



GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGS-AUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 10.02.2020
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:23 Uhr
Ort: in der Gaststube "Alter Wirt" in Fahrenzhausen

ANWESENHEITSLISTE

Mitglieder des Gemeinderates

Karl, Andreas

Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin
Hagn jun., Korbinian
Kern, Robert
Kislinger, Christian
Stocker, Eva
Widhopf, Josef

Herr Widhopf kommt um 18:32 Uhr während
des Tagesordnungspunktes 1

Schriftführerin

Steurer, Monika

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich (krank)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Bauantrag, Bergstraße 7, Viehbach: Errichtung einer zweiten Wohneinheit mit separatem Zugang durch Außentreppe, Überdachung mit Dachgaube, Anbau an bestehendes Wohnhaus 2020/689/BA
- 2** Antrag auf Vorbescheid, St.-Laurentius-Straße und Untere Dorfstraße, Viehbach: Neubau von zwei Einzelhäusern mit je drei Wohneinheiten und zwei Doppelhaushälften mit Garage und Stellplätzen sowie einer Garagen- und Stellplatzanlage 2020/690/BA
- 3** Antrag auf Vorbescheid, Untere Dorfstraße, Viehbach: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Doppelgaragen 2020/691/BA
- 4** Bauantrag, Schloßweg 6, Kammerberg: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen (erneute Vorlage) 2020/692/BA
- 5** Antrag auf Vorbescheid, Flurweg 3, Bachenhausen: Aufstockung des Wohnhauses 2020/702/BA
- 6** Bauantrag, Pfarranger 18, Jarzt: Errichtung eines Wintergartens 2020/693/BA
- 7** Bauantrag, Ingolstädter Str. 25, Großnöbich, Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss des Gasthauses in vier zusätzliche Gästezimmer im Rahmen einer Boardhausnutzung 2020/700/BA
- 8** Antrag auf isolierte Befreiung, Mühlanger 1, Unterbruck: Errichtung eines Carports (erneute Vorlage) 2020/681/BA
- 9** Bauvoranfrage, Im Leger 1, Fahrenzhausen: Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen 2020/698/BA
- 10** Bauantrag, Im Leger 6, Fahrenzhausen: Errichtung einer Garage und eines Carports 2020/694/BA
- 11** Antrag auf Abweichung, Im Leger 14, Fahrenzhausen: Errichtung einer Garage 2020/701/BA
- 12** Antrag auf Abweichung, Im Leger 16, Fahrenzhausen: Errichtung eines Carports 2020/699/BA
- 13** Verschiedenes

Zweiter Bürgermeister Andreas Karl eröffnet um 18:30 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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bauantrag, Bergstraße 7, Viehbach: Errichtung einer zweiten Wohneinheit mit separatem Zugang durch Außentreppe, Überdachung mit Dachgaube, Anbau an bestehendes Wohnhaus

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 681, Gem. Fahrenzhausen, (Bergstraße 7) in Viehbach zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit mit separatem Zugang durch Außentreppe, überdacht mit Dachgaube und eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus gestellt.

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

Im derzeitigen Einfamilienhaus (E+1+D) soll im Dachgeschoß eine zweite Wohneinheit genehmigt werden. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe aus Stahl, welche mittels Dachgaube überdacht wird. Ferner soll an das bestehende Wohnhaus ein erdgeschossiger Anbau zur Wohnraumerweiterung geschaffen werden. Für die neue Wohneinheit werden zwei zusätzliche Stellplätze errichtet. Insgesamt sind dann sechs Stellplätze vorhanden. Das Gebäude mit der Hausnummer 9 steht ebenfalls auf dem Baugrundstück und bildet die dritte Wohneinheit.

Der Dachstuhl bleibt unverändert und die GRZ erhöht sich nicht, da die zu überbauende Fläche bereits versiegelt ist.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung einer zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss mit separatem Zugang durch Außentreppe mit einer Dachgaube zu. Auch dem erdgeschossigen Anbau wird zugestimmt. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 0

2 Antrag auf Vorbescheid, St.-Laurentius-Straße und Untere Dorfstraße, Viehbach: Neubau von zwei Einzelhäusern mit je drei Wohneinheiten und zwei Doppelhaushälften mit Garage und Stellplätzen sowie einer Garagen- und Stellplatzanlage

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 642, 642/2, 642/3, 642/5 und 642/6, alle Gemarkung Fahrenzhausen, (St.-Laurentius-Straße und Untere Dorfstraße) in Viehbach zur Errichtung von zwei Einzelhäusern mit je drei Wohneinheiten (Fl.-Nrn. 642 und 642/2) und zwei Doppelhaushälften mit den jeweils zugehörigen Garagen und Stellplätzen (Fl.-Nrn. 642/5 und 642/6) sowie einer Stellplatzanlage (Fl.-Nr. 642/3) gestellt. Die Grundstücke liegen im Innenbereich (§34 BauGB). Im Flächennutzungsplan sind diese als Dorfgebiet dargestellt.

Lt. der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising kann aus fachlicher Sicht einer Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 642/5, Gem. Fahrenzhausen, nicht zugestimmt werden. Allerdings wurde ein Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses am 22.12.2015 (AZ 727-15) vom

Landratsamt Freising auf genanntem Grundstück mit Auflagen genehmigt. Jetzt wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte an dieser Stelle beantragt.

Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude ist nicht dargestellt. 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, ebenso die dingliche Sicherung der Stellplätze auf Fl.-Nr. 642/3 für Fl.-Nr. 642/2. 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 Bauherrn 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 Stahlelementfertigteilen 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 oder das Dach zu begrünen ist, 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.

Im September 2019 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von einem Einzelhaus mit drei Wohneinheiten und drei Doppelhäusern mit den jeweils zugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen, sowie einer Stellplatzanlage gestellt. Der Bau- und Planungsausschuss lehnte diesen ab, da es sich hinsichtlich §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die immissionsrechtlichen Vorgaben waren wegen fehlender Angaben nicht überprüfbar.

Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Freising hat daraufhin Stellung genommen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid in vorliegender Form zu. 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.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Bei der Verlegung einer bestehenden Zufahrt bedarf es der Zustimmung des Straßenbaulastträgers und die anfallenden 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, ebenso die dingliche Sicherung der Stellplätze auf Fl.-Nr. 642/3 für Fl.-Nr. 642/2. Die Schmutzwasserableitung ist ausschließlich über die Untere Dorfstraße möglich. Die Kosten für weitere Grundstücksanschlüsse hat der Antrag-

steller zu tragen. 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.

Hinsichtlich der Erschließung (Straße und Kanal) wird der Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit der Gemeinde bei Einreichung des Bauantrages empfohlen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

3 Antrag auf Vorbescheid, Untere Dorfstraße, Viehbach: Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Doppelgaragen

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 612, Gem. Fahrenzhausen, (Untere Dorfstraße) in Viehbach zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Doppelgaragen gestellt.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche ist mit dem Zusatz „Einheimischenmodell“ versehen.

Nach Aussage der zuständigen Sachbearbeiter im Landratsamt ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche aufgrund der aktuell bestehenden Umgebungsbebauung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Damit ist ein städtebaulicher Vertrag zur Regelung des „Einheimischenmodelles“ rechtlich nicht mehr möglich.

Das Flurstück soll geteilt werden und hat dann noch ca. 700m². Die GRZ würde dann ca. 0,54 betragen, allerdings sind noch keine Terrassen berücksichtigt. Das Doppelhaus (E+1+D) hat eine Wandhöhe von ca. 6,10m und eine Dachneigung von ca. 40°. Für die zwei Wohneinheiten sind zwei Doppelgaragen geplant.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer grundsätzlichen Bebauung an geplanter Stelle zu. Die Einfügung gem. §34 BauGB muss eingehalten werden. Die Teilung des Grundstücks ist so zu planen, dass die GRZ von max. 0,45 nicht überschritten wird.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

4 Bauantrag, Schloßweg 6, Kammerberg: Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen (erneute Vorlage)

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 144/3, Gem. Kammerberg, (Schloßweg 6) in Kammerberg zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen gestellt.

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

Das Wohngebäude (29,11m x 14,49m) mit drei Wohneinheiten und drei integrierten Garagen ist vorgesehen mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss und Dachgeschoss. Der höhere Gebäudeteil hat eine Wandhöhe von 6,70m und eine Firsthöhe von 10,55m, das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 35°. Der niedrigere Teil hat eine Wandhöhe von 5,62m und eine Firsthöhe von 7,73m. Das ebenfalls symmetrische Satteldach hat eine Neigung von 22°. Neben den drei integrierten Garagen stehen den drei Wohnein-

heiten noch vier Außenstellplätze zur Verfügung. Die Gesamt-GRZ beträgt 0,47, daher ist es unumgänglich, dass die Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Häuser der Umgebungsbebauung haben überwiegend E+1+D, die maximale Firsthöhe beträgt 10,55m und die Dachneigungen belaufen sich zwischen 27° und 45°. Das geplante Gebäude fügt sich nun höhenteknisch in die Umgebungsbebauung ein. In der Sitzung am 13.01.2020 wurde der Antrag zurückgestellt, da der höhere Gebäudeteil die Umgebungsbebauung um 0,75m überragt hatte.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen mit der Voraussetzung zu, dass die Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden müssen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

5 Antrag auf Vorbescheid, Flurweg 3, Bachenhausen: Aufstockung des Wohnhauses

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 573, Gem. Lauterbach, (Flurweg 3) in Bachenhausen zur Aufstockung des Wohngebäudes gestellt. Das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Die derzeitige Dachneigung des Wohnhauses (E+1) beträgt 40° und soll auf 34° geändert werden. Die Firsthöhe bleibt unverändert, dazu wird ein Kniestock von 81 cm errichtet. Dadurch ändert sich auch die Wandhöhe von 6,26m auf 7,14m. Ob dadurch eine weitere Wohneinheit entsteht ist dem Antrag auf Vorbescheid nicht zu entnehmen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Aufstockung des Wohnhauses zu. Sollte eine neue Wohneinheit entstehen, sind weitere Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen und in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

6 Bauantrag, Pfarranger 18, Jarzt: Errichtung eines Wintergartens

Sachverhalt

Die Bauherrin hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 134/6, Gem. Jarzt, (Pfarranger 18) in Jarzt zur Errichtung eines Wintergartens gestellt.

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

A.6.9 (Gebäudevorbauten): Der Wintergarten ragt mit einer Tiefe von 3,90m einen Meter und 40 Zentimeter über die Baugrenze hinaus. Ebenso ist die maximale Gesamtgrundfläche von 12m² um 3,60m² überschritten.

Das Wohngebäude mit Doppelgarage ist im Dezember 2002 im Freistellungsverfahren genehmigt worden. Die damalige Gesamt-GRZ betrug 0,41. Jetzt hat sich diese auf 0,42 erhöht. Somit bleibt die im Bebauungsplan festgelegte Gesamt-GRZ um 0,03 unterschritten.

Im gesamten Bebauungsplangebiet des Pfarrangers ist kein Wintergarten genehmigt bzw. angefragt worden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising kann einer Befreiung von der

Festsetzung Ziffer A.6.9 (Gebäudevorbauten) des Bebauungsplanes „Pfarranger, Jarzt“ baurechtlich zugestimmt werden.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung von der Festsetzung Ziffer A.6.9 (Gebäudevorbauten) des Bebauungsplanes „Pfarranger, Jarzt“ zur Errichtung eines Wintergartens in neu eingereichter Größenordnung zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

7 Bauantrag, Ingolstädter Str. 25, Großnöbich, Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss des Gasthauses in vier zusätzliche Gästezimmer im Rahmen einer Boardhausnutzung

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 13.01.2020 wurde der Bauantrag wegen der nicht durchführbaren Stellplatzsituation abgelehnt. Mit einer erneuten Einreichung eines geänderten Stellplatzplans wurde eine genaue Betriebsbeschreibung angefordert. Der geänderte Stellplatzplan weist nun die erforderlichen 25 Stellplätze aus. Diese können nun nach Ansicht der Verwaltung auch ungehindert angefahren werden. Die erforderliche Betriebsbeschreibung liegt vor.

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses bezweifeln mehrheitlich, dass das Stellplatzkonzept wie im Plan dargestellt funktioniert. Bereits jetzt parken viele Kleintransporter in der näheren Umgebung des Gasthauses, da die geplanten Stellplätze zu klein für diese Fahrzeuge und in der Anzahl zu wenig sind. Ferner bestehe ein Geh- und Fahrrecht für das Nachbargrundstück.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss genehmigt den Bauantrag zur Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss in vier zusätzliche Doppelzimmer im Rahmen der Boardinghausnutzung.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 5 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

Damit ist der Antrag abgelehnt.

8 Antrag auf isolierte Befreiung, Mühlanger 1, Unterbruck: Errichtung eines Carports (erneute Vorlage)

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf isolierte Befreiung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 87/11, Gemarkung Fahrenzhausen, (Mühlanger 1) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Carports gestellt.

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

- A.7.a: Fläche für Garage
- A.8.c: Einfriedung

Auf dem Grundstück soll ein Carport (3,00m x 6,00m) mit Flachdach errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt. Es wird nicht direkt auf die Straße gefahren. Die Einfriedung an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist mit einer Höhe von 1,50m aus Holz geplant.

In der Bau- und Planungsausschusssitzung der Gemeinde Fahrenzhausen vom 02.12.2019 haben die Mitglieder festgestellt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes „Mühlanger“ schon seit längerem nicht eingehalten sind. Die Freifläche ist großteils versiegelt die Entwässerung auf die Straße geleitet. Ebenso entspricht die Bepflanzung und Einfriedung nicht dem Bebauungsplan. Der Antrag auf isolierte Befreiung wurde somit abgelehnt. Die Mitglieder einigten sich darauf, dass ein Carport nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden kann, sofern

die sonstigen Freiflächen unversiegelt gestaltet werden.

Der Bauherr hat am 30.12.2019 eine Stellungnahme eingereicht und sich bereit erklärt, einen Teil der versiegelten Fläche zu entsiegeln. Auch bezüglich der Bepflanzung ist die Einhaltung der Festsetzungen vorgesehen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen Ziffer A.7.a (Fläche für Garage) und A.8.c (Einfriedung) des Bebauungsplanes „Mühlanger“ zur Errichtung eines Carports unter der Voraussetzung zu, dass die Einfriedung eine maximale Höhe von 1,0 m hat und die versiegelten Flächen der Nord- und Westseite des Wohngebäudes entsiegelt werden, um somit einen Großteil der Fläche wieder wasserdurchlässig zu gestalten. Die der Straße zugewandte Seite des Carports darf bezüglich der Einsehbarkeit auf die Straße nicht geschlossen werden. Die Einfriedung aus Holz ist sockellos zu errichten. Die Grundstücksentwässerung darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden, sondern hat mittels Sickerschächte, Rigolen oder Rinnen auf dem Baugrundstück zu versickern.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

9 Bauvoranfrage, Im Leger 1, Fahrenzhausen: Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen

Sachverhalt

Der Bauherr hat eine Bauvoranfrage für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 260/2 Gem. Fahrenzhausen, (Im Leger 1) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen gestellt.

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

- A.2 (Baugrenze)
- B.3.1 (GRZ)
- B.3.3 (Lage Stellplätze)
- B.3.5 (Anzahl der Wohneinheiten)

Weitere Festsetzungen sind nicht prüfbar.

Die Baugrenze soll nach Westen um 3,00 m und nach Süden um 2,00 m verschoben werden. Die zugehörige Garage und ein Stellplatz sind an festgelegter Stelle geplant. Die zwei weiteren Stellplätze werden südlich an den Stellplatz angefügt. Anstatt der beschränkten einen Wohneinheit sollen zwei Wohneinheiten errichtet werden. Eine erhöhte GRZ ergibt sich durch die massive Grundflächenvergrößerung und der Bedarf von mehreren Stellplätzen.

Durch die massiven Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt und der Antrag ist aus Sicht der Verwaltung nach § 31 Abs. 2 BauGB abzulehnen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt die Bauvoranfrage aufgrund § 31 Abs. 2 BauGB ab, da durch die massiven Änderungen die Grundzüge der Planung wesentlich beeinträchtigt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

Damit ist der Antrag abgelehnt.

10 Bauantrag, Im Leger 6, Fahrenzhausen: Errichtung einer Garage und eines Carports

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 260/35, Gem. Fahrenzhausen, (Im Leger 6) in Fahrenzhausen zur Errichtung einer Garage und eines Carports gestellt.

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

- B.3.3 (Fläche für Stellplatz): um ca. 6,50m nach Süden verschoben, direkt neben Garage
- B.3.3 (Fläche für Garage): südliche Begrenzung der Garage um 50cm nach Süden verschoben (verlängert von 5,50m auf 6,00m)
- B.3.1 (GRZ): Erhöhung um 0,07 auf Grund der Stellplatzanordnung

Die Garage wird auf der vorgesehenen Fläche errichtet. Der zweite Stellplatz soll direkt daneben und nicht auf festgelegter Stelle errichtet werden. Aus Sicht der Verwaltung ist dies nach § 31 Abs. 2 BauGB sinnvoll, da dadurch eine nachvollziehbarere Zuwegung zum Wohnhaus möglich ist. Diese Befreiung wurde auch in der Sitzung am 15.04.2019 des Bau- und Planungsausschusses erteilt. Die durch die Stellplatzanordnung überschrittene GRZ ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Befreiung von der Festsetzung Punkt B.3.1 (GRZ) des Bebauungsplanes „Im Leger“ zur Errichtung einer Garage und eines Carports zu. Von der Festsetzung Punkt B.3.3 (Lage der Stellplätze) wird auf Grund des § 31 Abs. 2 BauGB befreit.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

11 Antrag auf Abweichung, Im Leger 14, Fahrenzhausen: Errichtung einer Garage

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Antrag auf Abweichung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 260/31, Gem. Fahrenzhausen (Im Leger 14) in Fahrenzhausen zur Errichtung einer Garage gestellt.

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

- B.3.3 (Lage und Größe von Garagen/Carports)

Die im Bebauungsplan vorgesehene Garage hat einen Abstand von 50cm zum Wohngebäude. Nun soll die Garage um diese 50cm verbreitert und direkt an das Haus angeschlossen werden. Von der Grundflächenüberschreitung der Garage von 1,50m² (Länge 6,00m statt 5,50m) wurde bereits in der Sitzung am 02.12.2019 des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen befreit.

Aus Sicht der Verwaltung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung B.3.3 (Lage und Größe der Garage) befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Befreiung von der Festsetzung Punkt B.3.3 (Lage und Größe der Garage) auf Grund § 31 Abs. 2 BauGB zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

12 Antrag auf Abweichung, Im Leger 16, Fahrenzhausen: Errichtung eines Carports

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Antrag auf Abweichung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 260/30, Gem. Fahrenzhausen (Im Leger 16) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Carports gestellt.

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

- B.3.3 (Lage und Größe von Garagen/Carports)

Die im Bebauungsplan vorgesehene Garage hat einen Abstand von 50cm zum Wohngebäude. Nun soll der Carport um diese 50cm verbreitert und direkt an das Haus angeschlossen werden. Von der Grundflächenüberschreitung der Garage/Carport von 1,50m² (Länge 6,00m statt 5,50m) wurde bereits in der Sitzung am 02.12.2019 des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen befreit.

Aus Sicht der Verwaltung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung B.3.3 (Lage und Größe der Garage/Carport) befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt einer Befreiung von der Festsetzung Punkt B.3.3 (Lage und Größe der Garage/Carport) auf Grund § 31 Abs. 2 BauGB zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

13 Verschiedenes

-/-

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Andreas Karl um 19:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Andreas Karl
Zweiter Bürgermeister

Monika Steurer
Schriftführung