

## N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 16.04.2024 um 19:35 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:35 Uhr Ende: 19:50 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 27.02.2024, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Bettina Ahlrep  
Anton Bredl  
Simon Käser  
Christina Meckel (Vertreter für Wilhelm Welshofer)  
Ludwig Meier  
Sonja Rummel (Vertreter für Ergun Dost)

Entschuldigt: Ergun Dost  
Wilhelm Welshofer

Verwaltung: Anja Flory

Vorsitzender:

Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

Florian Wetzler

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

### Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
  - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1a) auf dem Grundstück FINr. 1839/31**
  - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1b) auf dem Grundstück FINr. 1839/30 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1c) auf dem Grundstück FINr. 1839/29 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1d) auf dem Grundstück FINr. 1839/28 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 2a und 2b) auf dem Grundstück FINr. 1839/46 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3a) auf dem Grundstück FINr. 1839/47 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3b) auf dem Grundstück FINr. 1839/48 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3c) auf dem Grundstück FINr. 1839/49 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Garagenhof und Technikgebäude) auf dem Grundstück FINr. 1839/44 der Gemarkung Haimhausen**
  - 1.10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft auf dem Grundstück FINr. 146 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschuss**
- 3. Bericht des Bürgermeisters**
- 4. Wünsche und Anregungen**

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
16.04.2024**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

**1. Bauangelegenheiten**

**1.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1a) auf dem Grundstück FINr. 1839/31**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1a) auf dem Grundstück FINr. 1839/31 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 22, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 1a handelt es sich um ein Eckhaus eines Vierspänners, der mit einer Gesamtlänge von 32,00 m und einer Breite von 10,00 m geplant ist. Das Haus 1a ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einer Länge von 8,00 m und einer Breite von 10,00 m (Pulldach mit einer Dachneigung von 8,5°) geplant. An der Südseite soll das Haus 1a eine Terrasse erhalten. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage montiert. Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan). Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

*Begründung:*

Die zulässige Grundfläche gemäß Punkt 3.1 wird eingehalten. Die zulässige GRZ wird lediglich um 6,0% überschritten, um die erforderlichen Nebenanlagen (Eingangsstufen, überdachte Terrasse, Zuwegung, Fahrradstellplätze) in funktionsgerechten Größen herstellen zu können.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 3.1 i.V.m. Nutzungsschablone ist für das Vorhabengrundstück eine Grundfläche (GR) von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese wird durch das Bauvorhaben mit 80 m<sup>2</sup> Grundfläche eingehalten. Die GR darf u.a. durch Außentreppen, Vordächer und Terrassen um 20% überschritten werden (Festsetzung A 3.2). Dies entspricht einer max. zulässigen GR von 96 m<sup>2</sup>. Auch diese ist mit 95,82 m<sup>2</sup> eingehalten. Die gesamte geplante GR beträgt 119,30 m<sup>2</sup> dies entspricht einer GRZ von 0,37 und somit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,35 (Festsetzung A 3.3 i.V.m. Nutzungsschablone) um 6%.

Hier werden den in der Festsetzung A 3.2 genannten Nebenanlagen noch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn.1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet. Hierunter fällt die geplante und erforderlichen Zuwegung, die Flächen für Müllbehälter, Geräteschuppen und Fahrradstellplätze.

Durch die geringfügige Überschreitung der GRZ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

## 2. Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

### *Begründung:*

Eine Verschiebung der Baukörper nach Norden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden wurde geprüft und verworfen, um eine ausreichende Breite des im Norden liegenden Privatweges sicherzustellen. Bei einer Verschiebung nach Norden würde zudem die Eingangstreppe wiederum die Baugrenze überschreiten. Der Terrassenbelag wird wasserdurchlässig ausgeführt.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Terrasse soll die festgesetzte Baugrenze im Süden des Bauvorhabens auf einer Breite von 5,50 m um 1,00 m überschreiten. Bei einer entsprechenden Verschiebung des Gebäudes nach Norden würde die Eingangstreppe außerhalb der Baugrenze zum Liegen kommen und direkt mit dem Privatweg abschließen. Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

## 3. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plan- darstellung):

### *Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, das bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in den für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu.



Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 B-Plan vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche der Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), mit den jetzt geplanten Garagen die erforderlichen KfZ-Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Neuuzuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

#### 4. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

##### *Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) wird eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 8,5°. Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN im OG eine Raumhöhe an der Wandhöhen Seite von 2,505 m, unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch Reduzierung der Dachneigung um 1,5° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

#### 5. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

*Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallenen Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräser und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung A 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet ist. Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht und der Bepflanzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1a) auf dem Grundstück FINr. 1839/31 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 22, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Grundflächenzahl um 6%.
- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Süden um 1,00 m durch die Terrasse.
- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung:  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Unterschreitung der Dachneigung um 1,5° auf 8,5°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung.

- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.

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

## **1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1b) auf dem Grundstück FINr. 1839/30 der Gemarkung Haimhausen**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1b) auf dem Grundstück FINr. 1839/30 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 20, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 1b handelt es sich um ein Mittelhaus eines Vierspänners, der mit einer Gesamtlänge von 32,00 m und einer Breite von 10,00 m geplant ist. Das Haus 1b ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einer Länge von 8,00 m und einer Breite von 10,00 m (Flachdach mit einer Dachneigung von 8,5°) geplant. An der Südseite soll das Haus 1b eine Terrasse erhalten. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage montiert. Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan). Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

### *Begründung:*

Die zulässige Grundfläche gemäß Punkt 3.1 wird eingehalten. Die zulässige GRZ wird lediglich um 2,0% überschritten, um die erforderlichen Nebenanlagen (Eingangsstufen, überdachte Terrasse, Zuwegung, Fahrradstellplätze) in funktionsgerechten Größen herstellen zu können.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung 3.1 i.V.m. Nutzungsschablone ist für das Vorhabengrundstück eine Grundfläche (GR) von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese wird durch das Bauvorhaben mit 80 m<sup>2</sup> Grundfläche eingehalten. Die GR darf u.a. durch Außentreppen, Vordächer und Terrassen um 20% überschritten werden (Festsetzung 3.2). Dies entspricht einer max. zulässigen GR von 96 m<sup>2</sup>. Auch diese ist mit 95,82 m<sup>2</sup> eingehalten. Die gesamte geplante GR beträgt 112,03 m<sup>2</sup> dies entspricht einer GRZ von 0,66 und somit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,65 (Festsetzung 3.3 i.V.m. Nutzungsschablone) um 2%. Hier werden den in der Festsetzung 3.2 B-Plan genannten Nebenanlagen noch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn.1-3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zugeordnet. Hierunter fällt die geplante und erforderlichen Zuwegung, die Flächen für Müllbehälter, Geräteschuppen und Fahrradstellplätze.

Durch die geringfügige Überschreitung der GRZ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Eine Verschiebung der Baukörper nach Norden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden wurde geprüft und verworfen, um eine ausreichende Breite des im Norden liegenden Privatweges sicherzustellen. Bei einer Verschiebung nach Norden würde zudem die Eingangstreppe wiederum die Baugrenze überschreiten. Der Terrassenbelag wird wasserdurchlässig ausgeführt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Terrasse soll die festgesetzte Baugrenze im Süden des Bauvorhabens auf einer Breite von 5,50 m um 1,00 m überschreiten. Bei einer entsprechenden Verschiebung des Gebäudes nach Norden würde die Eingangstreppe außerhalb der Baugrenze zum Liegen kommen und direkt mit dem Privatweg abschließen. Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, das bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen.

Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche der Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), mit den jetzt geplanten Garagen die erforderlichen KfZ- Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Neuuzuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

#### 4. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

##### *Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) werden eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 8,5°. Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN im OG eine Raumhöhe an der Wandhöhen- und unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch Reduzierung der Dachneigung um 1,5° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

#### 5. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

##### *Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallenen Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.



*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräser und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet. Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht und der Bepflanzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1b) auf dem Grundstück FINr. 1839/30 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 20, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Grundflächenzahl um 2%.
- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Süden um 1,00 m durch die Terrasse.
- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung:  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Unterschreitung der Dachneigung um 1,5° auf 8,5°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung.
- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.

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

### **1.3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1c) auf dem Grundstück FINr. 1839/29 der Gemarkung Haimhausen**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1c) auf dem Grundstück FINr. 1839/29 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 18, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 1c handelt es sich um ein Mittelhaus eines Vierspänners, der mit einer Gesamtlänge von 32,00 m und einer Breite von 10,00 m geplant ist. Das Haus 1c ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einer Länge von 8,00 m und einer Breite von 10,00 m (Pulldach mit einer Dachneigung von 8,5°) geplant. An der Südseite soll das Haus 1c eine Terrasse erhalten. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage montiert. Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan). Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt.

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

#### *Begründung:*

Die zulässige Grundfläche gemäß Punkt 3.1 wird eingehalten. Die zulässige GRZ wird lediglich um 2,5% überschritten, um die erforderlichen Nebenanlagen (Eingangsstufen, überdachte Terrasse, Zuwegung, Fahrradstellplätze) in funktionsgerechten Größen herstellen zu können.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung 3.1 i.V.m. Nutzungsschablone ist für das Vorhabengrundstück eine Grundfläche (GR) von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese wird durch das Bauvorhaben mit 80 m<sup>2</sup> Grundfläche eingehalten. Die GR darf u.a. durch Außentreppen, Vordächer und Terrassen um 20% überschritten werden (Festsetzung 3.2). Dies entspricht einer max. zulässigen GR von 96 m<sup>2</sup>. Auch diese ist mit 95,82 m<sup>2</sup> eingehalten. Die gesamte geplante GR beträgt 111,92 m<sup>2</sup> dies entspricht einer GRZ von 0,61 und somit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 (Festsetzung 3.3 i.V.m. Nutzungsschablone) um 2,5%. Hier werden den in der Festsetzung 3.2 B-Plan genannten Nebenanlagen noch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn.1-3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) zugeordnet. Hierunter fällt die geplante und erforderlichen Zuwegung, die Flächen für Müllbehälter, Geräteschuppen und Fahrradstellplätze.

Durch die geringfügige Überschreitung der GRZ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Eine Verschiebung der Baukörper nach Norden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden, wurde geprüft und verworfen, um eine ausreichende Breite des im Norden liegenden Privatweges sicherzustellen. Bei einer Verschiebung nach Norden würde zudem die Eingangstreppe wiederum die Baugrenze überschreiten. Der Terrassenbelag wird wasserdurchlässig ausgeführt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Terrasse soll die festgesetzte Baugrenze im Süden des Bauvorhabens auf einer Breite von 5,50 m um 1,00 m überschreiten. Bei einer entsprechenden Verschiebung des Gebäudes nach Norden würde die Eingangstreppe außerhalb der Baugrenze zum Liegen kommen und direkt mit dem Privatweg abschließen.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plan- darstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, dass bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche der Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), mit den jetzt geplanten Garagen die erforderlichen KfZ- Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Neuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

#### 4. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

##### *Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) wird eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 8,5°. Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN eine Raumhöhe im OG an der Wandhöhen­seite von 2,505 m, unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch Reduzierung der Dachneigung um 1,5° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

#### 5. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

##### *Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallene Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräser und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet.

Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht und der Bepflanzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1a) auf dem Grundstück FINr. 1839/29 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 18, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Grundflächenzahl um 2,5%.
- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Süden um 1,00 m durch die Terrasse.
- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung:  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Dachneigung um 1,5° auf 8,5°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung.
- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.

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



#### **1.4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1d) auf dem Grundstück FINr. 1839/28 der Gemarkung Haimhausen**

##### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1d) auf dem Grundstück FINr. 1839/28 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 16, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 1d handelt es sich um ein Eckhaus eines Vierspänners, der mit einer Gesamtlänge von 32,00 m und einer Breite von 10,00 m geplant ist. Das Haus 1a ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einer Länge von 8,00 m und einer Breite von 10,00 m (Pulldach mit einer Dachneigung von 8,5°) geplant. An der Südseite soll das Haus 1d eine Terrasse erhalten. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage montiert. Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan).

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

##### *Begründung:*

Die zulässige Grundfläche gemäß Punkt 3.1 wird eingehalten. Die zulässige GRZ wird lediglich um 3,5% überschritten, um die erforderlichen Nebenanlagen (Eingangsstufen, überdachte Terrasse, Zuwegung, Fahrradstellplätze) in funktionsgerechten Größen herstellen zu können.

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 3.1 i.V.m. Nutzungsschablone ist für das Vorhabengrundstück eine Grundfläche (GR) von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese wird durch das Bauvorhaben mit 80 m<sup>2</sup> Grundfläche eingehalten. Die GR darf u.a. durch Außentreppen, Vordächer und Terrassen um 20% überschritten werden (Festsetzung A 3.2). Dies entspricht einer max. zulässigen GR von 96 m<sup>2</sup>. Auch diese ist mit 95,82 m<sup>2</sup> eingehalten. Die gesamte geplante GR beträgt 114,14 m<sup>2</sup> dies entspricht einer GRZ von 0,47 und somit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,45 (Festsetzung A 3.3 i.V.m. Nutzungsschablone) um 3,5%. Hier werden den in der Festsetzung A 3.2 genannten Nebenanlagen noch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn.1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet. Hierunter fällt die geplante und erforderlichen Zuwegung, die Flächen für Müllbehälter, Geräteschuppen und Fahrradstellplätze. Durch die geringfügige Überschreitung der GRZ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Eine Verschiebung der Baukörper nach Norden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden wurde geprüft und verworfen, um eine ausreichende Breite des im Norden liegenden Privatweges sicherzustellen. Bei einer Verschiebung nach Norden würde zudem die Eingangstreppe wiederum die Baugrenze überschreiten. Der Terrassenbelag wird wasserdurchlässig ausgeführt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Terrassen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Terrasse soll die festgesetzte Baugrenze im Süden des Bauvorhabens auf einer Breite von 5,50 m um 1,00 m überschreiten. Bei einer entsprechenden Verschiebung des Gebäudes nach Norden würde die Eingangstreppe außerhalb der Baugrenze zum Liegen kommen und direkt mit dem Privatweg abschließen.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Überschreitung der Baugrenze mit zwei Ausgleichsstufen an der Giebelseite (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Um den Austritt aus dem Gebäude an der Giebelseite zur Erschließung der Gartenfläche zu ermöglichen sind diese Stufen erforderlich. Eine Auffüllung des Geländes zur Vermeidung dieser Stufen würde eine erhebliche Verschlechterung der Topographie hinsichtlich der Grundwasser- und Entwässerungssituation bei Extremwetterereignissen darstellen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Außentreppe umfasst zwei Stufen und überschreitet die Baugrenze mit einer Breite von ca. 1,90 m um 0,90 m. Um den Zutritt über die geplante Türe vom Wohn- und Essbereich in den Garten zu ermöglichen, wäre als Alternative eine Aufschüttung des Geländes, die unzulässig ist und daher eine Befreiung nötig wäre (Festsetzung A 9.3), nötig. Den geringeren Eingriff stellt die Außentreppe dar.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

4. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, das bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche der Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), mit den jetzt geplanten Garagen werden die erforderlichen KfZ- Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Neuuzuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

5. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

*Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) wird eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 8,5°. Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN im OG eine Raumhöhe an der Wandhöhen Seite von 2,505 m, unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch Reduzierung der Dachneigung um 1,5° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

6. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

*Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallene Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräser und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung A 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet. Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht sowie der Bepflanzung und dem Errichten der Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 1a) auf dem Grundstück FINr. 1839/31 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 22, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 3.3 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone: Überschreitung der Grundflächenzahl um 6%.

- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Süden um 1,00 m durch die Terrasse.
- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Westen um ca. 0,90 m durch zwei Ausgleichstufen.
- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung:  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Dachneigung um 1,5° auf 8,5°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage.
- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.

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

**1.5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 2a und 2b) auf dem Grundstück FINr. 1839/46 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 2a und 2b) auf dem Grundstück FINr. 1839/46 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 24, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 2a und 2b handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, das mit einer Länge von 16,00 m und einer Breite von 11,00 m geplant ist. Das Haus ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einem Pultdach (Dachneigung 7,8°) geplant. An der Südseite soll das Haus zwei Terrassen (je Wohneinheit eine) erhalten. Auf dem begrünten Dach wird eine PV-Anlage montiert. Die beiden Wohneinheiten erhalten separate Hauseingänge. Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan).

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt.



1. Überschreitung der Baugrenze durch die Eingangstreppen mit Vordächern (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Ein Verschieben des Baukörpers nach Süden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden, wurde geprüft und verworfen, da die Abstandsflächen nicht ausreichend wären. Bei einer Verschiebung nach Süden würden zudem die Terrassen wiederum die Baugrenze überschreiten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen und deren Überdachungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplanten Eingangstreppen (Außentreppen) und deren Vordächer (Überdachungen) sollen die Baugrenze im Norden in einer Breite von 2,00 m um 1,50 m überschreiten. Bei einer Verschiebung des Baukörpers nach Süden würden die geplanten Terrassen, die bereits fast an die Baugrenze heranreichen, die Baugrenze überschreiten wofür eine Befreiung erforderlich wäre. Des Weiteren würde die südliche Abstandsfläche nicht mehr auf dem Vorhabengrundstück zum Liegen kommen, da diese bereits an die Grundstücksgrenze heranreicht. Auf Grund des Abstandsflächenrechts ist eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden nicht möglich.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreitung der Baugrenze durch zwei Ausgangsstufen an der östlichen Giebelseite (Haus 2b) (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Um den Austritt aus dem Gebäude an der Giebelseite zur Erschließung der Gartenfläche zu ermöglichen sind diese Stufen erforderlich. Eine Auffüllung des Geländes zur Vermeidung dieser Stufen würde eine erhebliche Verschlechterung der Topographie hinsichtlich der Grundwasser- und Entwässerungssituation bei Extremwetterereignissen darstellen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Außentreppe für das Haus 2b umfasst zwei Stufen und überschreitet die Baugrenze mit einer Breite von ca. 1,90 m um 0,90 m. Um den Zutritt über die geplante Türe vom Wohn- und Essbereich in den Garten zu ermöglichen, wäre als Alternative eine Aufschüttung des Geländes, die unzulässig ist und daher eine Befreiung nötig wäre (Festsetzung A 9.3), nötig. Den geringeren Eingriff stellt die Außentreppe dar.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, das bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind dem Haus 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für das Haus 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche der Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), mit den jetzt geplanten Garagen die erforderlichen KfZ- Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Neuuzuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

4. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

*Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) werden eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 7,8°. Unter Einhaltung der Festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN im OG eine Raumhöhe an der Wandhöhen-seite von 2,505 m, unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch die Reduzierung der Dachneigung um 2,2° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der Beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

5. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

*Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallenen Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräser und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung A 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet. Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht sowie der Bepflanzung und dem Errichten der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 2a und 2b) auf dem Grundstück FINr. 1839/46 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 24, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Norden um 1,50 m durch die Eingangstreppen und deren Vordächer.
- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Osten um ca. 0,90 m durch zwei Ausgleichstufen.
- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung:  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Dachneigung um 2,2° auf 7,8°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage.
- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.

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

### **1.6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3a) auf dem Grundstück FINr. 1839/47 der Gemarkung Haimhausen**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3a) auf dem Grundstück FINr. 1839/47 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 26, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 3a handelt es sich um ein Eckhaus eines Dreispänners, der mit einer Gesamtlänge von 30,00 m und einer Breite von 10,00 m geplant ist. Das Haus 3a ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einer Länge von 10,00 m und einer Breite von 10,00 m (Pulldach mit einer Dachneigung von 8,5°) geplant. An der Südseite soll das Haus 1d eine Terrasse erhalten. Auf dem teilweise begrünten Dach wird eine PV-Anlage montiert. Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) und auf dem Vorhabengrundstück errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan).

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt.

1. Überschreitung der Baugrenze mit zwei Ausgleichsstufen an der Giebelseite (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Um den Austritt aus dem Gebäude an der Giebelseite zur Erschließung der Gartenfläche zu ermöglichen sind diese Stufen erforderlich. Eine Auffüllung des Geländes zur Vermeidung dieser Stufen würde eine erhebliche Verschlechterung der Topographie hinsichtlich der Grundwasser- und Entwässerungssituation bei Extremwetterereignissen darstellen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Außentreppe umfasst zwei Stufen und überschreitet die Baugrenze mit einer Breite von ca. 1,90 m um 0,90 m. Um den Zutritt über die geplante Türe vom Wohn- und Essbereich in den Garten zu ermöglichen, wäre als Alternative eine Aufschüttung des Geländes nötig, die unzulässig ist und daher eine Befreiung nötig wäre (Festsetzung A 9.3). Den geringeren Eingriff stellt die Außentreppe dar.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Eingangstreppe mit Vordach (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden, wurde geprüft und verworfen, da bei einer Verschiebung nach Süden die Terrasse wiederum die Baugrenze überschreiten würde.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen und deren Überdachungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplanten Eingangstreppe (Außentreppe) und deren Vordach (Überdachung) sollen die Baugrenze im Norden in einer Breite von 2,00 m um 1,60 m überschreiten. Bei einer Verschiebung des Baukörpers nach Süden würden die geplante Terrasse, die bereits fast an die Baugrenze heranreicht, die Baugrenze überschreiten wofür eine Befreiung erforderlich wäre. Des Weiteren würde die südliche Abstandsfläche nicht mehr auf dem Vorhabengrundstück zum Liegen kommen, da diese bereits an die Grundstücksgrenze heranreicht. Auf Grund des Abstandsflächenrechts ist eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden nicht möglich.



Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, dass bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche der Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), mit den jetzt geplanten Garagen werden die erforderlichen KfZ- Stellplätze für das Haus 3a auf dem Grundstück des Garagenhofes und dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

Durch die Neuzuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

4. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

*Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) wird eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 8,5°. Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN im OG eine Raumhöhe an der Wandhöhen­seite von 2,505 m, unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch Reduzierung der Dachneigung um 1,5° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

5. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

*Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallene Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung A 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet. Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht sowie der Bepflanzung und dem Errichten der Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

## 6. Ausführung einer zweiten Zufahrt (Festsetzung A 7.6 i.V.m. Plandarstellung):

### *Begründung:*

Für das Haus 3a soll zu der Einzelgarage im Garagenhof und dem Carport auf dem eigenen Grundstück, ein offener Stellplatz errichtet werden. Dieser soll auf der festgesetzten Fläche für Carports (Festsetzung A 5.2 i.V.m. Plandarstellung) mit wasserdurchlässigem Belag errichtet werden. Zur Erschließung des offenen Stellplatzes und des Carports sind Zufahrten an zwei Stellen erforderlich. Die Ausführung mit nur einer Zufahrt ist aus Platzgründen nicht möglich. Ein Parken im Bereich der öffentlich gewidmeten Privatstraße ist aus Platzgründen ohnehin nicht möglich.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Im Geltungsbereich des B-Plans ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen i.d.F. vom 01.10.2014 angeordnet (Festsetzung A 5.12). Nach dieser sind für das Haus 3a auf Grund seiner Wohnfläche von 148,53 m<sup>2</sup> zwei KfZ-Stellplätze nachzuweisen (§ 3 Abs. 1 i.V.m. Nr. 1.1 Anlage Stellplatzsatzung). Diese werden bereits in einer Garage des Garagenhofes und einem Carport auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Darüber hinaus soll noch ein dritter KfZ-Stellplatz als offener KfZ-Stellplatz auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden. Der offene KfZ-Stellplatz ist auf einer Fläche die im B-Plan als Fläche für Carports, auf der auch offene KfZ-Stellplätze errichtet werden dürfen, festgesetzt (Festsetzung A 5.2). Die Zufahrt soll über einen Bereich erfolgen der im B-Plan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist (Festsetzung A 7.6). Die Ein- und Ausfahrt soll entsprechend der Festsetzung A 7.7 mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden. Die Zufahrtstraße zum Haus 3a muss für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit Parkverbotsschilder ausgeschildert werden. Grund hierfür ist, dass das Haus 2a und 2b (FINr. 1839/46) in Teilen mehr als 50 m zum Birkenweg entfernt ist. Ein Parken ist auf der Zufahrtstraße daher nicht möglich. Durch den dritten KfZ-Stellplatz und der Schaffung der zusätzlichen Zufahrt wird dem öffentlichen Verkehrsraum kein Parkplatz entzogen. Es wird ein zusätzlicher Parkplatz z.B. für Besucher des Haus 3a geschaffen.

Durch die zusätzliche Ein- und Ausfahrt werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3a) auf dem Grundstück FINr. 1839/47 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 26, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Westen um ca. 0,90 m durch zwei Ausgleichstufen.
- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:

Überschreiten der Baugrenze im Norden durch die Eingangstreppe und Vordach.

- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Überschreitung der Dachneigung um 1,5° auf 8,5°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage.
- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.
- Festsetzung A 7.6 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt.

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

**1.7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3b) auf dem Grundstück FINr. 1839/48 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3b) auf dem Grundstück FINr. 1839/48 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 28, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 3b handelt es sich um ein Mittelhaushaus eines Dreispänners, der mit einer Gesamtlänge von 30,00 m und einer Breite von 10,00 m geplant ist. Das Haus 3b ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einer Länge von 10,00 m und einer Breite von 10,00 m (Pulldach mit einer Dachneigung von 8,5°) geplant. An der Südseite soll das Haus 3b eine Terrasse erhalten. Auf dem teilweise begrünten Dach wird eine PV-Anlage montiert. Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) und auf dem Vorhabengrundstück errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan).

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze durch die Eingangstreppe mit Vordache (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden, wurde geprüft und verworfen, da bei einer Verschiebung nach Süden die Terrasse wiederum die Baugrenze überschreiten würde.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen und deren Überdachungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Eingangstreppe (Außentreppe) und deren Vordach (Überdachung) sollen die Baugrenze im Norden in einer Breite von 2,00 m um 1,60 m überschreiten. Bei einer Verschiebung des Baukörpers nach Süden würden die geplante Terrasse, die bereits fast an die Baugrenze heranreicht, die Baugrenze überschreiten wofür eine Befreiung erforderlich wäre. Des Weiteren würde die südliche Abstandsfläche nicht mehr auf dem Vorhabengrundstück zum Liegen kommen, da diese bereits an die Grundstücksgrenze heranreicht. Auf Grund des Abstandsflächenrechts ist eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden nicht möglich.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, das bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Anzahl der Wohnfläche der Wohnung sind die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), erforderlichen KfZ-Stellplätze für das Haus 3b auf dem Grundstück des Garagenhofes und dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.



Durch die Neuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

### 3. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

#### *Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) wird eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 8,5°. Unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN im OG eine Raumhöhe an der Wandhöhen Seite von 2,505 m, unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch Reduzierung der Dachneigung um 1,5° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

### 4. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

#### *Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallenen Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräser und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung A 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet.

Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht sowie der Bepflanzung und dem Errichten der Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

#### 5. Ausführung einer zweiten Zufahrt (Festsetzung A 7.6 i.V.m. Plandarstellung):

##### *Begründung:*

Für das Haus 3b soll zu der Einzelgarage im Garagenhof und dem offenen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück, ein Carport errichtet werden. Dieser soll auf der festgesetzten Fläche für Carports (Festsetzung A 5.2 i.V.m. Plandarstellung) mit wasserdurchlässigem Belag errichtet werden. Zur Erschließung des offenen Stellplatzes und des Carports sind Zufahrten an zwei Stellen erforderlich. Die Ausführung mit nur einer Zufahrt ist aus Platzgründen nicht möglich. Ein Parken im Bereich der öffentlich gewidmeten Privatstraße ist aus Platzgründen ohnehin nicht möglich.

##### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Im Geltungsbereich des B-Plans ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen i.d.F. vom 01.10.2014 angeordnet (Festsetzung A 5.12). Nach dieser sind für das Haus 3b auf Grund seiner Wohnfläche von 151,34 m<sup>2</sup> zwei KFZ-Stellplätze nachzuweisen (§ 3 Abs. 1 i.V.m Nr. 1.1 Anlage Stellplatzsatzung). Diese werden bereits in einer Garage des Garagenhofes und einem offenen Stellplatz auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Darüber hinaus soll noch ein dritter KfZ-Stellplatz als Carport auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden. Das Carport ist auf einer Fläche die im B-Plan als Fläche für Carports, auf der auch offene KfZ-Stellplätze errichtet werden dürfen, festgesetzt (Festsetzung A 5.2). Die Zufahrt soll über einen Bereich erfolgen der im B-Plan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist (Festsetzung A 7.6). Die Ein- und Ausfahrt soll entsprechend der Festsetzung A 7.7 mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden. Die Zufahrtstraße zum Haus 3b muss für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit Parkverbotsschilder ausgeschildert werden. Grund hierfür ist, dass das Haus 2a und 2b (FINr. 1839/46) in Teilen mehr als 50 m zum Birkenweg entfernt ist. Ein Parken ist auf der Zufahrtstraße daher nicht möglich. Durch den dritten KfZ-Stellplatz und der Schaffung der zusätzlichen Zufahrt wird dem öffentlichen Verkehrsraum kein Parkplatz entzogen. Es wird ein zusätzlicher Parkplatz z.B. für Besucher des Haus 3b geschaffen.

Durch die zusätzliche Ein- und Ausfahrt werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3a) auf dem Grundstück FINr. 1839/48 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 28, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreiten der Baugrenze im Norden durch die Eingangstreppe und Vordach.
- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Unterschreitung der Dachneigung um 1,5° auf 8,5°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage.
- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.
- Festsetzung A 7.6 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt.

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

### **1.8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3c) auf dem Grundstück FINr. 1839/49 der Gemarkung Haimhausen**

#### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3c) auf dem Grundstück FINr. 1839/49 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 30, 85778 Haimhausen) vor.

Bei dem Haus 3c handelt es sich um ein Eckhaus eines Dreispanners, der mit einer Gesamtlänge von 30,00 m und einer Breite von 10,00 m geplant ist. Das Haus 3c ist als E+I (Erdgeschoss, Obergeschoss) mit einer Länge von 10,00 m und einer Breite von 10,00 m (Pulldach mit einer Dachneigung von 8,5°) geplant. An der Südseite soll das Haus 3c eine Terrasse erhalten. Auf dem teilweise begrünten Dach wird eine PV-Anlage montiert.

Die erforderlichen KfZ-Stellplätze werden auf dem Garagenhof (FINr. 1839/44, Gemarkung Haimhausen) und auf dem Vorhabengrundstück errichtet.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan).

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze mit zwei Ausgleichsstufen an der Giebelseite (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Um den Austritt aus dem Gebäude an der Giebelseite zur Erschließung der Gartenfläche zu ermöglichen sind diese Stufen erforderlich. Eine Auffüllung des Geländes zur Vermeidung dieser Stufen würde eine erhebliche Verschlechterung der Topographie hinsichtlich der Grundwasser- und Entwässerungssituation bei Extremwetterereignissen darstellen.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplante Außentreppe umfasst zwei Stufen und überschreitet die Baugrenze mit einer Breite von ca. 1,90 m um 0,90 m. Um den Zutritt über die geplante Türe vom Wohn- und Essbereich in den Garten zu ermöglichen wäre als Alternative eine Aufschüttung des Geländes nötig, die unzulässig ist und daher eine Befreiung nötig wäre (Festsetzung A 9.3). Den geringeren Eingriff stellt die Außentreppe dar. Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreitung der Baugrenze durch die Eingangstreppe mit Vordach (Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden, um die Überschreitung der Baugrenze zu vermeiden, wurde geprüft und verworfen, da bei einer Verschiebung nach Süden die Terrasse wiederum die Baugrenze überschreiten würde.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 4.4 ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Außentreppen und deren Überdachungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die geplanten Eingangstreppe (Außentreppe) und deren Vordach (Überdachung) sollen die Baugrenze im Norden in einer Breite von 2,00 m um 1,60 m überschreiten. Bei einer Verschiebung des Baukörpers nach Süden würden die geplante Terrasse, die bereits fast an die Baugrenze heranreicht, die Baugrenze überschreiten, wofür eine Befreiung erforderlich wäre. Des Weiteren würde die südliche Abstandsfläche nicht mehr auf dem Vorhabengrundstück zum Liegen kommen, da diese bereits an die Grundstücksgrenze heranreicht. Auf Grund des Abstandsflächenrechts ist eine Verschiebung des Baukörpers nach Süden nicht möglich.

Durch die geringfügige Überschreitung der Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, das bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Wohnfläche der Wohnung sind die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), erforderlichen KfZ-Stellplätze mit der geplanten Garage auf dem Grundstück des Garagenhofes und den Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.

Durch die Neuuzuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

4. Unterschreitung der Dachneigung (Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone):

*Begründung:*

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe (Nr. 3.7 – 6,0 m) und am First (Nr. 3.8 – 7,5 m) wird eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung der zulässigen Dachneigung ist erforderlich, um für die südseitig an der Traufe im Obergeschoss liegenden Räume eine ausreichende lichte Raumhöhe zu erreichen. Die Reduzierung der Dachneigung verbessert zudem die Effizienz der Regenwasserrückhaltung der begrünten Dächer (B-Plan 6.6 und 6.7).



*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.2 ist für Pultdächer eine Dachneigung (DN) von 10° bis 15° festgesetzt. Geplant ist eine DN von 8,5°. Unter Einhaltung der Festgesetzten Wandhöhe (WH) von 6,00 m (Festsetzung A 3.7) und der festgesetzten Firsthöhe (FH) von 7,50 m, bei Pultdach gemessen an der höchsten Wand (Festsetzung A 3.8) ergibt sich bei dem geplanten Wohnhaus mit der geringeren DN im OG eine Raumhöhe an der Wandhöhen- und unter der Balkenlage eine Raumhöhe von 2,255 m.

Durch Reduzierung der Dachneigung um 1,5° werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

5. Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage (Festsetzung A 6.6) und Errichtung der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht (Festsetzung A 6.7)

*Begründung:*

Bei der Ausführung der begrünten Substratschicht unter den Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die parallel zur Dachfläche angeordnet werden, wäre eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 bzw. 0,1 m nicht möglich. Der Ausgleich der Regenwasserrückhaltung durch die entfallenen Substratschicht erfolgt über die Reduzierung der Dachneigung und Ausführung der Substratschicht mit einem Substrat, das eine hohe Speicherkapazität aufweist.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.6 ist festgesetzt, dass Pultdächer von Hauptgebäuden mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu versehen und mit Gräser und Wildkräutern zu bepflanzen sind. Gemäß der Festsetzung A 6.7 sind Solaranlagen auf Pultdächern nur zulässig, wenn die Dimensionierung der darunterliegenden Substratschicht die Funktion der Regenwasserrückhaltung gewährleistet. Des Weiteren sind die Anlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand zur Dachhaut von max. 0,20 m zu errichten. Die geplante Solaranlage soll im Neigungswinkel des Pultdaches errichtet werden. Nach Abzug der Dicke der Substratschicht verbleibt unter der Solaranlage noch ein Abstand von 0,1 m. Eine Pflege der Gras- Wildkräuterbepflanzung mit einem Abstand von nur 0,1 m unter der Solaranlage ist weitgehend unmöglich. Der Wegfall der Substratschicht unter der Solaranlage soll durch die geringere DN und durch das Aufbringen eines Substrats mit höherer Speicherkapazität kompensiert werden.

Durch den Wegfall der Substratschicht sowie der Bepflanzung und dem Errichten der Solaranlage ohne darunter liegender Substratschicht werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, der Wegfall ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

## 6. Ausführung einer zweiten Zufahrt (Festsetzung A 7.6 i.V.m. Plandarstellung):

### *Begründung:*

Für das Haus 3c soll zu der Einzelgarage im Garagenhof und dem Carport auf dem eigenen Grundstück, ein offener Stellplatz errichtet werden. Dieser soll auf der festgesetzten Fläche für Carports (Festsetzung A 5.2 i.V.m. Plandarstellung) mit wasserdurchlässigem Belag errichtet werden. Zur Erschließung des offenen Stellplatzes und des Carports sind Zufahrten an zwei Stellen erforderlich. Die Ausführung mit nur einer Zufahrt ist aus Platzgründen nicht möglich. Ein Parken im Bereich der öffentlich gewidmeten Privatstraße ist aus Platzgründen ohnehin nicht möglich.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Im Geltungsbereich des B-Plans ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen i.d.F. vom 01.10.2014 angeordnet (Festsetzung A 5.12). Nach dieser sind für das Haus 3c, auf Grund seiner Wohnfläche von 148,53 m<sup>2</sup>, zwei KfZ-Stellplätze nachzuweisen (§ 3 Abs. 1 i.V.m Nr. 1.1 Anlage Stellplatzsatzung). Diese werden bereits in einer Garage des Garagenhofes und einem Carport auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen. Darüber hinaus soll noch ein dritter KfZ-Stellplatz als offener KfZ-Stellplatz auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden. Der offene KfZ-Stellplatz ist auf einer Fläche die im B-Plan als Fläche für Carports, auf der auch offene KfZ-Stellplätze errichtet werden dürfen, festgesetzt ist (Festsetzung A 5.2) geplant. Die Zufahrt soll über einen Bereich erfolgen der im B-Plan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist (Festsetzung A 7.6). Die Ein- und Ausfahrt soll entsprechend der Festsetzung A 7.7 mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden. Die Zufahrtstraße zum Haus 3c muss für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr mit Parkverbotsschilder ausgeschildert werden. Grund hierfür ist, dass das Haus 2a und 2b (FINr. 1839/46) in Teilen mehr als 50 m zum Birkenweg entfernt ist. Ein Parken ist auf der Zufahrtstraße daher nicht möglich. Durch den dritten KfZ-Stellplatz und der Schaffung der zusätzlichen Zufahrt wird dem öffentlichen Verkehrsraum kein Parkplatz entzogen. Es wird ein zusätzlicher Parkplatz z.B. für Besucher des Haus 3c geschaffen.

Durch die zusätzliche Ein- und Ausfahrt werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Haus 3c) auf dem Grundstück FINr. 1839/49 der Gemarkung Haimhausen (Birkenweg 30, 85778 Haimhausen) zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der Baugrenze im Osten um ca. 0,90 m durch zwei Ausgleichstufen.

- Festsetzung A 4.4 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreiten der Baugrenze im Norden durch die Eingangstreppe und Vordach.
- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 6.2 i.V.m. Plandarstellung und Nutzungsschablone:  
Unterschreitung der Dachneigung um 1,5° auf 8,5°.
- Festsetzung A 6.6:  
Entfall der Substratschicht und der Bepflanzung unter der Solaranlage.
- Festsetzung A 6.7:  
Errichtung Solaranlage ohne darunterliegender Substratschicht.
- Festsetzung A 7.6 i.V.m. Plandarstellung:  
Errichtung einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt .

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

**1.9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Garagenhof und Technikgebäude) auf dem Grundstück FINr. 1839/44 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Garagenhof und Technikgebäude) auf dem Grundstück FINr. 1839/44 der Gemarkung Haimhausen vor.

Der Garagenhof mit Technikgebäude umfasst insgesamt 15 Garagenstellplätze für KfZ und zwei Technikgebäude. In den Garagen werden zum Teil die erforderlichen KfZ-Stellplätze für die unter TOP 1.1 bis 1.8 behandelten Bauvorhaben nachgewiesen. Auf Grund der inzwischen geänderten Vorgaben für die Wärmeversorgung von Wohngebäuden und dem Stand der Technik ist statt einer dezentralen Versorgung mit Wärme für die Fußbodenheizungen der Wohngebäude nun eine zentrale Versorgung geplant. Die hierfür erforderliche Technik soll in den nun geplanten beiden Technikgebäuden untergebracht werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenweg Süd“ (B-Plan). Unter der Festsetzung A 5.3 i.V.m. der Plandarstellung sind für das Vorhabengrundstück Flächen für Gemeinschaftsgärten festgesetzt. Gemäß der Festsetzung sind auf der Fläche auch Nebenanlagen (hier Technikgebäude) zulässig.

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

1. Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen (Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Die Zuordnung der Garagen zu den einzelnen Häusern 1a bis d, Haus 2 und Haus 3a bis c erfolgt entsprechend der notariellen Urkunde. Die genaue Zuordnung kann den jeweils beigefügten Planunterlagen entnommen werden. Der Nachweis der Stellplätze gemäß geltendem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Haimhausen wird eingehalten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung werden die Einzel- und Doppelgaragen den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet. Durch das geplante Technikgebäude, dass bei der Aufstellung des B-Plans nicht geplant war und nun in die für die Häuser 3a bis 3b festgesetzten Garagen untergebracht wird, trifft die Zuordnung der Garagen wie festgesetzt nicht mehr zu. Nach der aktuellen Planung sind den Häusern 2a und 2b jeweils eine Doppelgarage (2 KfZ-Stellplätze) zugeordnet, im B-Plan sind für die Häuser 2a und 2b je zwei Doppelgaragen festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück 2 (Haus 2a und 2b) sind gemäß der Festsetzung A 3.10 vier Wohnungen zulässig. Errichtet werden nach der Eingabeplanung aber nur zwei Wohnungen. Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der Wohnfläche der Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, die für den Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt ist (Festsetzung A 5.12), mit den jetzt geplanten Garagen die erforderlichen KfZ- Stellplätze nachgewiesen.

Durch die Neuuzuordnung der Garagen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sie ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Interessen werden nicht negativ berührt.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. Technikgebäude ist um 38 cm höher als die angrenzenden Garagen (Festsetzung A 5.10):

*Begründung:*

Bei den Doppelgaragen handelt es sich um Fertiggaragen mit einer Höhe von 2,62 m ab OK Gelände. Das Technikgebäude benötigt aufgrund der erforderlichen technischen Anlagen in den Technikräumen HLS und ELT eine um 38 cm höhere Außenhöhe. Die an das Technikgebäude angrenzenden Garagen werden untereinander in gleicher Höhe ausgeführt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 5.10 B-Plan ist festgesetzt, dass Garagen und Nebengebäude, die aneinandergelagert werden, u.a. in gleicher Höhe auszuführen sind. Die beiden Technikgebäude, die anstelle der Garagen (siehe Einleitung) für die Häuser 3a bis 3c errichtet werden sollen, erhalten, bedingt durch die aufzunehmenden technischen Anlagen eine um 38 cm höhere Wandhöhe als die angebauten Garagen.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

3. Ausführung der Nutzung von Solaranlagen nicht im Neigungswinkel der Dachhaut, sondern geschuppt und aufgeständert (Festsetzung A 6.7):

*Begründung:*

Die bei Flachdächern geforderte Ausführung der Anlagen zur Nutzung der Solarenergie parallel zur Dachhaut würde eine Pflege der Gräser und Wildkräuter in einem Zwischenraum von 0,2 m bzw. 0,1 m verhindern. Zudem wäre der Nutzungsgrad der Anlage zur Nutzung von Solarenergie erheblich reduziert. Die geplante geschuppte und aufgeständerte Ausführung auf einem Flachdach stellt die Ausführung einer gut zu pflegenden Begrünung und die damit verbundenen Regenwasserrückhaltung und einen optimalen Nutzungsgrad der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicher.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A 6.7 B-Plan ist festgesetzt, dass Solarenergieanlagen im Neigungswinkel der Dachhaut mit einem Abstand von max. 0,20 m zur Dachhaut zu errichten sind. Auf Nachfrage teilte die Antragstellerin mit, dass der Abstand der Module von der Dachfläche zur Unterkante der Module 5 cm und die Neigung der Module 10° betragen soll. Die Begründung der Antragstellerin ist nachvollziehbar und plausibel.

Der beantragten Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 9 Häusern und einem Garagenhof mit Technikgebäude (hier Garagenhof und Technikgebäude) auf dem Grundstück FINr. 1839/44 der Gemarkung Haimhausen zu. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A 5.5 i.V.m. Plandarstellung:  
Geänderte Zuordnung der Einzel- bzw. Doppelgaragen.
- Festsetzung A 5.10:  
Technikgebäude ist um 38 cm höher als die angrenzenden Garagen.
- Festsetzung A 6.7:  
Geschuppte und aufgeständerte Solarenergieanlage auf den Flachdächern der Garagen und Technikgebäude nach Eingabeplan.

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

**1.10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft auf dem Grundstück FINr. 146 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft (befristet auf 5 Jahre) auf dem Grundstück FINr. 146 der Gemarkung Haimhausen (Amperpettenbacher Straße 8a, 85778 Haimhausen) vor.



Die Obdachlosenunterkunft wurde bereits mit Bescheid vom 04.06.2019 durch das Landratsamt Dachau baurechtlich genehmigt. Die Genehmigung ist auf 5 Jahre (bis zum 01.06.2024) befristet. Da über den 01.06.2024 hinaus Bedarf für die Obdachlosenunterkunft besteht und die baurechtliche Genehmigung verfällt, muss eine neue baurechtliche Genehmigung beantragt werden.

Die Obdachlosenunterkunft besteht aus mehreren Wohncontainern, die insgesamt eine Grundfläche von 58,63 m<sup>2</sup> (7,315 m x 8,02 m) aufweisen. Die Obdachlosenunterkunft verfügt über vier Zimmer à 2 Betten, einem Aufenthaltsraum mit Kochnische und einem Nassbereich. Die Wohncontainer sind mit einer Konstruktion aus Holzbalken und Trapezblech überdacht.

Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 Baugesetzbuch - BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und ist daher dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Bei der Obdachlosenunterkunft handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB und kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag zum Neubau einer Obdachlosenunterkunft (befristet auf 5 Jahre) auf dem Grundstück FINr. 146 der Gemarkung Haimhausen unter dem Vorbehalt, dass die Voraussetzung des § 35 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, zu.

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

## **2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschuss**

#### **Diskussionsverlauf:**

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung des BPU wurden keine Beschlüsse gefasst, sodass auch insgesamt derzeit keine Veröffentlichungen von Beschlüssen anstehen.

## **3. Bericht des Bürgermeisters**

### **3.1 Änderung der Gebührenverordnung der Feldgeschworenen**

#### **Sachverhalt:**

Die Feldgeschworenen erhalten für ihre ehrenamtliche Tätigkeit Gebühren nach der Maßgabe der Gebührenordnung des Landkreises Dachau. Die Gebührenordnung für Feldgeschworene wurde am 14.11.2023 geändert.

Der Gebührensatz eines Feldgeschworenen wurde nun pro Stunde von 13,50 € auf 18,00 € angehoben.

## **4. Wünsche und Anregungen**

#### **Diskussionsverlauf:**

Keine Themen.