



GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 21.10.2019
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 18:46 Uhr
Ort: in der Gaststube "Alter Wirt" in Fahrenzhausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich

Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin
Hagn jun., Korbinian
Stocker, Eva
Widhopf, Josef

(H. Widhopf kommt um 18.20 Uhr vor Top 2)

Stellvertreter

Kistler, Markus
Müller, Wolfgang

Schriftführerin

Kargus-Schad, Caroline

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kern, Robert
Kislinger, Christian

(berufliche Gründe)
(berufliche Gründe)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Antrag auf Vorbescheid, St.-Laurentius-Straße und Untere Dorfstraße, Viehbach: Neubau von einem Einzelhaus mit drei Wohneinheiten und drei Doppelhäusern, mit den jeweils zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen, sowie einer Stellplatzanlage 2019/624/BA
- 2 Bauantrag, Kammerer Straße 11, Lauterbach: Umbau/Umnutzung einer Gaststätte in eine Wohnung und Umbau von Gästezimmern 2019/625/BA
- 3 Antrag auf isolierte Befreiung, Im Leger 4, Fahrenzhausen: Neubau einer Fertiggerade 2019/635/BA
- 4 Bauantrag, St.-Laurentius-Straße, Viehbach: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage 2019/636/BA
- 5 Bauantrag, Eschenstraße 5, Großnöbich: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage 2019/637/BA
- 6 Bauantrag, Straßfeld 6, Großnöbich: Neubau einer Logistikhalle mit Büro, Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnung, TEKUR 2019/638/BA
- 7 Bauantrag, Fraunbergstraße 3, Weng: Errichtung von 4 Dachgauben auf bestehendem Wohnhaus und einer Treppe zur Dachterrasse auf bestehender Garage 2019/641/BA
- 8 Verschiedenes

Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer eröffnet um 18:15 Uhr die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte, dass Zeit, Ort und Tagesordnung gemäß Art. 52 GO ortsüblich bekanntgegeben worden sind und die Beschlussfähigkeit des Bau- und Planungsausschusses gemäß Art. 47 Abs. 2 und Abs. 3 GO vorliegt.

Beim Tagesordnungspunkt 5 leitet Frau Stocker die Sitzung (Art. 33 Abs. 2 Satz 1).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1	Antrag auf Vorbescheid, St.-Laurentius-Straße und Untere Dorfstraße, Viehbach: Neubau von einem Einzelhaus mit drei Wohneinheiten und drei Doppelhäusern, mit den jeweils zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen, sowie einer Stellplatzanlage
----------	--

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 642, 642/2, 642/3, 642/4, 642/5 und 642/6, alle Gemarkung Fahrenzhausen, (St.-Laurentius-Straße und Untere Dorfstraße) in Viehbach zur Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohneinheiten (Fl.-Nr. 642) und drei Doppelhäuser mit den jeweils zugehörigen Garagen und Stellplätzen (Fl.-Nrn. 642/3, 642/4, 642/5 und 642/6) sowie einer Stellplatzanlage (Fl.-Nr. 642/2) gestellt.

Die Grundstücke liegen im Innenbereich (§34 BauGB). Im Flächennutzungsplan sind diese als Dorfgebiet dargestellt.

Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude ist nicht dargestellt. Die Bebauung erscheint sehr dicht. Immissionsrechtliche Auswirkungen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe müssen geprüft werden. Die Kosten einer eventuellen Verlegung der vorhandenen Zufahrten, z.B. durch Absenkung der Bordsteine, sind vom Bauherren zu tragen. Die Fahrt- und Leitungsrechte sind notariell gesichert nachzuweisen. Die Schmutzwasserableitung ist ausschließlich über die Untere Dorfstraße möglich. Die Kosten für zusätzliche Grundstücksanschlüsse müssen vom Antragsteller getragen werden.

Vorgeschichte (frühere Anträge, Beschlüsse, Bescheide):

Im November 2013 ist eine Bauvoranfrage zur Bebauung der Fl.-Nr. 642, Gemarkung Fahrenzhausen, in Viehbach gestellt worden. Der Bau- und Planungsausschuss war grundsätzlich mit einer weiteren Bebauung der genannten Flurnummer unter Beachtung des §34 BauGB einverstanden.

Zwischenzeitlich wurde die Fl.-Nr. 642, Gem. Fahrenzhausen, in zwei Grundstücke geteilt. Das vorhandene Wohngebäude (Untere Dorfstraße 32) hat nun die Fl.-Nr. 642/1. Für das neu zu bebauende Grundstück (Fl.-Nr. 642) wurde im Juli 2015 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Doppelgaragen an der St.-Laurentius-Straße gestellt. Auch diesem Antrag stimmte der Bau- und Planungsausschuss zu. Es wurde unter anderem festgesetzt, dass sich die Größe der Baukörper in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die GRZ darf maximal 0,3 nicht überschreiten und die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Bei einer Verlegung einer bestehenden Zufahrt sind eventuell anfallende Kosten zur Änderung der Zufahrt auf öffentlichen Grund vom Bauherren zu übernehmen. Mit Vorbescheid des Landratsamtes Freising vom 22.12.2015 wurde der Antrag mit Auflagen genehmigt.

Im Juni 2017 ging ein Antrag auf Errichtung eines Garagenhofes mit 12 Stahlelement-Fertigteilen und drei Stellplätzen für Fl.-Nr. 642/4, Gemarkung Fahrenzhausen, ein. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Fahrenzhausen hat dem Bauantrag mit der Auflage zugestimmt, dass die Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise auszuführen sind. Außerdem wurde angeregt, dass auf den Garagen ein symmetrisches Satteldach zu errichten ist oder das Dach zu begrünen, da sich dies wesentlich besser ins Ortsbild einfügt. Auch das Landratsamt Freising hat diesen Bauantrag mit Bescheid vom 27.09.2017 im vereinfachten Verfahren genehmigt.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung der Grundstücke Fl.-Nrn. 642, 642/2, 642/3, 642/4, 642/5 und 642/6, alle Gemarkung Fahrenzhausen, in der vorliegenden Form ab.

Das Bauvorhaben muss sich nach §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Größe der Baukörper scheint dies nicht der Fall zu sein, hinsichtlich der Höhenentwicklung und der intensiven Wohnnutzung zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben und der daraus resultierenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist die Einfügung wegen fehlender Angaben nicht überprüfbar.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Bei einer Verlegung einer bestehenden Zufahrt bedarf es der Zustimmung des Straßenbaulastträgers und die anfallende Kosten zur Änderung der Zufahrt auf öffentlichem Grund sind vom Bauherrn zu übernehmen. Auf eine gesicherte private Erschließung (ggf. Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht) ist zu achten und notariell nachzuweisen. Die Schmutzwasserableitung ist ausschließlich über die Untere Dorfstraße möglich. Die Kosten für weitere Grundstücksanschlüsse muss der Antragsteller übernehmen. Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern und darf weder auf Nachbargrundstücke noch auf öffentliche Flächen geleitet werden. Sofern die bestehenden Probleme hinsichtlich des Einfügungsgebotes mit dem Antragsteller nicht einvernehmlich gelöst werden können, bedarf es einer Veränderungssperre und einer entsprechenden Bauleitplanung.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 0

2 Bauantrag, Kammerer Straße 11, Lauterbach: Umbau/Umnutzung einer Gaststätte in eine Wohnung und Umbau von Gästezimmern

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 18, Gemarkung Lauterbach, (Kammerer Straße 11) zum Umbau/Umnutzung einer Gaststätte in eine Wohnung und den Umbau von Gästezimmern gestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich (§34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich derzeit eine Gaststätte, welche als Wohnung umgebaut werden soll. Das Obergeschoss ist mit 8 Gästezimmern ausgestattet, welche ebenfalls umgebaut werden sollen. Aus den vorhandenen Unterlagen geht nicht hervor, ob und wieviel Gästezimmer bereits genehmigt waren. Das Dachgeschoss bleibt im Gegensatz zum Antrag vom Februar 2019 nicht ausgebaut. Der Bestand weist 10 Stellplätze auf.

Der Bauantrag vom Februar 2019 wurde seitens der Gemeinde Fahrenzhausen abgelehnt, weil die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nicht erbracht werden konnte.

Für die 8 Einzelzimmer im Obergeschoss sind 4 und die Wohnung im Erdgeschoss sind 2 Stellplätze von Nöten. Nachgewiesen werden 7 Stellplätze.

Die Gästezimmer im Obergeschoss werden über eine neue Außentreppe zugänglich gemacht, wobei die Abstandsfläche in das Nachbargrundstück ragt. Hierfür ist eine Abstandsübernahmeerklärung vorhanden.

Die GRZ beträgt 0,69. Berücksichtigt man die Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise reduziert sich die GRZ auf 0,57.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zum Umbau/Umnutzung einer Gaststätte in eine Wohnung und den Umbau von Gästezimmern mit der Auflage zu, dass die Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden müssen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

3 Antrag auf isolierte Befreiung, Im Leger 4, Fahrenzhausen: Neubau einer Fertiggarage

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf isolierte Befreiung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 260/36, Gem. Fahrenzhausen, (Im Leger 4) in Fahrenzhausen zur Errichtung einer Fertiggarage gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Leger,“. Das Bauvorhaben stimmt hinsichtlich folgender Festsetzung nicht mit der Satzung überein:

- B.3.3: Größe der vorgesehenen Garagenfläche

Die neu geplante Fertiggarage hat die Maße von 7,00m x 2,97m. Vorgesehen ist lt. Bebauungsplan „Im Leger“ eine Größe von 5,50m x 3,00m. Somit wird die vorgesehene Fläche für die Garage um 1,50m nach Osten überschritten. Die GRZ beträgt nun 0,45. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Befreiung zugestimmt werden, da es in diesem Baugebiet bereits mehrere Abweichungen zu den Garagen gibt. Es sind sowohl Einzelgaragen mit einer maximalen Länge von 6,50m sowie Doppelgaragen mit einer Größe von 6,00m x 6,00m.

Im Juni 2019 hat der Bauherr bereits einen Antrag auf Baugenehmigung im Freistellungsverfahren zur Errichtung einer Doppelhaushälfte gestellt. Dieser wurde am 04.07.2019 im Genehmigungsfreistellungsverfahren von der Gemeinde Fahrenzhausen genehmigt. Damals waren lediglich 2 Stellplätze geplant. Nun soll anstatt eines Stellplatzes die Zufahrt für die Fertiggarage entstehen. Dies ist auch lt. Bebauungsplan so vorgesehen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung im Bebauungsplangebiet „Im Leger“ zur Errichtung einer Fertiggarage auf Fl.-Nr. 260/36, Gemarkung Fahrenzhausen, mit der Auflage zu, dass der Stellplatz und die Zufahrt in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 1

Herr Widhopf nimmt als Planfertiger nicht an der Abstimmung teil.

4 Bauantrag, St.-Laurentius-Straße, Viehbach: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 967/4, Gemarkung Fahrenzhausen, (St.-Laurentius-Straße) in Viehbach zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Viehbach-Nordwest“. Das Bauvorhaben stimmt hinsichtlich folgender Festsetzungen nicht mit der Satzung überein:

- A.3.1: max. zulässige Grundflächenüberschreitung um 70% für Garage mit Zufahrten und Nebenanlagen
- A.7.1: Maße der Garage
- A.7.8: Firstrichtung der Garage

Das Wohngebäude entspricht den Festsetzungen. Die Firstrichtung und Länge der Garage muss angepasst werden, da bei der bereits bestehenden Nachbargarage auf Fl.-Nr. 967/1, Gem. Fahrenzhausen, die Firstrichtung und Länge geändert wurde. Unter Festsetzung A.7.8 wird die Angleichung von Garagen, welche an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, gefordert. Die maximale Grundfläche wird um ca. 27,50m² überschritten. Dies ergibt sich aus der langen Zufahrt zur Garage, welche mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt wird.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Viehbach-Nordwest“ A.3.1 (max. zulässige Grundflächenüberschreitung), A.7.1 (Maße der Garage) und A.7.8 (Firstrichtung der Garage) zu, da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Alle weiteren Festsetzungen sind einzuhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

5 Bauantrag, Eschenstraße 5, Großnöbich: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 88, Gem. Großnöbich, (Eschenstraße 5) in Großnöbich zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage gestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das unterkellerte Wohnhaus (13,49m x 9,99m) ist mit Erdgeschoß und Dachgeschoß geplant. Die Wandhöhe beträgt vom Rohfußboden im EG 3,705m und von der Geländeoberkante 4,445m. Die Firsthöhe ist mit 7,90m bzw. 8,64m dargestellt. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 40° und eine Kniestockhöhe von 55cm bis Oberkante Pfette. Im Dachgeschoß sind an der Südwestseite des Daches 3 Dachgauben mit einer Gesamtbreite von 7,79m vorgesehen, dies entspricht 58% der Hauslänge. Auf der Nordostseite sind 3 Dachflächenfenster mit einer Gesamtbreite von 3,00m dargestellt, welche 22% der Hauslänge entspricht. Für das Einfamilienhaus sind eine Doppelgarage und ein freier Stellplatz geplant, womit die Stellplatzforderung erfüllt ist.

Die Doppelgarage (8,49m x 7,49m) hat eine Wandhöhe von 3,00m und eine Firsthöhe von 6,14m. Das symmetrische Satteldach hat ebenfalls wie das Wohngebäude eine Dachneigung von 40°. Es sind keine Gauben und Dachflächenfenster vorgesehen.

Die GRZ beträgt 0,17 bei einer Grundstückgröße von 2.929m². Berücksichtigt man die zu bebauende Teilfläche mit einer Größe von 1.220m² ergibt sich eine GRZ von 0,41.

Die direkte Nachbarbebauung hat ebenfalls Wohngebäude mit E+D und einem symmetrischen Satteldach von 40°. Das westliche Wohnhaus hat eine Firsthöhe von ca. 7,85m und das östliche Wohnhaus ca. 7,95m von der Geländeoberkante. Die Kniestockhöhe bei beiden Wohngebäuden beträgt 40cm (Auflage vom Landratsamt Freising), wobei dies in der Ortsrandsatzung von 1977 festgesetzt war. Der Architekt des Bauvorhabens hat ein Höhenaufmaß mit der umliegenden Bebauung durchgeführt und das neue Gebäude so geplant, dass die Höhenentwicklung im Gesamtbild in einer Linie verläuft.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ohne Einwendungen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 1

Herr Stadtbauer gibt wegen persönlicher Beteiligung die Sitzungsleitung während des Tagesordnungspunktes an Frau Stocker ab und nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Sachverhalt

Die Bauherrin hat einen Antrag zur Errichtung einer Logistikhalle mit Büro, Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnung im Gewerbegebiet Großnöbich (Fl.-Nr. 411/18, Gem. Großnöbich) gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Großnöbich“. Das Bauvorhaben stimmt hinsichtlich folgender Festsetzungen nicht mit der Satzung überein:

- D.2.2: Wandhöhe: max. 8,00m, bergseitig an der höchsten Stelle
8,20m (komplettes Gebäude)
- D.4.1: Dach: Symmetrisches Satteldach, 10° - 15°
sym. Satteldach mit 5° Dachneigung
- D.9.2.5: Pflanzfläche: beidseitig entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen ein 3m breiter Pflanzstreifen, mindestens halbe Grundstückslänge
an neuer Südgrenze ein 2,145m breiter Pflanzstreifen auf ca. 2/3 der Grundstückslänge und ein 4,755m breiter Pflanzstreifen auf ca. 1/3 der Grundstückslänge, an der neuen Westgrenze ein 3,00m breiter Pflanzstreifen auf gesamte Grundstückslänge

Die Logistikhalle ist bei einer Länge von 80,615m x 24,38m über zwei Etagen geplant. Im Erdgeschoss ist eine Lagerhalle mit Kommissionierung, Empfang, Sanitär und Aufenthalt. Im Obergeschoss sind die Büroräume und zwei Wohnungen enthalten.

Stellplätze sind 15 vorhanden, davon 1 behindertengerecht und eine Garage. Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der Anzahl der Beschäftigten, welche in der Betriebsbeschreibung mit 14 Mitarbeitern angegeben ist. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 10 plus 4 für die Wohnungen. Gesamt sind 14 Stellplätze notwendig.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen eine Befreiung von der Festsetzung D.9.2.5 (Bepflanzung) bezüglich der neuen Südgrenze, da eine Bepflanzung auf der gesamten Grundstückslänge geplant ist. Auch einer Befreiung von den Festsetzungen D.2.2 (Wandhöhe) und D.4.1 (Dach) kann zugestimmt werden. Die Überschreitung der Wandhöhe um 0,20m ist städtebaulich vertretbar.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss genehmigt den Antrag auf Errichtung einer Logistikhalle mit Büro, Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnung unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Großnöbich“ Punkte D.2.2 (Wandhöhe), D.4.1 (Dach) und D.9.2.5 (Pflanzstreifen). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Alle weiteren Festsetzungen sind einzuhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 897/33, Gem. Großnöbich, (Fraunbergstraße 3) in Weng zur Errichtung von 4 Dachgauben auf bestehendem Wohnhaus und einer Treppe zur Dachterrasse auf bestehender Garage gestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Das bestehende Einfamilienhaus soll im Dachgeschoss in den Wohnbereichen Dachgauben erhalten: je Dachseite 2 Stück, welche 22% der Hauslänge entsprechen. Auf der 6,00m breiten Grenzgarage soll eine 3,00m breite Terrasse errichtet werden, deren Zugang über eine neue Außentreppe erfolgen soll.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag zur Errichtung von 4 Dachgauben auf dem bestehenden Wohnhaus und einer Treppe zur Dachterrasse auf bestehender Garage ohne Einwendungen zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

8 Verschiedenes

a) Errichtung eines Carports in der Birkenstraße 10, Großnöbich

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob es für die Überbauung der Stellplätze in der Birkenstraße 10 in Großnöbich eine Genehmigung gibt.

b) Errichtung einer Garage Am Ried 5, Fahrenzhausen

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob es für die Errichtung einer Garage Am Ried 5 in Fahrenzhausen eine Genehmigung gibt und ob der 5,0 m-Stauraum vor der Garage eingehalten ist.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer um 18:46 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Heinrich Stadlbauer
Erster Bürgermeister

Caroline Kargus-Schad
Schriftführung