

## Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 18.02.2025 um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 19:11 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 14.01.2025, 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: 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 Baugenehmigung zum Neubau eines 8-gruppigen Kinderhauses auf dem Grundstück FINr. 283 der Gemarkung Haimhausen**
- 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten) mit Garage und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 328/4 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses**
- 3. Bericht des Bürgermeisters**
- 4. Wünsche und Anregungen**

### **Besonderheiten:**

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom  
18.02.2025**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

**1. Bauangelegenheiten**

**1.1 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 8-gruppigen Kinderhauses auf dem Grundstück FINr. 283 der Gemarkung Haimhausen**

**Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 8-gruppigen Kinderhauses auf dem Grundstück FINr. 283 der Gemarkung Haimhausen vor.

Das Kinderhaus ist als Gebäude mit Erd- (EG), Ober- (OG) und Dachgeschoss (DG), mit einer Länge von 40,20 m und Breite von 16,00 m, (Satteldach mit einer Dachneigung (DN) von 20°) geplant. An den Giebelseiten werden Außentreppen als zweiter Rettungsweg für die Gruppenräume und deren Nebenräume im Obergeschoss angebracht. An der südlichen Giebelseite ist im DG ein Balkon, der als zweiter Rettungsweg aus dem DG dient, vorgesehen. Im Osten ist eine Terrasse (ca. 35 m²) geplant.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ (B-Plan).

Ein Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB). Für das Vorhaben sind Befreiungen vom B-Plan beantragt. Der B-Plan wird entsprechend geändert, der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.09.2024 unter TOP 1 gefasst.

**1. Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachüberstand (Festsetzung A 4.2 i.V.m. Plandarstellung):**

*Begründung:* Das Gebäude steht innerhalb der Baugrenze. Die Baugrenze wird mit dem Dachüberstand im Norden um ca. 4 cm, im Süden um ca. 32 cm und im Osten um ca. 40 cm überschritten. Zur optimalen Nutzung und aus sicherheitstechnischen Gründen sind alle Räume für Kinder im EG und OG ohne Nutzung des bauplanungsrechtlich zulässigen 3. Geschosses untergebracht. Die Herstellung des 2. baulichen Rettungswegs aus dem OG über Außentreppen erfordert einen tieferen Dachüberstand. Aus o.g. Gründen ergibt sich ein größerer Grundflächenbedarf im EG und OG.

*Stellungnahme der Verwaltung:* Im Vorgriff auf die bevorstehende und zeitnahe Änderung des B-Plans, in der u.a. die betroffene Festsetzung entsprechend geändert wird, kann der beantragten Befreiung das Einvernehmen erteilt werden.

2. Überschreitung der Grundfläche (GR) mit dem Dachüberstand (Festsetzung A 3.1 i.V.m. Nutzungsschablone und Plandarstellung):

*Begründung:* Die festgesetzte GR wird mit dem Gebäude eingehalten (708 m<sup>2</sup>). Die GR wird durch den Dachüberstand inkl. Außentreppen und der Terrasse überschritten. Zur optimalen Nutzung und aus sicherheitstechnischen Gründen sind alle Räume für Kinder im EG und OG ohne Nutzung des bauplanungsrechtlich zulässigen 3. Geschosses untergebracht. Die Herstellung des 2. Baulichen Rettungswegs aus dem OG über Außentreppen erfordert einen tieferen Dachüberstand. Aus o.g. Gründen ergibt sich ein größerer Grundflächenbedarf im EG und OG.

*Stellungnahme der Verwaltung:* Im Vorgriff auf die bevorstehende und zeitnahe Änderung des B-Plans, in der u.a. die betroffenen Festsetzung entsprechend geändert wird, kann der beantragten Befreiung das Einvernehmen erteilt werden.

3. Änderung der Firstrichtung (Festsetzung A 6.1.1 i.V.m. Plandarstellung):

*Begründung:* Die festgesetzte Firstrichtung in Süd-Nord und Ost-West-Richtung. Neubau hat durchgehenden First in Nord-Süd-Richtung.

*Stellungnahme der Verwaltung:* Im Vorgriff auf die bevorstehende und zeitnahe Änderung des B-Plans, in der u.a. die betroffenen Festsetzung entsprechend geändert wird, kann der beantragten Befreiung das Einvernehmen erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert, die erforderlichen Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder werden nachgewiesen.

**Beschluss Nr. 1:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines 8-gruppigen Kinderhauses auf dem Grundstück FINr. 283 der Gemarkung Haimhausen sowie den nachfolgenden Befreiungen vom B-Plan „Nördlich der Valleystraße“ sein Einvernehmen.

- Festsetzung A 4.2 i.V.m. Plandarstellung:  
Überschreiten der Baugrenze mit dem Dachüberstand im Norden um ca. 4 cm, im Süden um ca. 32 cm und im Osten um ca. 40 cm.
- Festsetzung A 3.1 i.V.m. Nutzungsschablone und Plandarstellung:  
Überschreiten der GR durch den Dachüberstand, der Außentreppen und der Terrasse um 173,60 m<sup>2</sup> auf 903,60 m<sup>2</sup>.
- Festsetzung A 6.1.1 i.V.m. Plandarstellung:  
Änderung der Firstrichtung für das gesamte Gebäude durchgehend in Nord-Süd-Richtung.

GRM Meckel war bei der Abstimmung nicht anwesend.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

## **1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten) mit Garage und Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 328/4 der Gemarkung Haimhausen**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegt der Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten) mit Garage und Tiefgarage auf der FINr. 328/4 der Gemarkung Haimhausen (Hauptstraße 50, 85778 Haimhausen) vor.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Länge von 16,00 m und einer Breite von 11,20 m mit Erd- (EG), Ober- (OG) und Dachgeschoss (DG) geplant. Die Wandhöhe (WH) soll 6,80 m und die Dachneigung (DN) 40° betragen. Für das OG sind an der Süd-Ostseite 3 Balkone und an der Süd-Westseite sowie an der Nord-Ostseite je ein Balkon vorgesehen. Das DG soll im Süd-Westen und im Nord-Osten je eine Balkon erhalten. An der Nord-Westseite und an der Süd-Ostseite ist je ein Zwerggiebel geplant.

Auf dem Vorhabengrundstück werden 16 Kfz-Stellplätze errichtet. 6 Kfz-Stellplätze werden als offenen Stellplätze, 3 Kfz-Stellplätze in einer offenen Garage und 7 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage, deren Zufahrt über die Hauptstraße vorgesehen ist, errichtet. Des Weiteren sind 18 Abstellplätze für Fahrräder geplant.

Das Mehrfamilienhaus soll im Nahbereich der katholischen Pfarrkirche St. Nikolaus (Pfarrstraße 1), die als Baudenkmal registriert ist, errichtet werden. Das Grundstück auf dem sich die Pfarrkirche befindet ist als Bodendenkmal registriert. Des Weiteren befindet sich im Nahbereich das als Baudenkmal registrierte Pfarrhaus (Pfarrstraße 4).

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite und Kleines Feld“ (B-Plan) bei dem es sich um einen einfachen B-Plan handelt. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Plans nicht widerspricht, die Erschließung gesichert ist und im Übrigen den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entspricht (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohlbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordert oder
  2. Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
  3. Die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Als Bezugsfall für die Beurteilung ist vom Planer die Bebauung auf dem Nachbargrundstück FINr. 328/5 (Hauptstraße 52) genannt.

In der Sitzung vom 21.03.2023 hat der BPU unter TOP 1.4 der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit (4 Wohneinheiten) mit Garage auf dem

Vorhabengrundstück sein Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 28.08.2023 wurde das Bauvorhaben vom Landratsamt Dachau genehmigt. Von der Genehmigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht. Gegenüber der damals genehmigten Eingabeplanung ist die im westlichen Bereich des Grundstücks geplante Garage entfallen und es wird, wegen des erhöhten KfZ-Stellplatzbedarfs, eine Tiefgarage errichtet.

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

1.1 Überschreiten der Wandhöhe (Plandarstellung):

*Begründung:*

In derselben Straße gibt es weitere Gebäude mit teils drei Vollgeschossen. Das direkte Nachbargebäude (Bezugsfall) mit der Hausnummer 52 (Flurnummer 328/5) überschreitet die Wandhöhe ebenfalls und kommt auf eine Wandhöhe von 6,50 m.

Durch die Hanglage muss eine Gebäudeecke auf 6,80 m erhöht werden, dadurch werden die Parkplätze davor besser benutzbar. Das Gebäude fügt sich städtebaulich gut ein.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Im B-Plan (Plandarstellung) ist für das Vorhabengrundstück eine WH von 5,90 m festgesetzt.

Für das Mehrfamilienhaus ist eine WH von 6,50 m geplant. Dies ist eine Überschreitung der WH des Bezugsfall, der eine WH von 6,33 m hat, um 0,17 m. Des Weiteren wird die festgesetzte WH an der Süd-Westecke (Straßenseite) des Gebäudes um weitere 0,30 m auf 6,80 m überschritten. Diese weitere Überschreitung ergibt sich durch das Straßengefälle von Nord nach Süd. Der Bezugsfall hat auf der entsprechenden Hausecke eine WH von 6,50 m.

Die in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Gründe sind nicht negativ betroffen. Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei. Der BPU hat in seiner Sitzung vom 21.03.2023 unter TOP 1.4 der Entsprechenden Befreiung sein Einvernehmen erteilt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

1.2 Überschreitung der Dachneigung DN (Plandarstellung):

*Begründung:*

Das direkte Nachbargebäude (Bezugsfall) mit der Hausnummer 52 (Flurnummer 328/5) überschreitet diese ebenfalls und kommt auf eine Dachneigung von 40°.

Das Dachgeschoss bleibt immer noch kein Vollgeschoss.

Das Gebäude fügt sich städtebaulich gut ein.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

Im B-Plan (Plandarstellung) ist für das Vorhabengrundstück eine DN von 23°-27° festgesetzt. Für das Mehrfamilienhaus ist eine DN von 40° geplant. Das entspricht der DN des Bezugsfalls.

Die in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Gründe sind nicht negativ betroffen.

Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei. Der BPU hat in seiner Sitzung vom 21.03.2023 unter TOP 1.4 der Entsprechenden Befreiung sein Einvernehmen erteilt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

### 1.3 Überschreitung der Baulinie (Plandarstellung):

#### *Begründung:*

Die Baulinie ist von 1960 und umfährt in diesem Bereich schon bestehende Bauten, es handelt sich nicht um Neubauten. Das Nachbargebäude mit der Hausnummer 52 überschreitet diese ebenfalls um ca. 60 m<sup>2</sup>. Dadurch wird die Flucht vom Nachbargebäude übernommen, was das Gebäude städtebaulich gut einfügen lässt. Die Linie wird nur im kleinen Bereich überschritten, dafür im östlichen Teil unterschritten.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

Im B-Plan (Plandarstellung) ist für das Vorhabengrundstück eine Baulinie festgesetzt.

Die Baulinie wird vom geplanten Mehrfamilienhause zur Straße 13,95 m<sup>2</sup> und auf der Gebäuderückseite (Gartenbereich) durch die Tiefgarage um ca. 19,80 m<sup>2</sup> überschritten.

Der Bezugsfall überschreitet die Baulinie auf der gesamten Länge (16,00 m) um ca. 3,70 m (ca. 60 m<sup>2</sup>). Mit der Überschreitung nimmt das geplante Gebäude zur Straße die Flucht des Bezugsfalls auf.

Die in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Gründe sind nicht negativ betroffen. Der erforderliche Befreiungsantrag liegt den Antragsunterlagen bei. Der BPU hat in seiner Sitzung vom 21.03.2023 unter TOP 1.4 der entsprechenden Befreiung sein Einvernehmen erteilt.

Der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

### 2. Kfz-Stellplätze:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder vom 15.12.2022 (Stellplatzsatzung). Die für das Vorhaben erforderlichen Kfz-Stellplätze werden nachgewiesen, sind aber nicht im erforderlichen Umfang getrennt voneinander nutzbar.

Nach § 4 Abs. 8 Stellplatzsatzung müssen Kfz-Stellplätze jeweils unabhängig voneinander benutzbar sein, es sei denn, die Satzung regelt etwas anderes. Dies ist im § 6 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Fall. Hier ist geregelt, dass bei Errichtung einer Wohneinheit mit mind. 2 nachzuweisenden Stellplätzen der zweite nachzuweisende Stellplatz als offener Stellplatz vor der Einfahrt Garage oder eines Carports errichtet werden kann. Allerdings müssen bei mehr als einer Wohneinheit die nachzuweisenden Stellplätze verschiedener Wohneinheiten getrennt voneinander nutzbar sein.

Auf Grund der Größe der geplanten Wohneinheiten sind nach der Stellplatzsatzung je Wohneinheit zwischen 1 und 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Ein abhängiges Parken wie in § 6 Abs. 1 Stellplatzsatzung ist daher nicht möglich. Die Besucherparkplätze und die sich in der Tiefgarage für die Wohnungen befindlichen 7

Kfz-Stellplätze sind unabhängig anfahrbar. Bei den oberirdischen KFZ-Stellplätzen für die Wohneinheiten sind nur 3 Kfz-Stellplätze (Stellplatz 9, 11, und 13) unabhängig anfahrbar. Von den 11 erforderlichen Kfz-Stellplätzen sind nur 10 unabhängig anfahrbar. Es ist daher eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde nicht gestellt. Einem gestellten Antrag könnte auch nicht zugestimmt werden, da durch das Fehlen des Stellplatzes öffentlicher Parkraum in Anspruch genommen wird. Des Weiteren besteht auf Höhe des Vorhabengrundstück ein beidseitiges Parkverbot somit würden die geparkten Kfz der Hausbewohner in die fußläufigen Nebenstraßen zur Hauptstraße verlagert.

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

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten) mit Garage und Tiefgarage auf der FlNr. 328/4 der Gemarkung Haimhausen (Hauptstraße 50, 85778 Haimhausen) nicht sein Einvernehmen, da die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Wohnungen nicht anfahrbar sind.

Sollten im laufenden baurechtlichen Verfahren noch nachgewiesen werden, dass die erforderlichen Kfz-Stellplätze anfahrbar sind, wird das Einvernehmen erteilt. Den nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Hopfenbreite und Kleines Feld“ wird das Einvernehmen erteilt.

- Einer Wandhöhe von 6,50 m statt 5,90 m.
- Einer Wandhöhe an der Süd-Westecke des Gebäudes 6,80 m statt 5,90 m.
- Dachneigung 40° statt 23°-27°.
- Überschreitung der Baulinie zur Straße (Nord-West) um 13,95 m².
- Überschreiten der Baulinie im Gartenbereich (Süd-West) um 19,80 m².

Das Landratsamt Dachau wird gebeten zu prüfen ob für die sich im Spitzboden befindliche Galerie ein zweiter Rettungsweg erforderlich ist und ob dieser ggf. gegeben ist.

GMR Meckel war bei der Abstimmung nicht anwesend.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0 (angenommen)

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

### **Sachverhalt:**

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

**3. Bericht des Bürgermeisters**

**Diskussionsverlauf:**  
Keine Themen

**4. Wünsche und Anregungen**

**Diskussionsverlauf:**  
Keine Themen

