



Niederschrift über die 31. Sitzung des Bauausschusses am 29.11.2010 im Markt Indersdorf, kleinen Sitzungssaal des Rathauses Markt Indersdorf

Hinweis:

*Hierbei handelt es sich um einen Vorab-Bericht aus der genannten Sitzungsniederschrift. Die **auszugsweise** Veröffentlichung aus der Niederschrift erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Marktgemeinderates in der kommenden Sitzung.*

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 25.10.2010
- 2 Bauvorhaben; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Büroweg
- 3 Bauvorhaben; Neubau eines Bürogebäudes, Fl.-Nr. 73 TFL Gem. Ried
- 4 Bauvorhaben; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.-Nr. 386/1 Gem. Hirtlbach
- 5 Bauvorhaben; Neubau eines Blockheizkraftwerkes mit Container und Rohbiogasleitung, Fl.-Nr. 73/3 Gem. Ried
- 6 Bauvorhaben; Antrag auf Fassadenänderung und Anbau einer Außentreppe (bestehende Garagen), Fl.-Nr. 1721 Gem. Ainhofen
- 7 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung einer genehmigungsfreien Garage, Fl.-Nr. 668/7 Gem. Indersdorf
- 8 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung von zwei genehmigungsfreien Fertiggaragen mit Satteldach, Fl.-Nr. 100/24 Gem. Niederroth
- 9 Bauvorhaben; Neubau eines landwirtschaftlichen Maschinen- und Geräteunterstandes auf Fl.-Nr. 1091 Gem. Markt Indersdorf
- 10 Bauvorhaben; Vorschlag zur Bebauung auf der Fl.-Nr. 20 Gem. Indersdorf
- 11 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 698/16 Gem. Indersdorf
- 12 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 698/16 Gem. Indersdorf (Haushälfte 2)

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Mitglieder, die Zuhörer und die

Vertreter der Presse herzlich willkommen und stellt fest, dass der Bauausschuss gemäß Art. 47 Abs. 2 GO beschlussfähig ist.

Der **Vorsitzende** beantragt, folgende Tagesordnungspunkte nachträglich in die Tagesordnung aufzunehmen:

TOP 11 Antrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 698/16 Gem. Indersdorf
Bauort: Propst-Morhardt-Straße 8, 85229 Markt Indersdorf

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 12 Antrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 698/16 Gem. Indersdorf (Haushälfte 2)
Bauort: Propst-Morhardt-Straße 10, 85229 Markt Indersdorf (Haushälfte 2)

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Da keine weiteren Wortmeldungen zur Tagesordnung vorliegen, stellt der Vorsitzende sodann das Einverständnis des Gremiums zur Tagesordnung fest und eröffnet die Einzelberatungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass keine Einwände gegen das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 25.10.2010 erhoben worden sind.

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 25.10.2010

Sach- und Rechtslage:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 25.10.2010 wurde gemäß § 26 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 35 Abs. 1 GeschäftsO zusammen mit der Sitzungseinladung zugestellt.

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 25.10.2010 wurde gemäß § 26 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 35 Abs. 1 GeschäftsO zusammen mit der Sitzungseinladung zugestellt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Bauvorhaben; Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf dem Büroweg

Sach- und Rechtslage:

Der **Vorsitzende** teilt mit, dass seit dem 25.10.2010 zu folgenden Bauvorhaben im Büroweg das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde:

Blank Heinz, Augustinerring 13, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 796/36, Gem. Indersdorf, Augustinerring 13
Neubau eines Nebengebäudes

Brunnhuber Heinz u. Christiane, Ludwig-Thoma-Straße 3, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 173/30, Gem. Indersdorf, Hochstraße 12
Einbau einer Dachgaube und Errichtung einer Terrasse

Betz Josef, Hofer Straße 20, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 23, Gem. Hirtlbach, Hofer Straße 20
Neubau einer Garage mit drei Kfz-Stellplätzen

Baumgarten Thomas, Wöhrer Straße 18a, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 54, Gem. Indersdorf, Wöhrer Straße 18a
Wohnhausumbau und Garagenneubau

Mesinovic Muharem u. Aida, Klosterring 10, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 276/1, Gem. Ried, Dorfstraße 6
Dachgeschoßausbau und Erneuerung des Eingangsbereiches am bestehenden
Einfamilienhaus

Schreyer Franz, Lorenz-Braren-Straße 32, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 637/26, Gem. Ried, Lorenz-Braren-Straße 31
Nutzungsänderung als Bistro

Sedlmair Therese, Angerweg 3, 85229 Markt Indersdorf
Fl.-Nr. 121, Gem. Indersdorf, Angerweg 3
Dachgeschoßausbau

Pietschmann Jens und Nadine, Pfarrer-Lechner-Weg 12, 85221 Dachau
Fl.-Nr. 23/3, Gem. Eichhofen, Wirtsanger 5
Neubau eines Zweifamilienhauses

TOP 3 Bauvorhaben; Neubau eines Bürogebäudes, Fl.-Nr. 73 TFL Gem. Ried

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: Martin Schmalenberg
Bauort: Fl.-Nr. 73 TFL Gem. Ried, 85229 Markt Indersdorf

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 Gereut in der Fassung der 2. Änderung. Das Vorhaben entspricht baulich den Festsetzungen des Bebauungsplanes, jedoch wird beabsichtigt, eine Grundstücksfläche von etwa 1.050 bis 1.100 qm zu bilden. Der Bebauungsplan enthält jedoch eine Festsetzung, dass die Grundstücksmindestgröße 1.500 qm beträgt. Hierzu muss der Markt eine Befreiung erteilen.

Das Vorhaben war bereits Gegenstand der Behandlung im Bauausschuss: Antrag auf Vorbescheid, 29. Sitzung des Bauausschusses am 27.09.2010. Das Vorhaben wurde seinerzeit abgelehnt, der Antragsteller hat daraufhin seinen Antrag zurückgenommen.

Die überarbeitete Fassung der Planung sieht vor, dass nur noch die erforderliche Grundstücksgröße von mindestens 1.500 qm unterschritten wird. Die Verwaltung stellt hierzu fest, dass dieser Punkt durchaus geeignet ist, um in diesem Fall ohne Bezugswirkung eine Befreiung zu erteilen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die Mindestgröße des Grundstücks darf unterschritten werden, die erforderliche Befreiung wird erteilt. Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Sollte sich aus der Teilung des Grundstückes die Erforderlichkeit einer weiteren oder geänderten Zufahrt von den Erschließungsstraßen ergeben, so sind die Kosten für die Planung und Ausführung vom Antragsteller zu tragen. Der Antragsteller ist hierauf gesondert vom Bauantragsverfahren hinzuweisen. Ebenso verhält es sich mit den Grundstücksanschlüssen für die Entwässerungseinrichtung

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Bauvorhaben; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.-Nr. 386/1 Gem. Hirtlbach

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: Andreas Diller, Hofer Straße 11, 85229 Hirtlbach
Bauort: Nähe Kirchberg, Fl.-Nr. 386/1 Gem. Hirtlbach, 85229 Hirtlbach

Das Vorhaben liegt nicht im Zusammenhang der bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Bereich, den der gültige Flächennutzungsplan nicht als Fläche für Wohnbauland darstellt. Das Vorhaben würde demnach dem Flächennutzungsplan widersprechen.

Der Marktgemeinderat hat (unter anderem) für diesen Bereich die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach Durchführung des ersten Verfahrensschrittes (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) und der Behandlung der Stellungnahmen und Einwendungen im Verfahren hat der Marktgemeinderat die Darstellung der Fläche Fl.-Nr. 386/1 Gem. Hirtlbach als Fläche für Wohnbauland (WA) weiterhin gebilligt. Das Verfahren wurde zudem aufgeteilt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird weitergeführt als Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A Änderungsfläche 1 Hirtlbach Ortsmitte, hierzu erfolgt demnächst die öffentliche Auslegung. Nach dem derzeitigen Stand ist davon auszugehen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes auch genehmigt werden kann. Die Verwaltung empfiehlt deshalb zu dem Vorhaben, bereits jetzt das Einvernehmen zu erteilen, obwohl die formelle Planreife wegen der noch nicht abgeschlossenen öffentlichen Auslegung noch nicht gegeben ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 2

TOP 5 Bauvorhaben; Neubau eines Blockheizkraftwerkes mit Container und Rohbiogasleitung, Fl.-Nr. 73/3 Gem. RiedSach- und Rechtslage:

Antragsteller: Götz Bioenergie GmbH u. Co. KG, Ried 3, 85229 Markt Indersdorf
Bauort: Fl.-Nr. 73/3 Gem. Ried, Rieder Straße 4, 6, 85229 Markt Indersdorf

Der Antragsteller plant, auf dem gegenständlichen Grundstück ein mobiles BHKW (Containerlösung) ohne zeitliche Beschränkung aufzustellen und zu betreiben. Das BHKW soll mit Biogas aus der Biogaserzeugungsanlage des Antragstellers in Ried versorgt werden. Es ist geplant, mit der Abwärme diverse Gewerbebetriebe im Gewerbegebieten „Nr. 19 Bahnhof Indersdorf“, „Nr. 19 II Gewerbe- und Industriegebiet Karpfhofen“, „Nr. 19 Gewerbegebiet Gereut“ und „Nr. 39 A Gewerbegebiet Erweiterung Gereut“ zu versorgen. Die erzeugte elektrische Energie wird in das bestehende Versorgungsnetz der E.on Bayern AG eingespeist.

Die Anlage selbst wird eine elektrische Leistung von 380 kW und eine Gesamtfeuerungsleistung von 946 kW aufweisen, so dass es der Genehmigungspflicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unterliegt. Die Anlagenbeschreibung ergibt sich aus der Anlage zum Bauantrag, „Anlagenbeschreibung Neubau BHKW mit Container und Rohbiogasleitung“ (Anlage zur Drucksache).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 Gereut (in der Fassung der 2. Änderung). Für das Vorhaben werden keine Befreiungen oder Ausnahmen vom Bebauungsplan beantragt, so dass hier lediglich das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen ist.

Für die Verlegung der Rohbiogasleitung von Ried zum Kraftwerksstandort und der Verlegung der Wärmeleitungen bzw. elektrischer Leitungen sind mit dem Antragsteller eigene Verträge zu schließen, welche nicht Gegenstand dieses Antrages sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Antragsteller hat sofort nach einer baurechtlichen Genehmigung die Pläne mit den entsprechenden Leitungen (Rohbiogas- Wärme- und elektrische Leitungen) bei der Bauverwaltung des Marktes zur Vorbereitung der erforderlichen Verträge vorzulegen. Die Vertragsentwürfe sind dem Marktgemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 6 Bauvorhaben; Antrag auf Fassadenänderung und Anbau einer Außentreppe (bestehende Garagen), Fl.-Nr. 1721 Gem. AinhofenSach- und Rechtslage:

Antragsteller: Peter Bucher, Tafern 1, 85229 Markt Indersdorf
Bauort: Fl.-Nr. 1721 Gem. Ainhofen, Tafern 1, 85229 Markt Indersdorf

Das Vorhaben liegt im baulichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), öffentlich rechtliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung einer genehmigungsfreien Garage, Fl.-Nr. 668/7 Gem. Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller: Armin und Esther Heldt, Birkenstraße 7b, 86567 Hilgertshausen-Tandern;
Bauort: Fl.-Nr. 668/7 Gem. Markt Indersdorf, Bräuhauskeller 3, 85229 Markt Indersdorf**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 Bräuhauskeller in Markt Indersdorf. Die Garage soll außerhalb des Bauraumes für Garagen errichtet werden.

Nachdem das Hauptbauvorhaben, das Wohnhaus, noch nicht fertig gestellt wurde, kann hier keine isolierte Befreiung durch den Markt ausgesprochen werden, sondern es muss eine Tekturplanung über das Landratsamt Dachau eingereicht werden. Diese Planung wurde mittlerweile zum ursprünglichen Antrag nachgereicht.

Es werden zwei Befreiungen beantragt:

- Errichtung außerhalb des Bauraumes für Garagen
- Flachdach, evtl. begrünt, statt Satteldach

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt die erforderliche isolierte Befreiung zur Errichtung der beantragten Garagen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 8 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung von zwei genehmigungsfreien Fertigaragen mit Satteldach, Fl.-Nr. 100/24 Gem. Niederroth

Sach- und Rechtslage:

**Antragsteller: Georg Reischl, Münchner Straße 32a, 85229 Niederroth
Bauort: Fl.Nr. 100/24 Gem. Niederroth, Bachstraße 23, 85229 Niederroth**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 Bachstraße in Niederroth. Es liegt dabei außerhalb der festgesetzten Bauräume (Baugrenze/Baulinie) und innerhalb der Bauverbotszone. Das Vorhaben selbst ist dabei nach Art. 57 Abs. 1 Buchstabe b) i. V. m. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei. Wegen der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es für die Errichtung des Vorhabens erforderlich, dass der Markt hierzu in eigener Zuständigkeit eine isolierte Befreiung erteilt.

Der Antragsteller hat zu dem Vorhaben bereits am 30.09.2010 einen Antrag auf Baugenehmigung/isolierte Befreiung gestellt. Der Antrag sah vor, die Garage/n mit einer Wandlänge von 6,0 m direkt an der Grenze zur Fl.Nr. 100/23 Gem. Niederroth zu errichten. Nachdem der Eigentümer dieses Grundstückes seine Zustimmung nicht erteilt hat, wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass die Erteilung einer isolierten Befreiung dem Grunde nach nur möglich ist, wenn alle betroffenen Nachbarn zustimmen.

Der Antragsteller hat daraufhin eine erneute Planung vorgelegt, welche die gegenständliche Garage von der Grenze abrückt. Die Garage soll dazu leicht schräg zum Gebäudebestand gestellt werden.

Die Bauverwaltung stellt hierzu fest:

Die Zustimmung der DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 05.07.2010 liegt vor. Wenngleich Gegenstand der Zustimmung das ursprüngliche Vorhaben war, kann davon ausgegangen werden, dass die Zustimmung auch zum geänderten Antrag erteilt wird. Ferner haben mittlerweile alle Nachbarn, also auch der Eigentümer der Fl.Nr. 100/23 Gem. Niederroth, dem Vorhaben zugestimmt. Die beantragten Befreiungen können demnach unter Würdigung der Nachbarinteressen erteilt werden.

Es ist jetzt noch die Frage zu klären, ob durch die Lage des Vorhabens außerhalb der festgesetzten Bauräume (Baugrenze/Baulinie) und innerhalb der Bauverbotszone die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Diese Frage ist vom Bauausschuss zu erörtern. Wenn der Bauausschuss dem Vorhaben zustimmt, wird die Verwaltung des Marktes in eigener Zuständigkeit eine isolierte Befreiung erteilen, das Vorhaben darf dann errichtet werden. Der Bauausschuss bestimmt damit unmittelbar selbst, ob das Vorhaben errichtet werden darf oder nicht.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu und erteilt die erforderliche isolierte Befreiung zur Errichtung der beantragten Garagen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 9 Bauvorhaben; Neubau eines landwirtschaftlichen Maschinen- und Geräteunterstandes auf Fl.-Nr. 1091 Gem. Markt Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: Sabine Hartl, Wöhr 2, 85229 Markt Indersdorf;

Bauort: Fl.-Nr. 1091 Gem. Markt Indersdorf, Freiflächenphotovoltaikanlage Wöhr

Die Antragstellerin hat innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 56 Solar Wöhr zwei getrennte landwirtschaftliche Unterstände errichtet, welche dem Grunde nach den Anforderungen an den Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) entsprechen (Grundfläche bis 100 qm, überdachte Fläche bis 140 qm). Für dieses Vorhaben wurde kein Bauantrag eingereicht, da die Antragstellerin davon ausging, dass die Vorhaben verfahrensfrei errichtet werden durften. Die Errichtung erfolgt bereits Ende 2009.

Im Jahr 2010 wurde von der Antragstellerin dann ein Antrag eingereicht, der folgendes Vorhaben zum Inhalt hatte: Verbindung der beiden einzelnen Unterstände zu einer großen Halle. Hierzu wurde ein einfacher Bauantrag ohne Antrag auf Befreiungen eingereicht. Nachdem das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegt und Befreiungen nicht beantragt wurden, hat die Verwaltung mit Schreiben vom 01.06.2010 an die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Dachau) das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg erteilt.

Das Landratsamt hat daraufhin eine Ortseinsicht vorgenommen. Mit Schreiben vom 11.06.2010 und 14.07.2010 erfolgte folgende Mitteilung an den Markt:

- Aufgrund der Lage der beiden Unterstände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 56 Solar Wöhr seien diese nicht verfahrensfrei. Die zulässige Grundfläche für Gebäude sei überschritten, die Unterstände liegen zudem außerhalb der Baugrenzen.
- Es wird auch angezweifelt, ob die Antragstellerin überhaupt eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nachweise kann, weshalb es generell anzuzweifeln sei, dass die Unterstände verfahrensfrei errichtet werden dürfen (auch an anderer Stelle).

Die Antragstellerin hat zwischenzeitlich versucht, die Privilegierung gegenüber dem Landratsamt Dachau nachzuweisen. Insbesondere stützt sich dieser Nachweis auf die beabsichtigte Schafhaltung innerhalb der Photovoltaikanlage. Inwieweit diese Angaben letztlich zu einer Privilegierung führen bzw. ob die Angaben vom Landratsamt Dachau anerkannt werden, kann dahingestellt bleiben. Das Landratsamt Dachau hat nach entsprechendem Schriftwechsel und mehreren Besprechungen verbindlich mitgeteilt:

- Der gegenständliche Bauantrag kann nicht weiter behandelt werden, nachdem der Markt mit der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens keinen Befreiungen zugestimmt hat. Soll eine weitere Behandlung erfolgen, muss der Markt den erforderlichen Befreiungen zustimmen. Diese Zustimmung alleine kann aber noch nicht dazu führen, dass das Vorhaben vom Landratsamt Dachau auch genehmigt wird.
- Grundsätzlich vertritt das Landratsamt Dachau die Ansicht, dass die Grundzüge der Planung betroffen seien. Eine Genehmigung wird deshalb dem Grunde nach nur in Aussicht gestellt, wenn der Bebauungsplan Nr. 56 Solar Wöhr entsprechend geändert wird.

Aus Sicht der Verwaltung spricht zunächst nicht gegen die bereits errichteten Unterstände und der nunmehr beantragten Verbindung der beiden baulichen Anlagen. Die erforderlichen Befreiungen können deshalb erteilt werden:

- Gebäude, die nicht dem unmittelbarem Betrieb der PV-Anlage dienen (Wechselrichter-, Übergabestationen)
- Errichtung außerhalb der Baugrenzen/Bauräume in einem Bereich, der der Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen dient
- Überschreitung der überbaubaren Fläche (lt. Bebauungsplan zulässig: ≤ 40 qm).
- Überschreitung der Höhe (Angaben für PV- Module: 2,25 m)

Auf den Befreiungsantrag vom 24.06.2010, welcher am 18.11.2010 bei der Verwaltung eingereicht wurde, wird insoweit verwiesen.

Sollte eine Genehmigung aufgrund der erteilten Befreiungen nicht erteilt werden, müsste der Bebauungsplan Nr. 56 Solar Wöhr entsprechend geändert werden. Hierzu müsste die Antragstellerin einen eigenen Antrag an den Markt stellen. Die Kosten für die Umplanung sind dann von der Antragstellerin zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt die erforderlichen Befreiungen für die zwei bereits errichteten Gebäude. Eine Verbindung der beiden Gebäude wird jedoch abgelehnt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird somit nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 3

TOP 10 Bauvorhaben; Vorschlag zur Bebauung auf der Fl.-Nr. 20 Gem. Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: K + K Wohnbau GmbH u. Co. KG, 85229 Markt Indersdorf
Bauort: Fl.-Nr. 20 Gem. Indersdorf

Bereits in der 29. Sitzung des Bauausschusses am 27.09.2010 hat sich dieser mit einer möglichen Bebauung der Fl.-Nr. 20 Gem. Indersdorf befasst. Auf das Protokoll wird insoweit verwiesen. Der Antragsteller hat nunmehr den Antrag entsprechend abgeändert. Geplant ist nunmehr die Errichtung von drei freistehenden Doppelhäusern mit zusammen 6 Wohneinheiten.

Die Verwaltung stellt hierzu fest, dass nach wie vor der Beschluss des Bauausschusses vom 27.09.2010 Beachtung finden muss: die geplante Bebauung, auch die jetzt vorgestellte, bedarf einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: K + K Wohnbau GmbH u. Co. KG, 85229 Markt Indersdorf
Bauort: Fl.-Nr. 20 Gem. Indersdorf

Bereits in der 29. Sitzung des Bauausschusses am 27.09.2010 hat sich dieser mit einer möglichen Bebauung der Fl.-Nr. 20 Gem. Indersdorf befasst. Auf das Protokoll wird insoweit verwiesen.

Der Antragsteller hat nunmehr einen überarbeiteten Eingabeplan vorgelegt. Der Antrag vom 24.11.2010 hat den Neubau von 3 Doppelhäusern mit Garage zum Inhalt. Gegenüber der vorangegangenen Planung unterscheidet sich dieser Plan, der erstmals auch als Eingabeplan verfasst wurde, die Errichtung von insgesamt 6 Wohneinheiten mit zugehörigen Stellplätzen und Garagen. Weiterhin wurde mit dem Begleitschreiben zum Antrag, welches ebenfalls am 24.11.2010 verfasst wurde, der Antragsgegenstand erläutert. Der Bauausschuss möge über folgende Punkte entscheiden:

- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 c Holdenried
- Grenzregulierung – Flächentausch zwischen dem Markt und dem Antragsteller
- Genehmigung (des vorliegenden Antrags, Anm. der Verwaltung) nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Verwaltung stellt hierzu fest, dass nach wie vor der Beschluss des Bauausschusses vom 27.09.2010 Beachtung finden muss: die geplante Bebauung, auch die jetzt vorgestellte, bedarf einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Ausschussmitglieder diskutieren den nunmehr vorliegenden Antrag und sind sich einig über folgende Punkte:

- Eine Aufhebung des Bebauungsplanes und die Schaffung von Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) kommt nicht in Frage. Es ist eine Änderung des Bebauungsplanes anzustreben, der die nunmehr vorliegende Planung allerdings durchaus aufgreifen kann.
- Der Flächentausch stellt kein Problem dar und kann z. B. im Rahmen der Umplanung erfasst werden.

Nach eingehender Diskussion kommt es zur Beschlussfassung.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den vorliegenden Antrag zur Kenntnis und beschließt, dass für das Vorhaben der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 c Holdenried geändert werden muss. Ein entsprechender Antrag ist zu stellen. Das gemeindliche Einvernehmen kann aus den vorgenannten Gründen derzeit nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 11 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 698/16 Gem. Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: Thomas Ebner, Biberfeld 11, 85229 Markt Indersdorf
Bauort: Propst-Morhardt-Straße 8, 85229 Markt Indersdorf

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 + 10 a Mauerfeld in Markt Indersdorf. Der Antragsteller beantragt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen soll anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeform E + D ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und flach geneigtem Dach (ohne Nutzungsmöglichkeit) gebaut werden.
2. Wegen dieser Bauweise muss die Wandhöhe von 3,50 m um 2,425 m erhöht werden. Die zulässige Garagenhöhe von 2,75 m soll um 0,175 m überschritten werden. Dabei soll eine Profiglieichheit mit der Nachbargarage erreicht werden.
3. Die Kniestockhöhe wird auf 0,215 m reduziert.
4. Die Dachneigung beträgt statt 40 – 45 ° lediglich 18 °

5. Die zulässige GRZ von 90 qm wird wegen der asymmetrischen Bauweise der Doppelhaushälften um 4,22 qm überschritten. Die gesamt zulässige GRZ von 180 qm für beide DHH (Haus 1 und Haus 2) wird nicht überschritten.

Die Verwaltung stellt zu diesem Antrag fest: es handelt sich um eine Baulücke zwischen zwei bebauten Grundstücken. Das nördliche Haus (Propst-Morhardt-Straße 4 und 6), welches allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, weist bereits die Bauform E + 1 + D auf. Das südliche Haus (Propst-Morhardt-Straße 14 und 16) entspricht in der Bauweise, E + D, den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eine Bezugsfallwirkung sieht die Verwaltung nicht, gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass hier möglicherweise die Grundzüge der Planung betroffen sind, insbesondere wegen der Gebäudeform, E + 1 + D. Nachdem die Dachform beim geplanten Vorhaben jedoch so gewählt wurde, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken sicher ausgeschlossen wird, erhöht sich jedoch das Maß der Nutzung nicht oder nur unbedeutend. Weiterhin steht das geplante Gebäude am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 + 10 a Mauerfeld. Es würde sich hier sozusagen ein Übergang zwischen der bestehenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 + 10 a Mauerfeld herausbilden.

Letztlich wird die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau genau prüfen, ob die Befreiungen auch bauordnungsrechtlich erteilt werden können.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die beantragten Befreiungen werden erteilt. Die Stellplatzsatzung des Marktes ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 12 Bauvorhaben; Antrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte auf Fl.-Nr. 698/16 Gem. Indersdorf (Haushälfte 2)

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: Thomas Ebner, Biberfeld 11, 85229 Markt Indersdorf
Bauort: Propst-Morhardt-Straße 10, 85229 Markt Indersdorf (Haushälfte 2)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 + 10 a Mauerfeld in Markt Indersdorf. Der Antragsteller beantragt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

6. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen soll anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeform E + D ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und flach geneigtem Dach (ohne Nutzungsmöglichkeit) gebaut werden.
7. Wegen dieser Bauweise muss die Wandhöhe von 3,50 m um 2,425 m erhöht werden. Die zulässige Garagenhöhe von 2,75 m soll um 0,175 m überschritten werden. Dabei soll eine Profildiebstahlmit der Nachbargarage erreicht werden.
8. Die Kniestockhöhe wird auf 0,215 m reduziert.
9. Die Dachneigung beträgt statt 40 – 45 ° lediglich 18 °

10. Zur Erlangung von zwei unterschiedlichen Haushälften muss das Gebäude wegen der erforderlichen Garage außerhalb des zulässigen Bauraums gestellt werden. Die Überschreitung der Baugrenze im Südosten wird wegen der zwei verschiedenen Nutzungen um 19,24 qm überschritten.

Die Verwaltung stellt zu diesem Antrag fest: es handelt sich um eine Baulücke zwischen zwei bebauten Grundstücken. Das nördliche Haus (Propst-Morhardt-Straße 4 und 6), welches allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, weist bereits die Bauform E + 1 + D auf. Das südliche Haus (Propst-Morhardt-Straße 14 und 16) entspricht in der Bauweise, E + D, den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Eine Bezugsfallwirkung sieht die Verwaltung nicht, gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass hier möglicherweise die Grundzüge der Planung betroffen sind, insbesondere wegen der Gebäudeform, E + 1 + D. Nachdem die Dachform beim geplanten Vorhaben jedoch so gewählt wurde, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken sicher ausgeschlossen wird, erhöht sich jedoch das Maß der Nutzung nicht oder nur unbedeutend. Weiterhin steht das geplante Gebäude am Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 + 10 a Mauerfeld. Es würde sich hier sozusagen ein Übergang zwischen der bestehenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 + 10 a Mauerfeld herausbilden.

Letztlich wird die Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Dachau genau prüfen, ob die Befreiungen auch bauordnungsrechtlich erteilt werden können.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die beantragten Befreiungen werden erteilt. Die Stellplatzsatzung des Marktes ist zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 12.01.2011

Josef Kreitmeir
1. Bürgermeister

Erich Weisser
Schriftführung