

## Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 14.05.2024 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:48 Uhr

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

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 16.04.2024, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

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

Entschuldigt: Bettina Ahlrep  
Ergun Dost

Verwaltung: Heinrich Scheib

Vorsitzender:



Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister

Schriftführer:



Heinrich Scheib

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

### Öffentlicher Teil:

- 1. Bauangelegenheiten**
- 1.1 Antrag auf Anbau eines Kaltwintergartens mit beweglichen Wetterschutzelementen auf dem Grundstück FlNr. 231/200 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Straßenbestandsverzeichnis für Haimhausen -Eigentümerwege östl. des Birkenwegs 3 u. 4; westl. des Birkenwegs 3 u. 4**
- 3. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschuss**
- 4. Bericht des Bürgermeisters**
- 5. Wünsche und Anregungen**

### **Besonderheiten:**

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
14.05.2024**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

**1. Bauangelegenheiten**

**1.1 Antrag auf Anbau eines Kaltwintergartens mit beweglichen  
Wetterschutzelementen auf dem Grundstück FINr. 231/200 der Gemarkung  
Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Kaltwintergartens mit beweglichen Wetterschutzelementen an ein bestehendes Reihenmittelhaus auf dem Grundstück FINr. 231/200 der Gemarkung Haimhausen (Michael-Schober-Ring 15, 85778 Haimhausen) vor.

Der Kaltwintergarten ist erdgeschossig an der Traufseite des bestehenden Reihenmittelhauses geplant. Er soll eine Breite von 5,00 m und eine Tiefe von 3,00 m erhalten. Als Dachform ist ein Pultdach mit einer Dachneigung (DN) von 11,31° vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haimhausen-Grundfeld“. Das Vorhaben ist zulässig wenn es den Festsetzung des B-Plans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Mit dem Antrag werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans beantragt (§ 31 Abs. 2 BauGB) und Abweichung von der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 14.01.2021 (Art. 63 Abs. 2 BayBO).

**1. Überschreitung der Bautiefe (Festsetzung A) 11.3. Buchstabe C) i.V.m. Plandarstellung):**

*Begründung:*

Der untergeordnete Anbau in Form eines Kaltwintergartens soll sich als transparente Konstruktion an das bestehende Reihenhaus anfügen. Der Befreiung kann zugestimmt werden, da die städtebaulich vertretbar ist und die Zustimmung der Nachbarn vorliegt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A) 11.3. C) i.V.m. Plandarstellung ist für erdgeschossige Wintergärten eine maximale Tiefe von 2,50 m festgesetzt. Diese wird durch den geplanten Wintergarten um 0,50 m überschritten. Eine entsprechende Befreiung wurde bisher nicht erteilt. Daher ist die Bautiefe für Wintergärten im Geltungsbereich des B-Plans noch intakt. Eine entsprechende Befreiung würde für den Geltungsbereich des B-Plans eine Bezugsfall darstellen der städtebaulich nicht vertretbar wäre und auch den Grundzügen des B-Plans widersprechen würde.

Die Beantragte Befreiung kann daher das Einvernehmen nicht erteilt werden.

2. Abweichende Dachform (Festsetzung A)8.7 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:*

Der untergeordnete Anbau in Form eines Kaltwintergartens soll sich als transparent Konstruktion an das bestehende Reihenhauses anfügen. Der Befreiung kann zugestimmt werden, da die städtebaulich vertretbar ist und die Zustimmung der Nachbarn vorliegt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Der geplante Wintergarten fällt unter die Festsetzung A)11.3.C).

Diese Festsetzung enthält keine Festsetzung zur Dachform. Allerdings ist unter der Festsetzung A)8.7 festgesetzt, dass Dächer innerhalb der Anbauzone (in der der Wintergarten errichtet werden soll (siehe Nr. 4)) als von der Hauswand abfallende Pultdächer auszubilden und von der Traufe abzusetzen sind. Das geplante Dach entspricht der Festsetzung.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung der Dachform nicht erforderlich.

3. Abweichende Dachneigung (Festsetzung A)11.3 Buchstabe C) i.V.m Plandarstellung):

*Begründung:*

Der untergeordnete Anbau in Form eines Kaltwintergartens soll sich als transparent Konstruktion an das bestehende Reihenhauses anfügen. Der Befreiung kann zugestimmt werden, da die städtebaulich vertretbar ist und die Zustimmung der Nachbarn vorliegt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Der geplante Wintergarten fällt unter die Festsetzung A)11.3.C). Diese Festsetzung enthält keine Festsetzung zur Dachneigung (DN). Auch findet sich im B-Plan unter den sonstigen Festsetzungen keine entsprechende Festsetzung. Für den Wintergarten ist eine DN von 11,31° geplant. Da der B-Plan bzgl. der DN für Wintergärten innerhalb der Anbauzone (in der der Wintergarten errichtet werden soll (siehe Nr. 4)) bei einer Bauweise IID keine Festsetzung hat, ist keine Befreiung der DN erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung der DN nicht erforderlich.,

4. Überschreiten der Baugrenze (Festsetzung A)5.2. i.V.m. der Festsetzung A)11. und Plandarstellung):

*Begründung:*

Der untergeordnete Anbau in Form eines Kaltwintergartens soll sich als transparente Konstruktion an das bestehende Reihenhauses anfügen. Die Baugrenze ist mit 0,50 m minimal überschritten. Der Befreiung kann zugestimmt werden, da die städtebaulich vertretbar ist und die Zustimmung der Nachbarn vorliegt.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Unter der Festsetzung A)5.2. i.V.m. der Festsetzung A 11 und der Plandarstellung ist für das Vorhabengrundstück eine Anbauzone festgesetzt die eine Tiefe von 2,50 m hat. Die Anbauzone wird durch den geplanten Wintergarten um 0,50 m überschritten. Eine entsprechende Befreiung wurde bisher nicht erteilt. Daher ist die Anbauzone im Geltungsbereich des B-Plans noch intakt. Eine entsprechende Befreiung würde für den Geltungsbereich des B-Plans einen Bezugsfall darstellen der städtebaulich nicht vertretbar wäre und auch den Grundzügen des B-Plans widersprechen würde.

Der beantragte Befreiung kann daher das Einvernehmen nicht erteilt werden.

5. Unterschreiten der Abstandsflächentiefe von 3,00 m auf 0,50 m:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 14.01.2021 (AF-Satzung). § 2 AF-Satzung sieht eine Abstandsflächentiefe von 0,8 H aber min. 3 m vor. Die Abstandsflächen müssen auf dem Vorhabengrundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

*Begründung:*

Auf Grund der Anordnung des Baukörpers im Baugebiet an ein Reihenmittelhaus ist es nicht möglich die notwendigen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Es wird gemäß beiliegenden Skizze (Anmerkung der Verwaltung: siehe Grundriss des beigefügten Genehmigungsplan) eine Teilfläche von 7,50 m<sup>2</sup> auf dem Nachbargrundstück 231/199 und 7,50 m<sup>2</sup> auf dem Nachbargrundstück 231/201 zum liegen kommen. Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Gemäß des Grundrisses im vorgelegten Genehmigungsplan kommen die Abstandsflächen zu den Nachbarn mit einer Tiefe von 0,50 m auf dem Vorhabengrundstück zu liegen der Rest von 2,50 m fällt jeweils auf die FINrn. 231/199 und 231/201.

Sinn und Zweck von Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Gebäuden zu gewährleisten, den Wohnfrieden zu erhalten, Freiflächen zwischen Gebäuden zu schaffen und Flächen für bestimmte Nebenanlagen freizuhalten (siehe auch Begründung zur AF-Satzung).

Die AF-Satzung, mit einer höheren Abstandsfläche als in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgeschrieben, wurde erlassen um durch den hohen Siedlungsdruck auf das Gemeindegebiet die Wohnqualität zu erhalten bzw. bei Neubauten zu verbessern. Die AF-Satzung sieht auch vor, dass eine Korrektur der Abstandsfläche über Abweichungen möglich ist.

Eine Abweichung von der AF-Satzung erfordert Gründe, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet (es muss sich also um ein atypisches Bauvorhaben handeln) und dadurch entstehende Einbußen von Nachbarrechten vertretbar sind. Eine Atypik ist hier nicht ersichtlich. Durch die Abweichung würde ein Bezugsfall geschaffen.

Der beantragten Abweichung von der AF-Satzung kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

6. Erschließung:

Die Erschließung ist vorliegend gesichert.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehende Reihenhaus auf dem Grundstück FINr. 231/200 der Gemarkung Haimhausen (Michael-Schober-Ring 15, 85778 Haimhausen) zu. Eine Befreiung von der beantragten Dachform (Pulldach) und von der beantragten Dachneigung (11,31°) ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan „Haimhausen-Grundfeld“ keine entsprechende Festsetzung beinhaltet.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 2 (angenommen)

**Beschluss Nr. 2:**

Folgenden beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Haimhausen-Grundfeld“ wird das Einvernehmen erteilt:

- Festsetzung A)11.3. C) i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreitung der max. Tiefe von 2,50 m um 0,50 m.
- Festsetzung A)5.2. i.V.m. der Festsetzung A)11. und Plandarstellung:  
Überschreiten der Anbauzone (Baugrenze) um 0,50 m.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 2 (angenommen)

**Beschluss Nr. 3:**

Folgender Abweichung von der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächen vom 14.01.2021 wird das Einvernehmen erteilt.

- Reduzierung der mindest Abstandsflächentiefe von 3,00 m auf 0,50 m zu den FINrn. 231/199 und 231/201 der Gemarkung Haimhausen

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 2 (angenommen)



## 2. Straßenbestandsverzeichnis für Haimhausen -Eigentümerwege östl. des Birkenwegs 3 u. 4; westl. des Birkenwegs 3 u. 4

### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Birkenweg Süd“ sieht zur verkehrsmäßigen Erschließung der Grundstücke einen Eigentümerweg vor. Bei Eigentümerwegen liegt das Eigentum und die Straßenbaulast bei den jeweiligen Eigentümern. Hierzu bedarf es der Zustimmung der Eigentümer. Diese liegt vor.

Für eine Widmung muss die zu widmende Straße vorhanden sein. Diese muss dabei nicht entsprechend den gültigen technischen Regelwerken erstellt worden sein und auch noch nicht fertig gebaut sein. Sie muss nur für den entsprechend ihrer Widmung zulässigen Gemeingebrauch (Art. 14 BayStrWG) verwendbar sein.

Folgende Straßen sind zu widmen:

Bezeichnung: EW am Birkenweg westl. Nr. 3  
 Anfangspunkt: FINr. 1839/31 u. 1839/44 Gemarkung Haimhausen, km 0,000  
 Endpunkt: Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60 Gemarkung Haimhausen, km 0,035

Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINr. 1839/45 Gemarkung Haimhausen  
 Widmungsbeschränkung: Keine

Bezeichnung: EW am Birkenweg westl. Nr. 4  
 Anfangspunkt: FINr. 1839/52 u. 1839/53 Gemarkung Haimhausen, km 0,000  
 Endpunkt: Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60 Gemarkung Haimhausen, km 0,034

Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINr. 1839/56 Gemarkung Haimhausen  
 Widmungsbeschränkung: Keine

Bezeichnung: EW am Birkenweg östl. Nr. 3  
 Anfangspunkt: Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60 Gemarkung Haimhausen, km 0,000  
 Endpunkt: FINr. 1839/17 u. 1839/18 Gemarkung Haimhausen, km 0,034

Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINr. 1839/27 Gemarkung Haimhausen  
 Widmungsbeschränkung: Keine

Bezeichnung: EW am Birkenweg östl. Nr. 4  
 Anfangspunkt: Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60 Gemarkung Haimhausen, km 0,000

Endpunkt: FINr. 1839/22 u. 1839/23 Gemarkung Haimhausen,  
km 0,029

Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINrn.1839/26 Gemarkung Haimhausen  
Widmungsbeschränkung: Keine

**Beschluss Nr. 1:**

Der BPU-Ausschuss beschließt, die Stichstraße mit der FINr. 1839/45 Gemarkung Haimhausen als Eigentümerweg zu widmen.

Bezeichnung: EW am Birkenweg westl. Nr. 3  
Anfangspunkt: FINr. 1839/31 u. 1839/44 Gemarkung Haimhausen,  
km 0,000  
Endpunkt: Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60  
Gemarkung Haimhausen, km 0,035

Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINr. 1839/45 Gemarkung Haimhausen  
Widmungsbeschränkung: Keine

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

**Beschluss Nr. 2:**

Der BPU-Ausschuss beschließt, die Stichstraße mit der FINr. 1839/56 Gemarkung Haimhausen als Eigentümerweg zu widmen.

Bezeichnung: EW am Birkenweg westl. Nr. 4  
Anfangspunkt: FINr. 1839/52 u. 1839/53 Gemarkung Haimhausen,  
km 0,000  
Endpunkt: Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60 Gemarkung  
Haimhausen, km 0,034

Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINr. 1839/56 Gemarkung Haimhausen  
Widmungsbeschränkung: Keine

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

**Beschluss Nr. 3:**

Der BPU-Ausschuss beschließt, die Stichstraße mit der FINr. 1839/27 Gemarkung Haimhausen als Eigentümerweg zu widmen.

Bezeichnung: EW am Birkenweg östl. Nr. 3  
Anfangspunkt: Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60 Gemarkung  
Haimhausen, km 0,000  
Endpunkt: FINr. 1839/17 u. 1839/18 Gemarkung Haimhausen,  
km 0,034



Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINr. 1839/27 Gemarkung Haimhausen  
Widmungsbeschränkung: Keine

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

**Beschluss Nr. 4:**

Der BPU-Ausschuss beschließt, die Stichstraße mit der FINr. 1839/26 Gemarkung Haimhausen als Eigentümerweg zu widmen.

Bezeichnung:	EW am Birkenweg östl. Nr. 4
Anfangspunkt:	Ortsstraße „Birkenweg“ FINr. 1839/60 Gemarkung Haimhausen, km 0,000
Endpunkt:	FINr. 1839/22 u. 1839/23 Gemarkung Haimhausen, km 0,029

Straßenbaulastträger: Eigentümer der FINr. 1839/26 Gemarkung Haimhausen  
Widmungsbeschränkung: Keine

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

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

**Sachverhalt:**

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

**Beschluss Nr. 1:**

Das Gremium stellt fest, dass aktuell keine Beschlüsse zu veröffentlichen sind.

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

**4. Bericht des Bürgermeisters**

**Diskussionsverlauf:**

Keine Themen.

## **5. Wünsche und Anregungen**

### **Sachverhalt:**

Keine Wünsche und Anregungen  
Ende der öffentlichen Sitzung

### **Diskussionsverlauf:**

Keine Themen.