

Niederschrift

über die **öffentliche Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung** am Dienstag, den 18.03.2025 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal des Mehrzweckgebäudes.

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 19:43 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 18.02.2025, die heute aufliegt, werden keine Einwände erhoben, sie gilt damit als genehmigt (§ 24 Abs. 2 GeschO).

Vorsitzender: Peter Felbermeier

Anwesende: Anton Bredl
Ergun Dost
Veronika Horzella (Vertreter für Bettina Ahlrep)
Simon Käser
Ludwig Meier
Wilhelm Welshofer

Entschuldigt: Bettina Ahlrep

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 zur Erweiterung, Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 32/3 der Gemarkung Haimhausen**
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 328/18 der Gemarkung Haimhausen**
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Langgarage auf dem Grundstück FINr. 232/116 der Gemarkung Haimhausen**
- 2. Veröffentlichung von Beschlüssen aus den nichtöffentlichen Sitzungen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses**
- 3. Bericht des Bürgermeisters**
- 4. Wünsche und Anregungen**
 - 4.1 GRM Horzella Sachstand Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"**

Besonderheiten:

Begründung für die nichtöffentliche Behandlung:

**Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom
18.03.2025**

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

1. Bauangelegenheiten

1.1 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung, Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 32/3 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung, Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 32/3 der Gemarkung Haimhausen (Kellerberg 5, 85778 Haimhausen) vor.

Das Bestandswohnhaus soll im Westen um einen erdgeschossigen Anbau erweitert werden. Des Weiteren ist eine Aufstockung um ein Stockwerk (E+I+D) geplant. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 26°. Die Wandhöhe (WH) erhöht sich auf 5,83 m und die Firsthöhe (FH) auf 8,41 m.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Bebaubarkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Als Bezugsfall wird die Bebauung auf den Grundstücken FINr. 374/1 und 374/10 der Gemarkung Haimhausen genannt.

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) ändert sich nicht.

Maß der baulichen Nutzung:

Das als Bezugsfall genannte Wohnhaus auf dem Grundstück FINr. 374/1 hat eine WH von 6,66 und eine FH von 8,54 m.

Bedingt durch die Hangbebauung hat das Wohnhaus nach der Aufstockung an der nordwestlichen Gebäudeecke eine WH von 6,90 m und im Norden eine FH von 8,985. Auch diese Höhen befinden sich in einem Bereich, so dass sich das Wohnhaus in die nähere Umgebung einfügt. Des Weiteren fügt sich das geplante Wohnhaus auch nach der überbauten Grundfläche und der Bauweise (offene Bauweise) in die nähere Umgebung ein.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung, Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 32/3 der Gemarkung Haimhausen (Kellerberg 5, 85778 Haimhausen) sein Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 328/18 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 328/18 der Gemarkung Haimhausen (Paul-Erbe-Straße 6, 85778 Haimhausen) vor.

Der Wintergarten soll im Westen an das bestands Wohnhaus angebaut werden. Der Wintergarten erhält eine Breite von 6,00 m, eine Tiefe von 4,00 m und ein Pultdach. Vor dem Wintergarten ist über dessen gesamte Breite eine Terrasse mit 18 m² geplant.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfenbreite, Kleines Feld“ 1. Änderung (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).

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.

Mit dem Antrag wird folgende Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans beantragt.

Errichtung einer Terrasse teilweise außerhalb der westlichen Baugrenze (Festsetzung A.6. i.V.m. der Plandarstellung:

Begründung: Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung: Unter der Festsetzung A.6. i.V.m. der Plandarstellung setzt der B-Plan im Westen des Vorhabengrundstücks eine Baugrenze fest. Diese wird von der Terrasse überschritten. Der B-Plan stammt aus dem Jahr 1974 daher ist die Baunutzungsverordnung 1968 (BauNVO) anzuwenden. Hiernach können, wenn im B-Plan nicht anderes festgesetzt ist, auf den nicht

überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen errichtet werden die in den Abstandsflächen zulässig sind.

Nach § 6 Abs. 1 Satz Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Bei der Terrasse handelt es sich um eine bauliche Anlage (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO) aber um kein Gebäude, es fehlt an der Überdeckung (Art. 2 Abs. 2 BayBO). Da der B-Plan nichts anderes festsetzt und die in § 31 Abs. 2 BauGB aufgeführten Gründe nicht negativ betroffen sind, ist die Terrasse außerhalb der Baugrenze zulässig und der Befreiung kann das Einvernehmen erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss Nr. 1:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 328/18 der Gemarkung Haimhausen (Paul-Erbe-Straße 6, 85778 Haimhausen) und der nachfolgenden Befreiung vom Bebauungsplans „Hopfenbreite, Kleines Feld“ 1. Änderung sein Einvernehmen.

- Festsetzung A. 6. i.V.m. Plandarstellung:
Überschreiten der westlichen Baugrenze durch die Terrasse.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 (angenommen)

1.3 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Langgarage auf dem Grundstück FINr. 232/116 der Gemarkung Haimhausen

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Langgarage auf dem Grundstück FINr. 232/116 der Gemarkung Haimhausen (Grundfeld 55, 85778 Haimhausen) vor.

Die Langgarage ist mit einer Länge von 10,50 m einer Breite von 4,00 m, einer Wandhöhe (WH) von 3,60 und einem Flachdach geplant. Die Langgarage soll als Grenzgarage an der Grenze zur FINr. 244/17 der Gemarkung Haimhausen errichtet werden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schrammerweg“ 2. Änderung (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).

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.

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

1. *Überschreiten der Baugrenze zum Grundfeld im Mittel um 2,10 m (Festsetzung B 2.2 i.V.m. der Plandarstellung):*

Begründung:

Die geplante Langgarage soll ab Vorderkante der bestehenden TG-Abfahrt der Nachbarbebauung beginnen, welche auch außerhalb der Baugrenze liegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter der Festsetzung B 2.2 i.V.m der Plandarstellung hat der B-Plan u.a. eine Baugrenze zum Grundfeld festgesetzt. Zugleich ist festgesetzt, dass Garagen außerhalb der Baugrenze nicht erlaubt sind. Die geplante Langgarage soll diese Baugrenze im Mittel um 2,10 m überschreiten. Bereits die Einhausung der nachbarlichen Tiefgarage überschreitet die Baugrenze.

Einer Überschreiten der Baugrenze zum Grundfeld im Mittel um 2,10 m kann das Einvernehmen erteilt werden.

2. *Überschreiten der max. zulässigen Wandhöhe (WH) für Garagen von 3,00 m im Mittel auf 3,60 m (Festsetzung B 2.6):*

Begründung: Da die Garage als Unterstellmöglichkeit für ein Wohnmobil genutzt werden soll, ist eine Torhöhe von mind. 3,00 m erforderlich. Torhöhe, Torsturz und Dachaufbau ergeben eine Wandhöhe von 3,60 m.

Stellungnahme der Verwaltung: Unter der Festsetzung B 2.6 setzt der B-Plan für Garagen eine max. mittlere WH von 3,00 m, bezogen auf die Geländeoberfläche fest. Für die geplante Langgarage ist ein WH von 3,60 m vorgesehen. Eine entsprechende Befreiung wurde im Geltungsbereich des B-Plans bisher nicht genehmigt.

Einer Überschreitung der max. mittleren WH von 3,00 m auf 3,60 m kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

3. *Unterschreiten der Länge von Zu- und Abfahrten für Garagen von mind. 5,00 m auf 3,00 m (Festsetzung B 2.8):*

Begründung: Die geplante Langgarage soll ab Vorderkante der bestehenden TG-Abfahrt der Nachbarbebauung beginnen. Auch hier ist die Gebäudevorderkante nur 3,00 m von der Grenze entfernt. Aufgrund dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteig mit 4,00 m Breite, dürften hinsichtlich der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen. Die Garage wird mit einem fernsteuerbaren Toröffner versehen, um ein ungehindertes Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung: Unter der Festsetzung B 2.8 setzt der B-Plan eine mind. Länge für Zu- und Abfahrten von Garagen von 5,00 m fest. Diese soll verhindern, dass Kfz während das Garagentor, egal ob von Hand oder mit Fernbedienung, geöffnet wird auf öffentl. Verkehrsgrund stehen. Durch die

Festsetzung sollen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Straßenverkehrs gewährleistet sein. Hierbei macht der B-Plan keinen Unterschied ob es sich bei dem öffentl. Verkehrsgrund um einen Gehweg oder eine Straße handelt. Die Gebäudevorderkante der eingehausten Tiefgaragenzufahrt auf dem Nachbargrundstück (FINr. 244/17, Gemarkung Haimhausen) hält die 5,00 m auch nicht ein. Allerdings ist das Tiefgaragentor soweit zurückgesetzt das dieses den mind. Abstand einhält.

Der Unterschreitung der mind. Länge von Zu- und Abfahrten für Garagen von 5,00 m auf 3,00 m kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Am 13.03.2025 wurde die Gemeinde Haimhausen vom Landratsamt darüber informiert, dass der baurechtliche Antrag zurückgenommen wurde. Für die Sitzung wurde bereits am 12.03.2025 geladen. Der TOP 1.3 konnte daher nicht mehr von der Tagesordnung für die heutige Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genommen werden.

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

Sachverhalt:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beurteilt die Rechtslage für die in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse, so, dass für diese zu keinem Zeitpunkt die Gründe der Geheimhaltung wegfallen werden.

3. Bericht des Bürgermeisters

3.1 Genehmigungsfreistellungsverfahren Bebauungsplan "Birkenweg Süd"

Sachverhalt:

Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Birkenweg Süd“ am 10.02.2025 für ein Bauvorhaben Unterlagen eingegangen. Das Verfahren ist seitens der Gemeinde Haimhausen abgeschlossen. Für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen noch keine Unterlagen vor.

3.2 Genehmigungsfreistellungsverfahren Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"

Sachverhalt:

Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ am 31.01.2025 für ein Bauvorhaben Unterlagen eingegangen. Das Verfahren ist seitens der Gemeinde Haimhausen abgeschlossen.

3.3 Genehmigungsfreistellungsverfahren Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

Sachverhalt:

Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach § 58 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ im Februar 2025 für drei Bauvorhaben Unterlagen eingereicht worden. Die Verfahren sind seitens der Gemeinde Haimhausen abgeschlossen.

4. Wünsche und Anregungen

4.1 GRM Horzella Sachstand Bebauungsplan "Nördlich des Amperbergs"

Sachverhalt:

GRM Horzella fragt an wie der Sachstand beim Baugebiet „Nördlich des Amperbergs“ ist und ob es möglich ist dort Tiny Häuser zu errichten.

1.BGM Felbermeier teilt mit, dass die Erschließungsarbeiten inzwischen so weit fortgeschritten sind, dass eine Errichtung von Tiny Häusern nicht mehr möglich ist. Grund hierfür ist, dass neue Grundstücksanschlüsse verlegt werden müssten. Es wurden an die Gemeinde bisher auch keine Anfragen bzgl. der Errichtung von Tiny Häusern im Gemeindegebiet herangetragen.

GRM Welshofer gab zu bedenken, dass, egal wie groß ein Grundstück ist, die Erschließungskosten immer gleich sind.

GRM Dost bestätigte GRM Welshofer und äußerte, dass bzgl. der Erschließungskosten und des Flächenverbrauchs es besser ist Mehrfamilienhäuser umzusetzen.

Keine weiteren Themen
Ende der Sitzung