



**NIEDERSCHRIFT**  
über die öffentliche

**Bauausschusssitzung**

vom 8. Februar 2023  
im Sitzungssaal des Rathauses Straßlach

**Vorsitz:**

1. Bürgermeister Hans Sienerth

**Gremiumsmitglieder:**

Ralf Deterding  
Christina Salzberger  
Florian Zweckinger  
Sabine Hüttenkofer

**Bemerkung:**

**Entschuldigt sind**

Niko Stoßberger  
Dr. Charlotte von Padberg

**Verwaltung**

Silvia Glas

**Gäste**

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung. Er stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

Sitzungsdauer:

19:00 Uhr bis 19:43 Uhr

## Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.11.2022
2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen
3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Römerstraße 17 (Fl.Nr. [REDACTED] ) durch Frau und Herrn [REDACTED] - Erneute Behandlung
4. Verlängerung einer Baugenehmigung vom 22.08.2008: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Hugo-Hofmann-Straße 34 (Fl-Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]
5. Bauantrag: Anbau eines Wintergartens, Errichtung einer neuen Außenwand und Errichtung eines Carports am bestehenden Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Ludwigshöhe 3 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
6. Bauantrag: Anbau eines Wintergartens mit Unterkellerung und Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück Eichenstraße 3 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
7. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Um 19.00 Uhr vor Sitzungsbeginn bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

## **I. Öffentlicher Teil**

### **1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.11.2022**

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das im Ratsinformationssystem bereitgestellte Protokoll der öffentlichen beschließenden Bauausschusssitzung vom 09.11.2022 wird genehmigt.

Anwesend: 5      Stimmen für ja: 5      Stimmen für nein: 0

### **2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen**

Bekanntgaben erfolgten keine.

### **3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Römerstraße 17 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED] - Erneute Behandlung**

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### **Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO**

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3. des Bebauungsplans „Straßlach-Nord“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Nebenflächen wird erteilt.

Anwesend: 5      Stimmen für ja: 3      Stimmen für nein: 2

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### **Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO**

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3. des Bebauungsplans „Straßlach-Nord“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50% für Flächen für die Zufahrt wird erteilt.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 3 Stimmen für nein: 2

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Antrag auf Vorbescheid vom 04.10.2022) auf dem Grundstück Römerstraße 17 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Frau und Herrn [REDACTED] wird erteilt. Voraussetzung ist, dass die Gesamtversiegelung von 40 % nicht überschritten wird.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 3 Stimmen für nein: 2

**4. Verlängerung einer Baugenehmigung vom 22.08.2008: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Hugo-Hofmann-Straße 34 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 22.08.2008 (Az. 7.1.2-0020/08/V bzw. Az. 7.1.2-1084/09/V) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Hugo-Hofmann-Str. 34 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED] (Antrag auf Verlängerung vom 23.01.2023) wird erteilt.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 0

**5. Bauantrag: Anbau eines Wintergartens, Errichtung einer neuen Außenwand und Errichtung eines Carports am bestehenden Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Ludwigshöhe 3 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Dachform Ziffer B. 5.2

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Ausnahme gemäß Ziffer B.5.2 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform als Flachdach für den Carport wird erteilt.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Bei Stellung eines gleichlautenden Antrags, jedoch unter Weglassung der Außenwand auf der Westseite zur Einrichtung eines Schlafzimmers, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB für den Anbau eines Wintergartens und die Errichtung eines Carports am bestehenden Zweifamilienhaus (Antrag vom 23.12.2022) auf dem Grundstück Ludwigshöhe 3 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], in Aussicht gestellt.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB für den Anbau eines Wintergartens, die Errichtung einer neuen Außenwand und die Errichtung eines Carports am bestehenden Zweifamilienhaus (Antrag vom 23.12.2022) auf dem Grundstück Ludwigshöhe 3 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird nicht erteilt, da sich das Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nicht einfügt. Insbesondere hinsichtlich der Einrichtung des geplanten Schlafzimmers im früheren Garagenraum sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der Nähe zur Straße nicht gewahrt.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 4 Stimmen für nein: 1

6. **Bauantrag: Anbau eines Wintergartens mit Unterkellerung und Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück Eichenstraße 3 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Abweichung Ziffer B.6 der Ortsgestaltungssatzung

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von Ziffer B.6.3 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück Eichenstraße 3 (Fl.Nr. [REDACTED]) wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Breite auf 3,5 Meter reduziert wird.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Abweichung Ziffer B.10 der Ortsgestaltungssatzung

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von Ziffer B.10.2 hinsichtlich der Errichtung von dreieckigen Fenstern im Dachgeschoss auf dem Grundstück Eichenstraße 3 (Fl.Nr. [REDACTED]) wird nicht erteilt.

Anwesend: 5 Stimmen für ja: 5 Stimmen für nein: 0

## **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

### Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Anbau eines Wintergartens mit Unterkellerung und Errichtung eines Zwerchgiebels (Antrag vom 19.01.2023) auf dem Grundstück Eichenstraße 3 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird mit der Maßgabe erteilt, dass der Zwerchgiebel auf eine Breite von maximal 3,5 Metern reduziert wird und die geplanten dreieckigen Fenster etwa im Rahmen einer Änderungsplanung nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung angepasst werden.

Anwesend: 5      Stimmen für ja: 5      Stimmen für nein: 0

## **7. Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Anfragen wurden keine gestellt.

Der Vorsitzende schloss die öffentliche Sitzung um 19:43 Uhr.

Nach Beendigung der öffentlichen Sitzung bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

---

Vorsitzender  
Hans Sienerth  
1. Bürgermeister

---

Protokollführer  
Silvia Glas