Markt Markt Indersdorf

Niederschrift über die 45. Sitzung des Bauausschusses am 15.04.2024 im großen 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 über die öffentliche Sitzung vom 18.03.2024

2 Bekanntgaben

3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eck, Fl.-Nr. 230/3 der Gemarkung Volkersdorf“ der Gemeinde Jetzendorf;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

4 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport auf der Fl.-Nr. 270/10 Gem. Markt Indersdorf

5 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Errichtung eines Balkons auf der Fl.-Nr. 649/2 Gem. Markt Indersdorf

6 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Überdachung, Teilnutzungsänderung der bestehenden Werkhalle in einen Verkaufsraum und Errichtung von zwei Werbetafeln auf den Fl.-Nrn. 73/6 und 73/22 jeweils Gem. Ried

7 Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Satteldachs über Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 17 Gem. Hirtlbach

8 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 74/2 Gem. Niederroth

9 Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf Fl. Nr. 18 Gem. Hirtlbach

10 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens;
Neubau eines Dreifamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf Fl.-Nr. 23 Gem. Langenpettenbach

11 Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 638/1 Gem. Markt Indersdorf

Der **Vorsitzende** eröffnet um 19.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Einberufung fest. Er heißt die Mitglieder herzlich willkommen und stellt fest, dass der Bauausschuss gemäß Art. 47 Abs. 2 GO beschlussfähig ist.

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

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 18.03.2024

Sach- und Rechtslage:

Die Niederschrift über die vorherige öffentliche Sitzung wurde gemäß § 26 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 35 Abs. 1 GeschäftsO im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Gegen die Niederschrift über die vorherige öffentliche Sitzung werden keine Einwendungen vorgebracht. Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Bekanntgaben

Der Vorsitzende teilt mit, dass seit dem 18.03.2024 zu keinem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg erteilt wurde.

TOP 3 Bauleitplanung von Nachbarkommunen;
Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eck, Fl.-Nr. 230/3 der Gemarkung Volkersdorf“ der Gemeinde Jetzendorf;
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als Nachbarkommune

Sach- und Rechtslage:

Mit E-Mail-Nachricht vom 12.03.2024 beteiligt die Gemeinde Jetzendorf den Markt als Nachbarkommune an der Planung zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eck, Fl.-Nr. 230/3 der Gemarkung Volkersdorf“:

„…
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Jetzendorf hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eck, Fl.-Nr. 230/3 der Gemarkung Volkersdorf“ beschlossen. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt dabei nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

In der Gemeinderatssitzung vom 27.02.2024 wurde der Entwurf zur Einbeziehungssatzung „Eck, Fl.-Nr. 230/3 der Gemarkung Volkersdorf“ i.d.F. vom 27.02.2024 einschließlich Begründung i.d.F. vom 27.02.2024 gebilligt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Abstimmung mit den

Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB findet parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB statt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Einzelhaus auf dem direkt im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich gelegenen Grundstück im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung.
In dieser Planung werden folgende Ziele berücksichtigt:

- *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzgüter*
- *Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eck zum Verbleib einer ortsansässigen Familie in der Gemeinde*
- *Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten*

Als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden Sie hiermit nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Des Weiteren sind gem. § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB die Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Mit der Beteiligung wird Ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu dem Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Eine Verlängerung der Frist ist nur aus wichtigem Grund möglich. Belange, die nicht fristgerecht vorgetragen sind, können in der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Falls mit der Planung Einverständnis besteht oder die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt sind, bitten wir ebenfalls um kurze Mitteilung innerhalb der Frist.

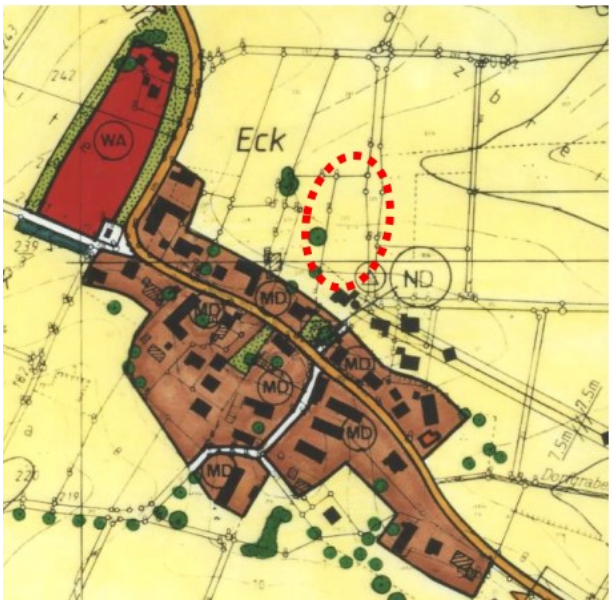
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Eck, Fl.-Nr. 230/3 der Gemarkung Volkersdorf" einschließlich Begründung jeweils i.d.F. vom 27.02.2024 der Gemeinde Jetzendorf liegt in der Zeit vom

19.03.2024 bis einschließlich 21.04.2024

im Rathaus der Gemeinde Jetzendorf, Bauamt Zimmer 102, Poststr. 1, 85305 Jetzendorf zu den allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Mittwoch von 08:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr) zur Einsicht öffentlich aus.

Die Gemeinde Jetzendorf bittet um Stellungnahme ***bis spätestens 21.04.2024.***

Gleichzeitig können der Planentwurf einschließlich Begründung jeweils i.d.F. vom 27.02.2024 auf der Internetseite der Gemeinde unter Leben in Jetzendorf / Bauen und Wohnen / Satzungen gem. § 34 BauGB, abgerufen werden.
…"



Auszug des Flächennutzungsplans

Auszug des Entwurfs des Bebauungsplans

Die Belange des Marktes werden nicht berührt, weshalb die Verwaltung dem Bauausschuss rät, keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Bedenken und Anregungen aus dem eigenen Wirkungskreis zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Eck, Fl.-Nr. 230/3 der Gemarkung Volkersdorf“ der Gemeinde Jetzendorf werden nicht vorgebracht.

Der Markt bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 4 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport auf der Fl.-Nr. 270/10 Gem. Markt Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Melanie und Michael Karrer**
Hochstraße 6c, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Undeostraße 13b, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 270/10, Gem. Markt Indersdorf

Mit vorliegender Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren soll eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit auf der Fl.-Nr. 270/10 der Gemarkung Markt Indersdorf errichtet werden. Dazu sollen eine Garage und ein Carport zur Unterbringung der erforderlichen KFZ-Stellplätze geschaffen werden.

Auszug Lageplan

Ansicht NO

Ansicht NW

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 81 „An der Holzhauser Straße“ und ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten.
Für das Vorhaben werden keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt – daher auch die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Wo die beiden erforderlichen KFZ-Stellplätze (Wohnfläche von 149,6 m²) nachgewiesen werden, geht nicht eindeutig aus der Bauzeichnung hervor, anzunehmen wäre natürlich in der ebenso geplanten Garage und dem Carport. Fraglich ist dies allerdings, da die Garage mit einer Breite von 2,50m nicht der gemeindlichen Stellplatzsatzung entspricht.

Aus Sicht der Verwaltung werden alle Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer Gemeindestraße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung (Trennsystem) sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport auf der Fl.-Nr. 270/10 Gem. Markt Indersdorf.

Der Antrag soll im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geprüft werden.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten. Die Garage ist daher entweder an die gemeindliche Stellplatzsatzung anzupassen oder der erforderliche Stellplatz ist anderweitig zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Errichtung eines Balkons auf der Fl.-Nr. 649/2 Gem. Markt Indersdorf

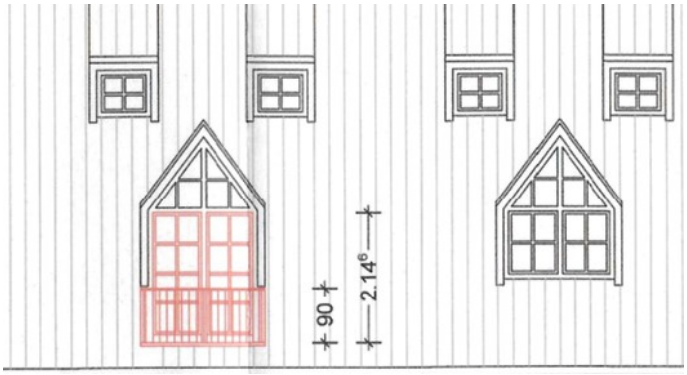
Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Karin Drexler**
Marienplatz 16, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Marienplatz 16, 85229 Markt Indersdorf**

Fl.-Nr. 649/2, Gem. Markt Indersdorf

Mit vorliegender Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren soll an der bestehenden Wohnung am Marienplatz 16 ein Balkon errichtet werden. Das bestehende Frontfenster der Dachgaube soll hierzu entfernt werden und durch einen Balkon und eine Balkontüre ersetzt werden.



Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Marienplatz“ in seiner Urfassung und ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten. Für das Vorhaben werden keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt – daher auch die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Auszug Bauzeichnung

Fraglich ist lediglich, ob die durch den Umbau (minimal) vergrößerten Wohnfläche, ein neuer Stellplatznachweis zu erbringen ist. Die Antragstellerin tut dies vorliegend nicht.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer Gemeindestraße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung (Mischsystem) sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Errichtung eines Balkons auf der Fl.-Nr. 649/2 Gem. Markt Indersdorf.

Der Antrag soll im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geprüft werden.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

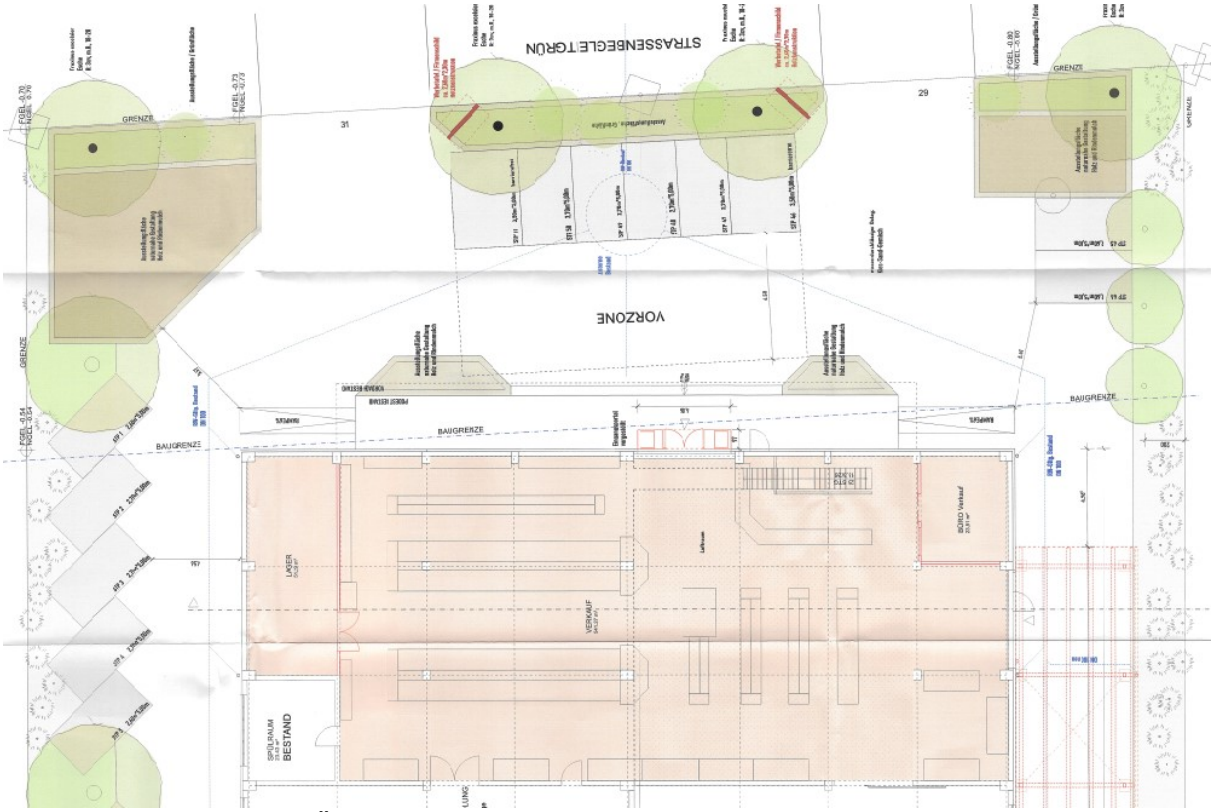
TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau einer Überdachung, Teilnutzungsänderung der bestehenden Werkhalle in einen Verkaufsraum und Errichtung von zwei Werbetafeln auf den Fl.-Nrn. 73/6 und 73/22 jeweils Gem. Ried

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Horst&Horst GbR**
Industriestraße 29 und 31, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Industriestraße 29 und 31, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nrn. 73/6 und 73/22, jeweils Gem. Ried

Vorliegender Antrag auf Baugenehmigung war bereits Teil der Beratung und Beschlussfassung in der 39. Sitzung des Bauausschusses am 23.10.2023 in nachfolgender Form:



Auszug Bauzeichnung (Überholt)

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 A „Erweiterung Gereut“ in dessen Urfassung sowie der Fassung der 1. und 2. Änderung und ist daher nach § 30 BauGB zu bewerten.

Folgende Befreiungen wurden seinerzeit beantragt:

- In Ziffer 7.5 der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird gefordert, die offenen Stellplätze in Abschnitten von höchstens 12,5 m durch Bauminseln mit je einem Großbaum zu gliedern und zu begrünen.

- In Ziffer 7.1 der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird gefordert, die erforderlichen Stellplätze nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Weiter waren aus Sicht der Verwaltung folgende Befreiungen erforderlich:

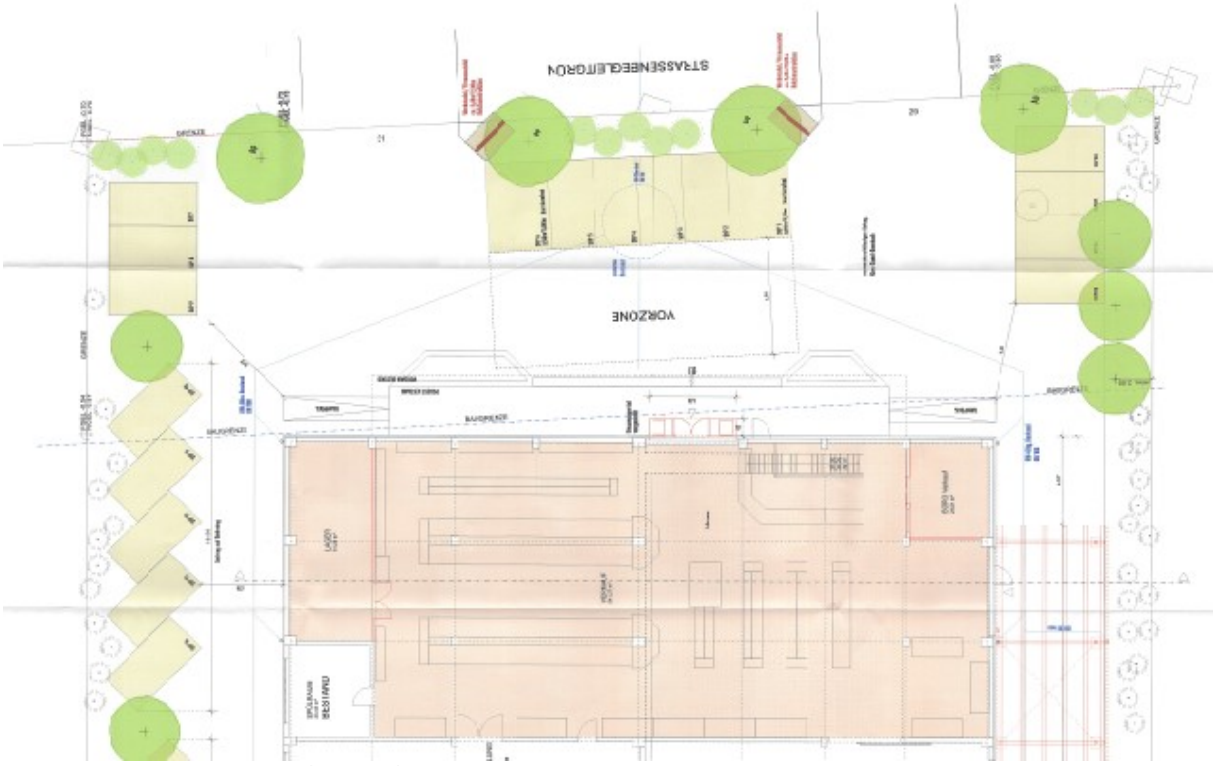
- Mit Ziffer 5.1 der städtebaulichen Festsetzungen wird eine Baugrenze Nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser muss sich die Bebauung befinden. Eine Überschreitung der Baugrenzen darf laut Festsetzung nur durch untergeordnete Bauteile mit max. 1,5 m betragen.

- Mit Ziffer 2.4 der grünordnerischen Festsetzungen wird eine Vorzone festgesetzt: Diese Zone ist eine reine Erschließungs- und Parkzone. Be- und Entladen bzw. Lagerung ist hier unzulässig. Mit Ausnahme der reinen Fahrwege ist Asphalt unzulässig. Es sind soweit wie möglich wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden. Für KFZ-Stellplätze wird Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster vorgeschrieben. Rasengittersteine sind hier nicht zugelassen. Es ist ein Baum pro 6 Stellplätzen bzw. 1 Baum pro 100 m² Freifläche zu pflanzen.

- Mit Ziffer 13 der städtebaulichen Festsetzungen wird ein schalltechnisches Gutachten gefordert. Dieses liegt dem Antrag nicht bei uns ist entweder nachzureichen oder es ist eine Befreiung zu beantragen.

Der Bauausschuss stimmte dem Vorhaben grundsätzlich zu, Befreiungen zum Bebauungsplan, zur Abstandsflächensatzung und zur Stellplatzsatzung wurden allerdings nicht erteilt. Primere Versagungsgründe waren seinerzeit die Stellplätze, welche nicht vollständig nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung geschaffen werden sollten, sowie die Ausstellungsflächen, welche in der Vorzone weit außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden sollten.

In der Zwischenzeit wurde der Antrag sowohl mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde, als auch mit der Bauverwaltung des Marktes überarbeitet und angepasst. Mittlerweile soll das Vorhaben wie folgt umgesetzt werden:



Auszug Bauzeichnung (aktuell)

Mit dem nun vorliegenden Antrag werden alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen (88 Stück), ebenso entfallen die Ausstellungsflächen (da diese unter anderem für die erforderlichen Stellplätze benötigt werden). Das schalltechnische Gutachten wurde nachgereicht.

Somit ist nurmehr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich: Alle offenen Stellplätze sind nach Ziffer 7.5 in Abschnitten von höchstens 12,5 m durch Bauminseln mit je einem Großbaum zu gliedern und zu begrünen. Da die westlichen Stellplätze aufgrund der Befahrbarkeit schräg angeordnet werden müssen, wird der Abstand der Bauminseln minimal größer. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Festsetzung, eine Bauminsel nach 5 Stellplätzen zu errichten, weiterhin eingehalten werden, lediglich die Meterangabe wird dabei überschritten.
Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer Gemeindestraße gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung (Mischsystem) sind ebenfalls gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau einer Überdachung, Teilnutzungsänderung der bestehenden Werkhalle in einen Verkaufsraum und Errichtung von zwei Werbetafeln auf den Fl.-Nrn. 73/6 und 73/22 jeweils Gem. Ried.

Die erforderliche Befreiung zur Errichtung einer Bauminsel zwischen offenen Stellplätzen nach höchstens 12,5 m (Ziffer 7.5 des Bebauungsplans) wird erteilt.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

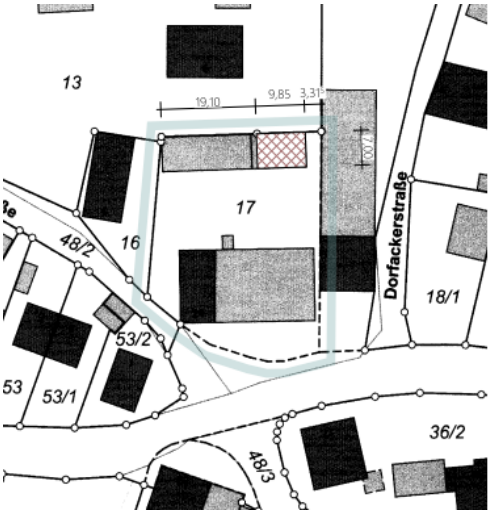
TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Satteldachs über Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 17 Gem. Hirtlbach

Sach- und Rechtslage:

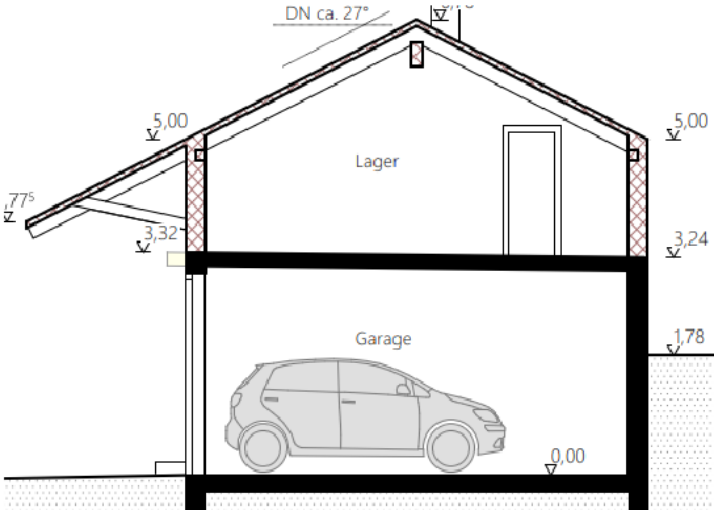
Antragsteller: **Maria Elisabeth Kolbinger**
Blumenstraße 16a, 85253 Erdweg

Bauort: **Hofer Straße 24,**
Fl.-Nr. 17, Gem. Hirtlbach

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller über einem als Garage genutzten Teilstück einer Maschinen- und Lagerhalle ein Satteldach errichten. Somit würde das gesamte Gebäude ein einheitliches Dach erhalten. Der entstehende Dachspitz soll als Lager genutzt werden.



Auszug Lageplan



Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Seine Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Bauflächen (M) dar.

Bauplanungsrechtlich zulässig wäre das Gebäude, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Antrag wurde zwar kein Einfügenachweis beigefügt, allerdings fügt sich das Dach an das bereits bestehende Dach nahtlos an, womit hinsichtlich des Einfügens keine Bedenken bestehen.

Da die Halle jedoch unmittelbar auf der Grundstücksgrenze steht, ist auf der gesamten Länge von 9,85 m des neuen Dachs eine Abstandsflächenübernahme erforderlich. Diese wurde vom betroffenen Nachbarn unterzeichnet.

Die **Erschließung** ist gesichert, ebenso die Versorgung mit Trinkwasser und die Entwässerung (Mischsystem).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Errichtung eines Satteldachs über Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 17 Gem. Hirtlbach.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich zu beachten.

Die (geeigneten) Dachflächen sind gem. Art. 44a der Bayerischen Bauordnung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 74/2 Gem. Niederroth

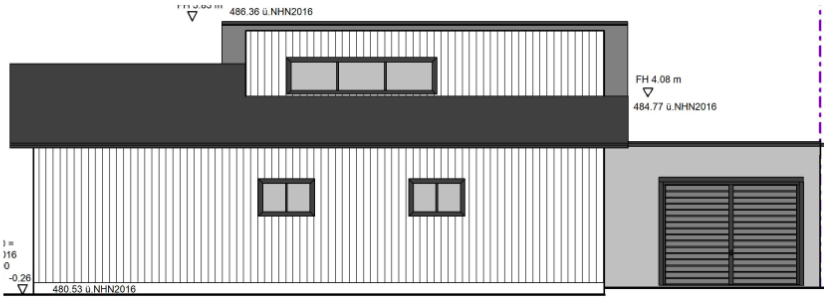
Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Kilian Laschinger**
Sigmertshauser Straße 6, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Sigmertshauser Straße 2c,**
Fl.-Nr. 74/2, Gem. Niederroth

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung möchte der Antragsteller das bestehende Gebäude auf der Fl.-Nr. 74/2 Gem. Niederroth abbrechen und durch ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Garage ersetzen. Im Gegensatz zu den umliegenden Gebäuden soll das Vorhaben ein versetztes Pultdach erhalten.

Auszug Lageplan



Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Seine Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Bauflächen (M) dar.

Bauplanungsrechtlich zulässig wäre das Gebäude, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Antrag wurde die Sigmertshauser Straße 12 als Referenzobjekt gewählt. Aus Sicht der Verwaltung spricht hier nichts dagegen und das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Fraglich ist lediglich eine in den Bauzeichnungen bemaßte Wandhöhe von 3,99 m. Diese würde sich nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügen. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass hier die Firsthöhe bemaßt wurde.

Das Einfamilienhaus wird mit einer Wohnfläche unter 156 m² (eine Berechnung liegt dem Antrag nicht bei) einen Stellplatzbedarf von 2 KFZ-Stellplätzen auslösen; diese werden als zwei offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die ebenfalls geplante Garage wird nicht im Sinne der gemeindlichen Stellplatzsatzung genutzt.

Die **Erschließung** ist gesichert, ebenso die Versorgung mit Trinkwasser und die Entwässerung (Mischsystem).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 74/2 Gem. Niederroth.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

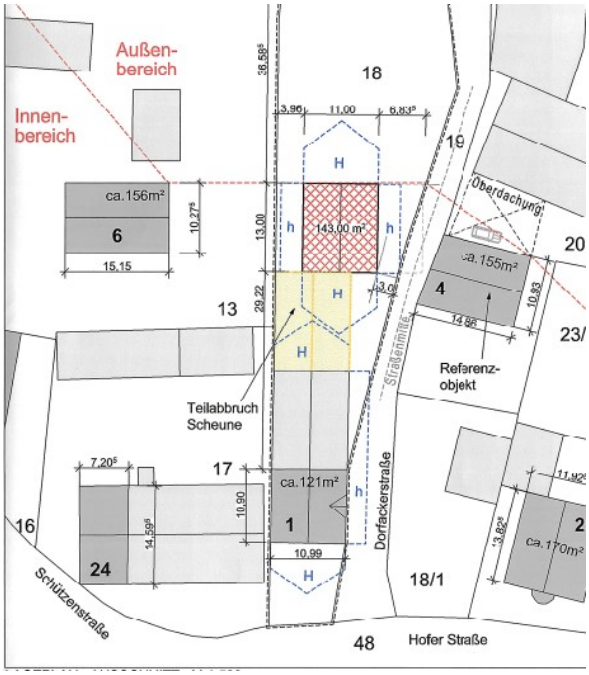
TOP 9 Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf Fl. Nr. 18 Gem. Hirtlbach

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Nina Schilcher und Nico Michl**
Erhard-Prunner-Str. 18, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Dorfackerstraße 1, Markt Indersdorf**
Fl. Nr. 18, Gem. Hirtlbach

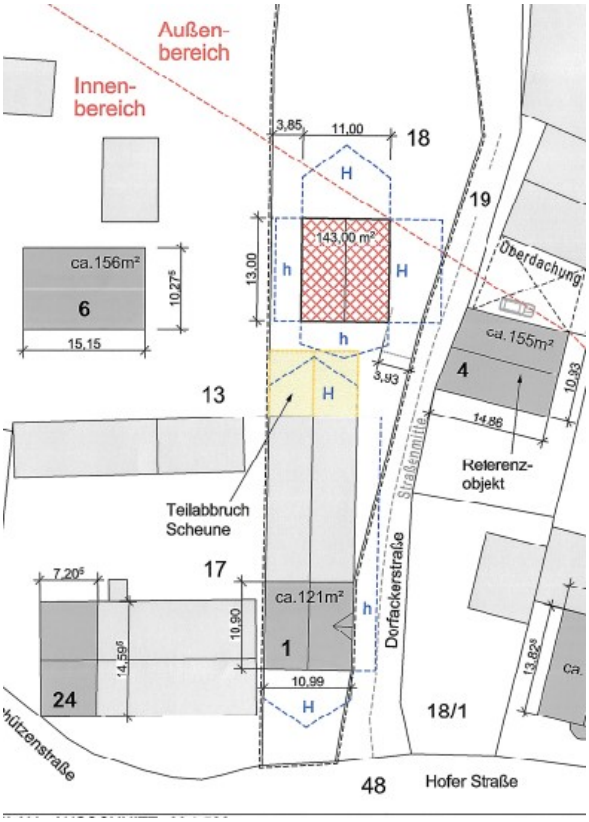
Mit vorliegendem Antrag auf Vorbescheid möchte der Antragsteller ein weiteres Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 18 Gem. Hirtlbach im baulichen Innenbereich errichten. Fraglich ist hier, wo der Innenbereich endet und der bauliche Außenbereich beginnt. Hierzu wurden vom Antragsteller zwei Varianten erarbeitet:



Variante A

Bei dieser Variante wird die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wie üblich zwischen den bestehenden Wohngebäuden gesehen. Beginnen von der Schützenstraße 8a wird die Grenze zur Schützenstraße 6 gezogen. Unüblicher Weise wird dann jedoch die Grenze nicht direkt zur Dorfackerstraße 4 gezogen, sondern linear zur Fassade der Schützenstraße 6 bis an die Dorfackerstraße. Erst dann erstreckt sich die Grenze nach Süden.

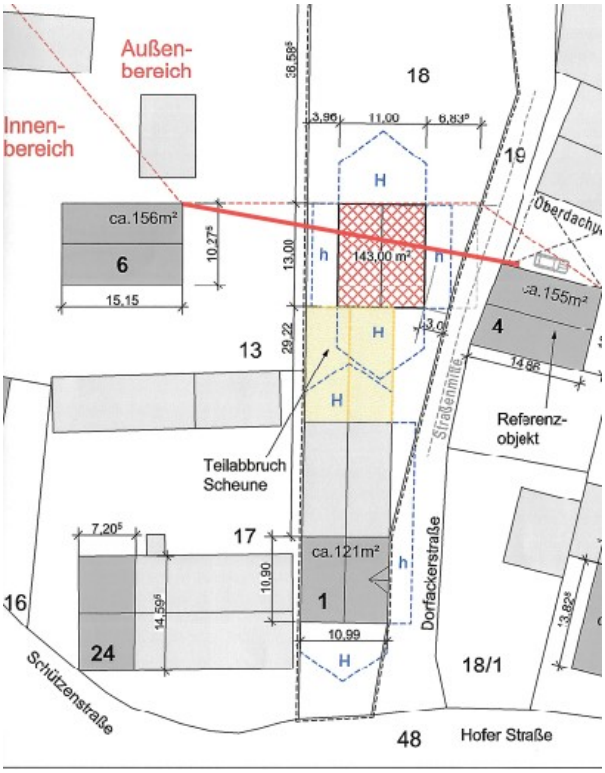
Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Variante noch zugestimmt werden, da so der bauliche Innenbereich auf Höhe der Schützenstraße 6 endet. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden. Die Frage 1 wäre somit positiv zu beantworten.



Auch diese Variante zieht die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wie üblich zwischen den bestehenden Wohngebäuden. Atypisch ist hier, dass die Schützenstraße 6 hier gänzlich außer Acht gelassen wird und die Grenze direkt zwischen der Schützenstraße 8a zur Dorfackerstraße 4 gezogen.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Grenze so nicht zulässig; die Verwaltung geht sogar davon aus, dass die Schützenstraße 8a als atypischer Sonderfall bereits gänzlich im Außenbereich liegt und nicht als Referenzobjekt herangezogen werden kann.
Das gemeindliche Einvernehmen ist aus Sicht der Verwaltung daher zu verweigern; die Frage zum Vorbescheid ist negativ zu beantworten.

Variante B



Diese Variante ist nicht Teil des Vorbescheidsantrages. Dies ist jedoch aus Sicht der Verwaltung die tatsächliche Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich. Die Grenze wird zwischen den Eckpunkten der bestehenden Wohngebäude gezogen. Auch hier befindet sich das geplante Wohngebäude zum größten Teil im baulichen Innenbereich.

Variante Bauverwaltung

Das Vorhaben liegt im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Fläche (M) dar, und entspricht einem Dorfgebiet (MD).
Ein Einfügen scheint aus Sicht der Verwaltung möglich, als Referenzobjekt wird die Dorfackerstraße 4 gewählt. Geplant ist eine Kubatur von E + 1 + D mit einer Wandhöhe von 6,50 m sowie einer Firsthöhe von 11,63 m sowie einem Satteldach. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein.

Geplant ist ebenfalls eine Garage zu errichten, wo diese allerdings entstehen soll, geht aus den Antragsunterlagen noch nicht hervor. Ebenso sind weder Wohnflächen berechnet noch der Stellplatznachweis beigefügt worden. Da es sich hierbei jedoch um einen Vorbescheid handelt, sind diese Unterlagen noch nicht erforderlich.

Die Erschließung ist durch die Lage an einer öffentlichen Straße gesichert, ebenso ist die Wasserversorgung durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Die Abwasserentsorgung ist über den Kanal im Mischsystem gesichert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und **erteilt** das gemeindliche Einvernehmen zu **Variante A** zu vorliegendem Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf Fl. Nr. 18 Gem. Hirtlbach.

Das gemeindliche Einvernehmen zu **Variante B** wird **nicht erteilt**.

Die erste Frage des Vorbescheids ist daher **positiv**, die zweite **negativ** zu beantworten.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 10 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens;
Neubau eines Dreifamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf Fl.-Nr. 23
Gem. Langenpettenbach

Sach- und Rechtslage:

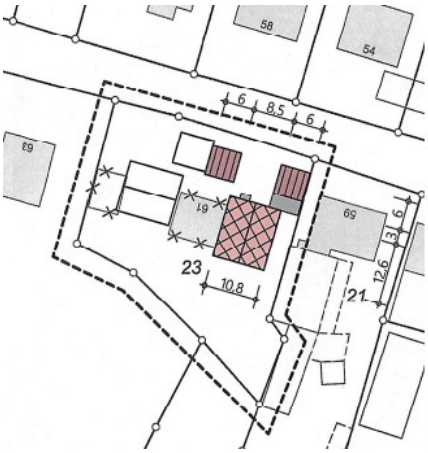
Antragsteller: **Bernhard Steger**
Schafflerweg 3, 85247 Arnbach

Bauort: **Altomünsterstraße 61,**
Fl.-Nr. 23, Gem. Langenpettenbach

Der Vorbescheidsantrag für dieses Flurstück war bereits Teil der Beratung und Beschlussfassung der 23. Sitzung des Bauausschusses am 02.05.2022 sowie der 24. Sitzung des Bauausschusses am 23.05.2023. Seinerzeit sollten zwei Doppelhäuser mit jeweils 14,00 m Länge und 11,00 m Breite mit Garagen errichtet werden. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt. Der Vorbescheid wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum nun vorliegenden Bauantrag, wurde vom Bauausschuss in dessen 42. Sitzung am 22.01.2024 verweigert. Gründe hierfür waren primär die Abweichung zum bereits genehmigten Vorbescheid hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe sowie der zusätzlichen Wohneinheit. Mit Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 05.03.2024 wurde das gemeindliche Einvernehmen allerdings zu Unrecht verweigert, da sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die umliegende Bebauung einfügt. Das Einvernehmen soll daher ersetzt werden.

Mit vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung soll weiterhin das bestehende Wohnhaus auf Fl.-Nr. 23 Gem. Langenpettenbach abgebrochen werden und durch ein Dreifamilienhauses mit zwei Doppelgaragen ersetzt werden. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über die Errichtung eines zusätzlichen Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf diesem Flurstück (wird noch geteilt) wurde bereits erteilt.



Auszug Lageplan

Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Seine Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Bauflächen (M) dar.

Bauplanungsrechtlich zulässig wäre das Gebäude, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zwar wird die Kubatur, wie bereits oben vorweggenommen, im Vergleich zum genehmigten Vorbescheidsantrag größer, allerdings fügt sich das Vorhaben weiterhin in die umliegende Bebauung ein. Dem Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist dabei folgendes zu entnehmen: *„In der näheren, das Baugrundstück prägenden Umgebung befindet sich unter anderem die Bebauung auf dem Grundstück Flurnummer 531 (Altomünsterstraße 58). Dieses Gebäude weist u. a. die folgenden Maße auf: Länge 13,00 m, Breite 12,20 m, Grundfläche 158 m², Wandhöhe 6,50 m bis zu 7,20 m und Firsthöhe 11,25 m.*
Insofern fügt sich das geplante Vorhaben unstreitig hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Länge von 12,60 m, einer Breite von 10,80 m, einer Grundfläche von 136,08 m², einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,03 m ein. […] Die Art der Nutzung (Wohnen) ist ebenso in der näheren Umgebung vorhabenden und fügt sich damit ebenso ein. Dass es sich bei dem Vorhaben um ein Dreifamilienhaus handelt, stellt keinen Ablehnungsgrund dar.“

Die Wohneinheiten lösen einen Stellplatzbedarf von jeweils 2 KFZ-Stellplätzen aus. Dabei haben die Wohnungen 1 (EG) und 2 (OG) jeweils 103 m², die Wohneinheit 3 (DG) 91 m².
Die Stellplätze werden in den genannten Doppelgaragen sowie als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die **Erschließung** ist gesichert, ebenso die Versorgung mit Trinkwasser und die Entwässerung (Mischsystem).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Neubau eines Dreifamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf Fl.-Nr. 23 Gem. Langenpettenbach.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 11 Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 638/1 Gem. Markt Indersdorf

Sach- und Rechtslage:

Antragsteller: **Simon Kornprobst**
Cyclostraße 19, 85229 Markt Indersdorf

Bauort: **Cyclostraße 19, 85229 Markt Indersdorf**
Fl.-Nr. 638/1, Gem. Markt Indersdorf

Ein dem Grunde nach identischer Antrag war bereits Teil der Beratung und Beschlussfassung in der 40. Sitzung des Bauausschusses vom 27.11.2023. Seinerzeit sollte ebenfalls die bestehende Scheune abgebrochen werden und durch ein Wohngebäude ersetzt werden, allerdings mit einer Gesamtlänge von 29.15 Meter sowie einer Grundfläche von 316 m². Der Bauausschuss

versagte daher sein gemeindliches Einvernehmen, da sich das Vorhaben nicht in die umliegende Bebauung einfügte. Es wurde weiter beschlossen, sich an der Bebauung der Fl.-Nrn. 703/2 sowie 703/6 Gem. Markt Indersdorf mit einer Länge von 25,00 Metern sowie einer Grundfläche von 298 m² zu orientieren.

Mit vorliegender Antrag auf Vorbescheid möchte der Antragsteller nun den bestehenden Stall durch ein Dreifamilienhaus mit einer Länge von 13,78 m, einer Breite von 11,89 m sowie einer Wandhöhe von 5,68 m und einer Firsthöhe von 7,85 m ersetzen.

Auszug Bauzeichnung

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Seine Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Bauplanungsrechtlich zulässig wäre das Gebäude, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Bauflächen (M) dar.

Die Fragen des Vorbescheids lauten dabei wie folgt:

- Es wird die Frage gestellt, ob die Errichtung eines Dreifamilienhauses auf dem Flurstück 638/1 nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Einfügenachweis genehmigungsfähig ist.

  Stellungnahme der Verwaltung: Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben weiterhin **nicht** in die umliegende Bebauung ein. Sollte tatsächlich ein größeres Gebäude in der umliegenden Bebauung vorhanden sein, als das von der Verwaltung und dem Bauausschuss empfohlene, so ist eben dieses als Referenzobjekt zu nennen und der Neubau auch an dieses anzupassen. Derzeit erkennt auch der Antragsteller in seinem Einfügenachweis an, dass das Gebäude sowohl in seiner Grundfläche, als auch in seiner Länge das Referenzobjekt übertreffen. Aufgrund der eindeutigen Gesetzeslage geht die Verwaltung daher davon aus, dass sich das Vorhaben nicht einfügt. Fraglich wäre ansonsten auch, wie viel Meter/Quadratmeter Überschreitung jeweils noch zulässig wären und was nicht mehr.

- Es wird die Frage gestellt, ob der Anordnung der Stellplätze als Querparker entlang der Cyclostraße zugestimmt wird.

Stellungnahme der Verwaltung: Aus Sicht der Verwaltung können die Stellplätze auch als Querparker errichtet werden. Es stehen keine bauplanungsrechtlichen Vorschriften entgegen.

- Es wird die Frage gestellt, ob **alternativ** zur Lage der Garage zwischen Giebel und Grundstücksgrenze diese mit einem Überstand von 2,56 m vor dem Gebäude genehmigungsfähig ist.

Stellungnahme der Verwaltung: Aus Sicht der Verwaltung ist die Garage auch „vorgerückt“ zulässig. Es wird hier keine einheitliche Fassadenflucht erkannt.

- Es wird die Frage gestellt, ob der Eingangsvorbau mit einer Gesamttiefe von 2,50 m (samt 1,00 m tiefen Dachüberstand als Vordach) genehmigungsfähig ist.

Stellungnahme der Verwaltung: Aus Sicht der Verwaltung ist der Eingangsvorbau bauplanungsrechtlich zulässig. Es wird keine einheitliche Fassadenflucht erkannt.

Laut Antragsteller sollen alle vier Wohneinheiten 2 Stellplätze auslösen. Diese werden nun im Gegensatz zum vorangegangenen Antrag allesamt auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Zwei in der ebenfalls beantragten Doppelgarage sowie als vier offene Stellplätze.

Die **Erschließung** ist gesichert, ebenso die Versorgung mit Trinkwasser und die Entwässerung (Mischsystem).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu vorliegendem Antrag auf Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garage auf Fl.-Nr. 638/1 Gem. Markt Indersdorf.

Die Frage 1 des Vorbescheids zur Genehmigungsfähigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB wird positiv beantwortet.

Die Stellplatzsatzung sowie die Abstandsflächensatzung des Marktes sind verbindlich zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Die Fragen 2 bis 4 des Vorbescheids werden allesamt positiv beantwortet.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Für die Richtigkeit:

Markt Indersdorf, den 16.04.2024

Franz Obesser
1. Bürgermeister

Anna-Maria Schlatterer
Schriftführung