



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 3. April 2025

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.03.2025
2.	Bauantrag, Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau der Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Carport auf Fl.Nr. 1656/6, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Sonnensteinstraße 15)
3.	Bauantrag, Umbau Bestandsgebäude in 3 Wohnungen auf Fl.Nr. 702/17, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Murnauer Straße 18)
4.	Bauantrag, Anbau einer Überdachung an die bestehende Lagerhalle auf Fl.Nrn. 1303/2 und 1300/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Durchlänger)
5.	Bauantrag, Energetische Sanierung des bestehenden Wohngebäudes sowie Erneuerung des Dachstuhls auf Fl.Nr. 1645, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Voglmühlweg 3)
6.	Bauantrag, Energetische Sanierung Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1680, Gemarkung Schöffau (Tafertshofen 3)
7.	Bauantrag, Neubau einer offenen Güllegrube auf Fl.Nr. 615, 617 und 635, Gemarkung Schöffau (Höldern)
8.	Vorberatung; Bauantrag, Anbau eines Zwerchgiebels an das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 620, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Murnauer Straße 14)
9.	Vorberatung; Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Kirche" (Verfahren § 13 BauGB), Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 17:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1.	Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.03.2025
-----------	---

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.03.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

2.	Bauantrag, Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau der Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Carport auf Fl.Nr. 1656/6, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Sonnensteinstraße 15)
-----------	---

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zum Abbruch und Neubau der Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Carport auf Fl.Nr. 1656/6, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Sonnensteinstraße 15) grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

Gemäß § 4 Nr. 3 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) sind Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden mit Fensterläden zu versehen. Aufgrund der heftigen Unwetter der letzten Jahre soll die Verschattung der Öffnungen innenliegend ausgeführt und keine Fensterläden an der Fassade angebracht werden, mit dieser Begründung wurde dem Bauantrag ein Abweichungsantrag beigefügt.

Die beantragte Abweichung von § 4 Nr. 3 OGS (Fensterläden in Putzfassaden) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 ja : 7 nein

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Grund hierfür ist, dass Fensterläden ortstypisch sind und bereits in der Vergangenheit keine Abweichungen erteilt wurden.

Nach § 5 Nr. 3 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) muss der Dachüberstand bei Nebengebäuden mind. 0,5 m betragen. Aufgrund der in § 8 Nr. 3 OGS vorgeschriebenen Vorgartenlinie dürfen im Bereich bis zu einer Tiefe von 2,00 m keine Stützen und Wände des Carports liegen, das Vordach darf im Bereich der Vorgartenlinie sein. Von der Vorgartenlinie wird keine Abweichung erteilt, damit wird der Dachüberstand auch Richtung Norden eingehalten, eine Abweichung ist nicht weiter erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

Mit der Anlage der Fertigfußbodenoberkante besteht Einverständnis (§ 6 Nr. 2 OGS).

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

Der Anlegung des Stellplatzes im Süden wird grundsätzlich zugestimmt. Sofern Geländeänderungen zwischen dem Stellplatz im Süden und dem Hauseingang geplant sind, ist die genau Gestaltung dieser Verbindung vorzulegen, denn gemäß § 6 Nr. 1 OGS ist die natürliche Geländeoberfläche zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Putzfassaden mit hellen Anstrichen im Grundton weiß zu versehen sind und Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden sollen (4 Nr. 1 OGS).

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die Summe der Breiten der Ein- und Ausfahrten eines mit Hauptgebäuden bebaubaren Grundstücks höchstens 7,50 m betragen darf (§ 8 Nr. 2 OGS), falls erforderlich ist ein Abweichungsantrag einzureichen.

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

3.	Bauantrag, Umbau Bestandsgebäude in 3 Wohnungen auf Fl.Nr. 702/17, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Murnauer Straße 18)
----	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zum Umbau des Bestandsgebäudes in 3 Wohnungen auf Fl. Nr. 702/17, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Murnauer Straße 18) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden sind gemäß § 4 Nr. 5 der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans (OGS-Rahmenplan) mit Fensterläden zu versehen.

Der Dachneigung wird zum Angleich an das Bestandsgebäude (§ 5 Nr. 2 OGS-Rahmenplan) zugestimmt.

Gemäß § 5 Nr. 9.3 der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans (OGS-Rahmenplan) darf pro Hauptbaukörper nur eine Wiederkehre errichtet werden, außerdem gibt es weitere Einschränkungen zur Zulässigkeit. Die Wiederkehre im Süden wird dem Bestand angeglichen. Aus diesem Grund kommt der Ausschuss überein, eine Abweichung von der Gestaltungssatzung entsprechend der Darstellung in den Planunterlagen vom 24.03.2025 zu erteilen.

Gemäß § 7 Nr. 1 OGS-Rahmenplan ist bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen die natürliche Geländeoberfläche zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Das Gelände wird an den Bestand angeglichen. Im Antrag auf Vorbescheid wurde bereits der Lage der Stellplätze zugestimmt (§ 10 Nr. 1 OGS-Rahmenplan).

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Putzfassaden sind nur in weiß und creme (§ 4 Nr. 1 Nr. 1 OGS-Rahmenplan) sowie Holzfassaden und/oder -teile sind nur in hellen Naturholztönen zulässig (§ 4 Nr. 1 Nr. 2 OGS-Rahmenplan).

Gemäß § 4 Nr. 5 OGS-Rahmenplan sind Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden mit Fensterläden zu versehen.

Gemäß § 6 Nr. 2.2 der Ersten Satzung zur Änderung der OGS-Rahmenplan sind aufgeständerte Balkone unzulässig.

Balkongeländer sind grundsätzlich nur nicht geschlossen zulässig (§ 6 Nr. 5 Erste Satzung zur Änderung der OGS-Rahmenplan).

Bei der Dachdeckung sind als Eindeckmaterial ausschließlich naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zulässig (§ 5 Nr. 5 OGS-Rahmenplan)

Gemäß § 5 Nr. 8 OGS-Rahmenplan müssen Dachflächenfester flächeneben in der Dachfläche oder auf der Dachfläche aufliegen.

Seitens eines Nachbarn wurde mitgeteilt, dass ein Großteil der Arbeiten zum Umbau bereits ausgeführt wurde, es wird darauf hingewiesen, dass diese den Planunterlagen entsprechen müssen.

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

4.	Bauantrag, Anbau einer Überdachung an die bestehende Lagerhalle auf Fl.Nrn. 1303/2 und 1300/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Durchlänger)
----	---

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zum Anbau einer Überdachung an die bestehende Lagerhalle auf Fl.Nrn. 1303/2 und 1300/3, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Durchlänger) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Dacheindeckung an den Bestand anzugleichen ist.

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

5.	Bauantrag, Energetische Sanierung des bestehenden Wohngebäudes sowie Erneuerung des Dachstuhls auf Fl.Nr. 1645, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Voglmühlweg 3)
----	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Bauantrag zur energetischen Sanierung des bestehenden Wohngebäudes sowie Erneuerung des Dachstuhls auf Fl.Nr. 1645, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Voglmühlweg 3) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Bereich Vogelmühle prägt das Landschaftsbild von Uffing a. Staffelsee. Unter anderem führt der ca. 2 km lange Mühlenweg (zwischen „Am Alten Ganter“ und „An der Ach“) über den Osterbichl mit Achkapelle zur Vogelmühle. Aus diesem Grund handelt es sich aus Sicht der Gemeinde auch bei dem Nebengebäude um ein erhaltenswertes und prägendes Gebäude, welches nur durch eine sinnvolle Nutzung vom Eigentümer erhalten werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Putzfassaden mit hellen Anstrichen im Grundton weiß zu versehen sind und Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden (§ 4 Nr.1 OGS).

Zudem sind die Fenster und Fenstertüren in Putzfassaden in stehenden Formaten auszuführen und mit Fensterläden zu versehen (4 Nr. 3 OGS).

Bei der Dachdeckung sind als Eindeckmaterial naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden (§ 5 Nr. 4 OGS).

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

6.	Bauantrag, Energetische Sanierung Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 1680, Gemarkung Schöffau (Tafertshofen 3)
----	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum vorliegenden Bauantrag zur Sanierung des Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1680, Gemarkung Schöffau (Tafertshofen 3) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Dachneigung von 32° wird zugestimmt, da diese im jetzigen Bestand bereits vorhanden ist (§ 5 Nr. 1 OGS).

Es wird darauf hingewiesen, dass Putzfassaden in hellen Anstrichen im Grundton weiß zu versehen sind und Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden sollen (§ 4 Nr. 1 OGS).

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

7.	Bauantrag, Neubau einer offenen Güllegrube auf Fl.Nr. 615, 617 und 635, Gemarkung Schöffau (Höldern)
----	--

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Neubau einer offenen Güllegrube auf Fl.Nrn. 615, 617, 635 Gemarkung Schöffau (Höldern) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

8.	Vorberatung; Bauantrag, Anbau eines Zwerchgiebels an das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 620, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Murnauer Straße 14)
----	---

Aufgrund der allgemeinen Bedeutung der angefragten Abweichung zur Ausführung eines Zwerchgiebels im Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans (First Zwerchgiebel 30 cm unter First Hauptbaukörper, anstatt 50 cm) wird der Bauantrag abschließend im Gemeinderat behandelt. Sofern möglich ist bis zur Gemeinderatssitzung eine Stellungnahme von Frau Winzinger hierzu einzuholen.

Der Bau- und Umweltausschuss gibt folgende Empfehlungen an den Gemeinderat weiter:

Zum vorliegenden Bauantrag zum Anbau eines Zwerchgiebels an das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 620, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Murnauer Straße 14) wird beschlossen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Es sollen auch bei künftigen Anfragen (First des Zwerchgiebels 0,30 m tiefer als der des Hauptbaukörpers anzuordnen) analog diesem Beschluss Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans (OGS-Rahmenplan) erteilt werden.

Die bei vorliegendem Bauantrag angefragte Abweichung hinsichtlich der Reduzierung der Firsthöhe des Zwerchgiebels wird erteilt (§ 5 Nr. 9.2 OGS-Rahmenplan).

Es wird darauf hingewiesen, dass Holzfassaden und/oder -teile nur in hellen Naturholztönen zulässig sind (§ 4 Nr. 1.2 OGS-Rahmenplan).

Abstimmungsergebnis: 7 ja : 0 nein

9.	Vorberatung; Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Kirche" (Verfahren § 13 BauGB), Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
----	---

Der Bau- und Umweltausschuss behandelt vorberatend die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ eingegangenen Einwände und Anregungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) gemäß der als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Tabelle (Anlage 1).

Das Planungsbüro wird mit der Einarbeitung der gefassten Beschlüsse und Anpassung der Unterlagen gemäß dieser vorberatenden Abwägung beauftragt.

Es wird empfohlen, in der kommenden Gemeinderatssitzung nach der Behandlung der Abwägung, den Auslegungsbeschluss zu fassen und anschließend die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 6 ja : 0 nein

Gemeinderatsmitglied Josef Diepold ist bei diesem Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt (Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO). Damit sind bei diesem Tagesordnungspunkt 6 Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmberechtigt.

Erster Bürgermeister Andreas Weiß schließt die öffentliche Sitzung, nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen.

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister



Eva Widmann
Schriftführerin