine früher vorhandene „Durchlässigkeit“ wieder erhalten. Dafür ist eine verkehrsmäßige Anbindung an die Münchner Straße geplant, die über das gesamte Grundstück bis zum Haimoweg führt. Die für 8 Wohneinheiten zusätzlich notwendigen 4 Stellplätze liegen funktionsbedingt an der neuen „Durchgangsstraße“ und somit außerhalb des Bauraums.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im B-Plan ist festgesetzt, dass je Wohneinheit mind. ein Stellplatz bzw. eine Garage nachzuweisen ist (Festsetzung A) 9.3 B-Plan). Diese müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Für die beiden Wohngebäude sind insgesamt 8 Wohneinheiten geplant daher sind insgesamt 8 Stellplätze bzw. 8 Garagen nachzuweisen. 4 Stellplätze werden in den Carports, die sich innerhalb des festgesetzten Bauraums befinden, errichtet. Weitere 4 Stellplätze sind entlang der Südseite der Wohngebäude außerhalb des festgesetzten Bauraums geplant. Um die geforderten Stellplätze nachzuweisen sind die 4 Stellplätze erforderlich.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

6. Walm- statt Satteldach (Festsetzung A) 10.1):

Begründung:

Im Frühjahr 2021 wurde die Bay. Bauordnung bezüglich der Abstandsflächenregelung geändert. Dafür Ausschlaggebend waren u.a. Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus. Der genehmigte Vorbescheid von 2020 kann jedoch heute in der dargestellten Form nicht mehr umgesetzt werden, da das neue Abstandsflächenrecht dies nicht zulässt. Das ursprünglich geplante Satteldach ist dafür die Ursache.

In Absprache mit dem Landratsamt Dachau haben wir daher die Dachform auf Walmdach geändert. Alle sonstigen Randbedingungen bleiben unverändert. Die Abstandsflächen sind damit eingehalten.

Zur Frage der Einfügung möchten wir auf die Rechtsprechung zum § 34 BauGB hinweisen. Hier spielen Dachform oder -neigung grundsätzlich keine Rolle, solange keine Gestaltungssatzung vorliegt.

Gleichzeitig ist Haimhausen seit Herbst 2022 von der Bay. Staatsregierung zu einem Gebiet mit „angespannter Wohnungsmarkt“ bestimmt worden. Dies ermöglicht Nachverdichtungen bis hin zu zusätzlichen Geschossen. Wir gehen davon aus, dass bei vorliegender Baumaßnahme, es handelt sich um 8

Wohneinheiten, die von der Regelung zur Verfügung gestellten Möglichkeiten durchaus angewendet werden können und in Befreiungen auch sollen. Vor 3 Jahren wäre das Vorhaben mit 4 Wohneinheiten genehmigt worden. 3 Jahre später können, bei gleicher Größe 8 Wohneinheiten nicht gebaut werden, weil sich ein Walmdach angeblich nicht einfügt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorbescheid bindet die Gemeinde Haimhausen und das Landratsamt Dachau in deren Entscheidung rechtlich nur insoweit, wie auf Grund der geltenden Bestimmung auch zum Zeitpunkt der Entscheidung über das folgende Baugesuch über die im Vorbescheidsverfahren gestellten Fragen positiv entschieden werden müsste.

Im Vorbescheid wird unter der Auflage 2.6 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten sind. Hier ist die zum Zeitpunkt der Entscheidung über das Baugesuch gültige BayBO, inzwischen i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Haimhausen, anzuwenden.

Um die aktuelle Abstandsflächenregelungen einzuhalten hat der Entwurfverfasser, in Absprache mit dem Landratsamt Dachau, die Dachform in Walmdach (im B-Plan festgesetzt gleichseitig geneigtes Satteldach) abgeändert. Allerdings wurde vom Landratsamt Dachau auch geäußert, dass mit der Dachform Walmdach Einverständnis besteht, wenn die Gemeinde Haimhausen der entsprechenden Befreiung ihr Einvernehmen erteilt. Die aufgeführte Rechtsprechung zur Dachform und -neigung betrifft die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Das Vorhabengrundstück befindet sich aber im Geltungsbereich eines B-Plans nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die angesprochene Rechtsprechung ist daher nur anzuwenden, wenn der B-Plan keine Regelung trifft. Der B-Plan beinhaltet aber Festsetzungen zur Dachform und -neigung. In einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des B-Plans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Befreiung besteht daher nicht, zumal wenn der entsprechenden Befreiung im Geltungsbereich des B-Plans bisher nicht zugestimmt wurde.

Der B-Plan enthält keine Festsetzung über die zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude. Bei der Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens ist die Anzahl der Wohneinheiten, heute wie vor 3 Jahren, daher kein Entscheidungskriterium.

Von der festgesetzten Dachform gleichseitig geneigtes Satteldach wurde bisher keine Befreiung erteilt. Auch ist die Umsetzung des beabsichtigten Bauvorhabens auch mit einem Satteldach, allerdings mit einer kleineren Grundfläche und voraussichtlich weniger Wohneinheiten, möglich. Der Befreiung kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

7. Dachneigung (DN) 20° Längsseite bzw. 30° Kurzseite (Festsetzung A) 10.1):

Begründung:

Um einen längenbetonten Baukörper zu erhalten, bietet es sich an, die Kurzseiten des Walmdachs stärker als die Längsseiten zu neigen (30° zu 20°). Im anderen Fall würde man eher ein Zeltdach erreichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Vorbescheid wurde bereits eine Befreiung der DN von 20° statt der im B-Plan festgesetzten 35°- 40° bei einer Nutzung II (E+I) in Aussicht gestellt. Eine DN von 30° kann daher auch Befreit werden.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

8. Sprossenfreie Glasflächen (Festsetzung A)10.7):

Begründung:

Im Zuge der Gleichbehandlung innerhalb des Baugebietes wird um entsprechende Befreiung gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im B-Plan ist festgesetzt, dass Fensterflächen, die größer als 1,00 m² sind, zu unterteilen sind. Die beiden Wohnhäuser sollen bodentiefe Fenster erhalten deren Fensterflächen größer als 1,00 m² werden. Die geplante Anordnung der Fenster wird eine gute architektonische Lösung erreicht und die Räume werden großzügig belichtet.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

9. Gebäudetiefe 11,50 m (Festsetzung A) 10.10):

Begründung:

Im Genehmigten Vorbescheid von 2020 sind die geplanten Gebäude mit den exakt gleichen Abmessungen wie jetzt im Bauantrag dargestellt (Haustiefe 11,5 m). Die Befreiung von der max. Gebäudebreite von 10 m wurde damals zwar nicht explizit abgefragt und damit genehmigt, war aber Gegenstand der Verhandlungen und Absprachen. So verlangte das Landratsamt Dachau im Vorentwurf eine Reduzierung auf 11,5 m Haustiefe, obwohl mit 12,0 m die GFZ von 0,5 nicht überschritten worden wäre.

Die im Vorbescheid erteilte in Aussichtstellung, Wohnraum mit einer GFZ von 0,5 errichten zu können – und dann zu argumentieren: „Geht nicht, die Häuser dürfen nicht länger als 10 m sein“, scheint nicht nur uns nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im B-Plan ist festgesetzt, dass die max. Gebäudetiefe 10,00 m betragen darf. Die geplanten Wohngebäude sollen nach dem Eingabeplan je eine Gebäudetiefe von 11,49 m erhalten. Im Lageplan zum Vorbescheid, der Bestandteil des Vorbescheids ist, ist für die Wohngebäude eine Gebäudetiefe von 11,50 m aufgeführt. Die Fragestellung zum Vorbescheid beinhaltet nicht die Gebäudetiefe und es wurde daher keine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt. Allerdings ist unter den Auflagen im Vorbescheid aufgeführt, dass sich u.a. die Größe der Baukörper nach der beiliegenden Lageplanskizze bestimmt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

10. Gebäudegrundrissform 1:1,15 (Festsetzung A) 10.10):

Begründung:

Ist dem Antrag nicht beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im B-Plan ist festgesetzt, dass die Längsseite des Gebäudegrundriss mind. um 1/5 länger sein soll als die Breitseite. Bei einer Gebäudebreite von 11,49 m wäre eine Gebäudelänge von mind. 13,79 m erforderlich. Nach dem

vorliegenden Eingabeplan ist eine Gebäudelänge von 13,24 m geplant. Dies entspricht einem Verhältnis Breite zu Länge von 1:1,15. Im Lageplan zum Vorbescheid, der Bestandteil des Vorbescheids ist, ist für die Wohngebäude eine Gebäudelänge von 13,20 m aufgeführt. Die Fragestellung zum Vorbescheid beinhaltet nicht die Gebäudelänge und es wurde daher keine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt. Allerdings ist unter den Auflagen im Vorbescheid aufgeführt, dass sich u.a. die Größe der Baukörper nach der beiliegenden Lageplanskizze bestimmt.
Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Vorhabengrundstück ist gesichert.

Die Zufahrt auf das Vorhabengrundstück soll über die Münchner Straße und über die FINr. 222/79 und dem Haimoweg (FINr. 222/68) erfolgen. Bei der FINr. 222/79 handelt es sich um einen Privatweg der zwar im Eigentum der Bauherren ist, es handelt sich aber um ein vom Vorhabengrundstück getrenntes Grundstück. Eine entsprechende Dienstbarkeit liegt den Antragsunterlagen nicht bei und ist daher noch nachzureichen.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist die Münchner Straße sehr unübersichtlich. Die Zufahrt wird daher als problematisch angesehen. Ein rückwärtiges Einfahren vom Vorhabengrundstück in die Münchner Straße wird daher als problematisch angesehen. Es ist sicherzustellen, dass das Einfahren in die Münchner Straße nur Vorwärts erfolgt.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag zum Neubau von 2 Vierfamilienhäusern mit 4 Carports und 4 Stellplätzen und nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Hopfenbreite kleines Feld“ 10. Änderung das Einvernehmen.

- Festsetzung A) 4.3:
GFZ von 0,5
- Festsetzung A) 4.4:
Bauweise II
- Festsetzung A) 6.2:
Max. Wandhöhe Carports 3,00 m
- Festsetzung A) 6.4:
Höhengestaffelte Dachkonstruktion bei den mittleren Carports
- Festsetzung A) 7:
4 Stellplätze außerhalb der Baugrenze
- Festsetzung A) 10.1:
Dachneigung 20° bzw. 30°
- Festsetzung A) 10.7:
Fensterflächen größer 1 m² ohne Unterteilung

- Festsetzung A) 10.10:
Gebäudetiefe 11,50 m
- Festsetzung A) 10.10:
Gebäudegrundrissform Länge der Gebäudelängsseite 13,24 m

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

Beschluss Nr. 2:

Zur nachfolgenden Befreiung vom Bebauungsplan „Hopfenbreite kleines Feld“ 10. Änderung wird das Einvernehmen nicht erteilt.

- Festsetzung A) 10.1:
Dachform gleichseitig geneigtes Walmdach

Das Landratsamt Dachau wird gebeten, in der baurechtlichen Genehmigung für die Zufahrt über die FINr. 222/78 die Vorlage einer entsprechenden Dienstbarkeit zu beauftragen.

Des Weiteren wird gebeten, zu beauftragen, dass vom Vorhabengrundstück eine Einfahrt in die Münchner Straße nur vorwärts erfolgen darf.

Abstimmungsergebnis: 2 : 5 (abgelehnt)

Beschluss Nr. 3:

Zur nachfolgenden Befreiung vom Bebauungsplan „Hopfenbreite kleines Feld“ 10. Änderung wird das Einvernehmen erteilt.

- Festsetzung A) 10.1:
Dachform gleichseitig geneigtes Walmdach

Das Landratsamt Dachau wird gebeten, in der baurechtlichen Genehmigung für die Zufahrt über die FINr. 222/78 die Vorlage einer entsprechenden Dienstbarkeit zu beauftragen.

Des Weiteren wird gebeten, zu beauftragen, dass vom Vorhabengrundstück eine Einfahrt in die Münchner Straße nur vorwärts erfolgen darf.

Abstimmungsergebnis: 5 : 2 (angenommen)

2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses

Sachverhalt:

Der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefasste Beschluss betraf den Themenbereich Grundstücksangelegenheiten. Die Hinderungsgründe für die Veröffentlichung sind nicht weggefallen.

Beschluss Nr. 1:

Der BPU beschließt heute keine nichtöffentlichen Beschlüsse zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

3. Bericht des Bürgermeisters

3.1 Genehmigungsfreistellung Neubau Einfamilienhaus inkl. Wintergarten auf bestehenden Keller auf dem Grundstück FINr. 231/105 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Das sich auf dem Grundstück FINr. 231/105 der Gemarkung (Eggentaler Straße 21, 85778 Haimhausen) befindliche Wohnhaus wird, bis auf den Keller, zurückgebaut. Auf dem verbleibenden Keller wird im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens (Art. 58 BayBO) ein Einfamilienhaus inkl. Wintergarten errichtet.

Diskussionsverlauf:

Kein Wortbeitrag.

3.2 Erschließung Baugebiet "Birkenweg Süd" - Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Zur Ausführungsplanung gem. §2 Abs. 3 des Erschließungsvertrages wurde ein Rahmenzeitplan vorgelegt, der eine Fertigstellung zum 27.07.2023 avisiert hat. Mit Fortschreibung der Ausschreibungen für die Gewerke und den daraus erkennbaren Lieferengpässen für Schachtelemente wurde der Zeitplan zum 27.09.2023 fortgeschrieben auf den damals geplanten Fertigstellungstermin 01.08.2023. Dieser wurde als möglicher Starttermin der Hochbauaktivitäten den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

Der zeitliche Rahmen stellt sich aktuell (Stand 14.06.2023) wie folgt dar:

Aufgrund der nicht vorhersehbaren Höhe des Grundwasserstandes als auch der nach Bodengutachten nicht erwarteten sehr hohen Nachströmmenge verlängerte sich die Bauzeit für die Kanalbauarbeiten gegenüber der geplanten Bauzeit um 3 Wochen, was wir den privaten Grundstückseigentümern bereits mitgeteilt haben.

Die anschließende Erschließung Baubeginn Wasserversorgung, welche über die Stadtwerke Unterschleißheim erfolgt, war für den 17.04.2023 geplant. Leider wurden die Bauarbeiten erst zum 30.05.2023 aufgenommen, sodass es dadurch zu einer weiteren Bauzeitverlängerung von 3 Wochen kommt. Nun stellte sich bei der Abnahme und der Übergaben der Baustelle (07.06.2023) an die nachfolgende Fa. Schweiger für den Straßenbau heraus, dass die Wasserleitungen in den Stichstraßen falsch verlegt wurden und in zwei Stichen neu verlegt werden müssen.

Die Straßenbauarbeiten können demnach erst in der nächsten Woche (ab 19.06.2023) beginnen. Die Fa. Schweiger hat uns mitgeteilt, dass sie im August für 2 Wochen Betriebsurlaub hat, bedauerlicherweise schiebt sich durch die Verlängerung das Ausführungsfenster genau in diesen Zeitraum.

Zusammenfassend wird sich die Bauzeit für die Erschließung des Baugebietes „Birkenweg Süd“ somit um ca. 8 Wochen gegenüber des ursprünglichen Rahmenterminplans verlängern. Die voraussichtliche Fertigstellung der Erschließung und die Freigabe für Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken werden sich dementsprechend nach dem jetzigen Stand auf den Ende September 2023 verschieben.

Diskussionsverlauf:

Kein Wortbeitrag.

3.3 Allgemeines

Sachverhalt:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

Absehbare finanzielle und/oder personelle Auswirkungen der Beschlussfassung:

4. Wünsche und Anregungen

4.1 Münchner Straße Parkverbot

Diskussionsverlauf:

GRM Welshofer schlägt für die Münchner Straße, zumindest auf Höhe der Münchner Straße 16, ein beidseitiges Parkverbot vor. Dies soll über eine Verkehrsbegehung mit der Polizei abgeklärt werden.

4.2 Bebauungsplan "Schrammerweg" Bepflanzung

Diskussionsverlauf:

GMR Meier fragt an wie es mit der Bepflanzung Grundfeld (Bebauungsplan „Schrammerweg) weiter geht. Es sind nicht alle Inseln bepflanzte. Die Inseln sollen erst bepflanzte werden wenn die Grundstücke bebaut sind. Für das Baugebiet besteht allerdings kein Bauzwang. Man sollte daher mit der Bepflanzung nicht warten bis der letzte baut.

Übergebene Unterlagen sind unter Dokumente BPU 2023.06.21 ö Anlage TOP 4.2 gespeichert.

GMR Mittermair teilt mit, dass es bereits einen Beschluss gibt, dass die Bepflanzung erst vorgenommen wird, wenn die Bebauung abgeschlossen ist.