



GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.03.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:50 Uhr
Ort: im Pfarrsaal des Pfarrheimes

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer

Hermann, Franz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin

(Corona-Ansteckungsgefahr)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauantrag, Hauptstraße 12, Fahrenzhausen: Abbruch eines Einfamilienhauses, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport 2020/715/BA
- 2 Bauantrag, Sonnenstraße 73, Fahrenzhausen: Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und zwei Stellplätzen 2020/716/BA
- 3 Bauvoranfrage, Eschenstraße 13, Großnöbach: Errichtung einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage 2020/717/BA
- 4 Bauvoranfrage, Eschenstraße 13 A, Großnöbach: Errichtung einer Doppelhaushälfte, einer Einzelgarage und eines Stellplatzes 2020/718/BA
- 5 Bauantrag, Schmiedanger 5, Fahrenzhausen: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage 2020/724/BA
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung, Wirtsanger 14, Kammerberg: Änderung der Dachziegelfarbe 2020/725/BA
- 7 Verschiedenes

Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer eröffnet um 19:00 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.

Zweiter Bürgermeister Andreas Karl übernimmt den Vorsitz für den persönlich beteiligten Ersten Bürgermeister Heinrich Stadlbauer während des TOP 5.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bauantrag, Hauptstraße 12, Fahrenzhausen: Abbruch eines Einfamilienhauses, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 180/3, Gem. Fahrenzhausen, (Hauptstraße 12) in Fahrenzhausen zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport gestellt.

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

Das derzeit vorhandene Wohngebäude (9,00m x 10,00m) ist ein Stockhaus mit einer Wandhöhe von 5,90m und einer Firsthöhe von 8,40m. Das Dach hat eine Neigung von 30°. An derselben Stelle soll ein Zweifamilienhaus (11,00m x 13,92m) ebenfalls als Stockhaus (E+1+D) errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,35m, die Firsthöhe mit 10,00m und das symmetrische Satteldach mit 30° geplant. Die unmittelbare Nachbarbebauung ist mit E+D genehmigt, allerdings mit steilerer Dachneigung (zwischen 38° und 42°), lediglich die Bebauung an der Bundesstraße ist mit E+1+D genehmigt.

Das neu zu errichtende Zweifamilienhaus überragt das abzubrechende Gebäude in der Firsthöhe um 1,60m. Die Wandhöhe ist um 0,45m höher.

Beschluss

Der Bauherr hat mit Erklärung vom 23.03.2020 (Email) seinen Bauantrag zurückgenommen.

Zur Kenntnis genommen

2 Bauantrag, Sonnenstraße 73, Fahrenzhausen: Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und zwei Stellplätzen

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 227/2 und 227/3, beide Gem. Fahrenzhausen, (Sonnenstraße 73) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und zwei Stellplätzen gestellt.

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

1.7.a (Fläche für Garagen): 1,50m südlich der Baulinie des Hauses statt 1,75m

1.7.b (Fläche Stellplätze): Fl.-Nr. 227/2: 2 Stellplätze statt 1 Garage und 1 Stellplatz

Fl.-Nr. 227/3: 2 Garagen statt 1 Garage und 1 Stellplatz

- | | |
|-----------------------------|---|
| I.4.c (Bauweise): | Einzelhaus statt Doppelhaus (Einzel- und Doppelhäuser zulässig) |
| I.6.e (Dachgauben) | auf Südseite 7,80m statt max. 5,15m |
| I.7.h (Dachneigung Garage): | begrüntes Flachdach statt mind. 24° Dachneigung |

Auf den Fl.-Nrn. 227/2 und 227/3, beide Gem. Fahrenzhausen, ist statt eines Doppelhauses ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten geplant. Das Baufenster und die Baulinien sind eingehalten. Die Garagen bzw. Stellplätze sind an der Nordseite um 0,25m außerhalb der Fläche für Nebenanlagen. Auf der Südseite der Dachfläche sind Gauben mit einem Gesamtmaß von 7,80m, das entspricht ca. 60% der Hauslänge. Zulässig sind max. 40% je Dachseite. Die Garage soll ein begrüntes Flachdach erhalten, im Bebauungsplan ist festgelegt, dass sich die Dachneigung der Garagen an die Neigung des Hauptgebäudes anzupassen hat. Diese darf auch geringer ausfallen, muss jedoch mindestens 24° betragen.

Die Nachbarbebauung weist in diesen Fällen keine genehmigten Befreiungen auf. Insbesondere wurde im gesamten Bebauungsplangebiet „Sonnenstraße“ keine Garage mit Flachdach genehmigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen von den Festsetzungen Ziffer I.7.a, I.7.b (Garagen und Stellplätze) und I.4.c (Bauweise) des Bebauungsplanes „Sonnenstraße“ nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Nicht vertretbar wäre eine Befreiung von den Festsetzungen Ziffer I.6.e (Dachgauben) und I.7.h (Dachneigung von Garagen), da die Grundzüge der Planung sonst berührt werden würden.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag wegen der massiven Abweichungen zu Ziffer 1.6.e (Dachgauben) und 1.7.h (Dachneigung Garage) des Bebauungsplanes „Sonnenstraße“ abzulehnen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und zwei Stellplätzen zu.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 1 Anwesend 6

3 Bauvoranfrage, Eschenstraße 13, Großnöbich: Errichtung einer Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 86/4, Gem. Großnöbich, (Eschenstraße 13) in Großnöbich zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage gestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es liegt eine Ortsrandsatzung „Großnöbich West“ vor. Die Doppelhaushälfte (6,59m x 11,84m) hat eine Wandhöhe von 5,06m und eine Firsthöhe von 8,21m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 28°. Der Kniestock ist mit 1,50m geplant. Die Garage soll ein Flachdach erhalten. Das Wohngebäude beinhaltet eine Wohneinheit, somit ist die Stellplatzforderung der Gemeinde Fahrenzhausen mit der Doppelgarage erfüllt. Die GRZ beträgt 0,47 mit allen zu berechnenden Flächen, deshalb wären die Zuwegungen, Zufahrten und die Terrasse in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Das vorhandene Geländeniveau wird an der Südostseite Ecke Nordostseite um ca. 0,20m angefüllt.

Da das Baugrundstück bereits vor geraumer Zeit geteilt wurde und nur noch 362m² groß ist (statt wie in der Ortsrandsatzung festgelegt 700-800m²), wäre ein neuer Hausanschluss von der Kommune zu erstellen (Kostenübernahme Bauherr), damit das Abwasser in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal geleitet werden kann. In der Entwässerungsplanung ist dargestellt, dass das Oberflächenwasser in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal geleitet wird. Dies ist nicht zulässig, das Oberflächenwasser hat mittels Sickerschächte auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die Ortsrandsatzung „Großnöbch West“ besagt unter „Planungsrechtliche Voraussetzungen für §34“ Punkt 2.2, dass sich die zu errichtenden Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügen müssen. Unter Punkt 2.3 gelten folgende Festsetzungen:

- Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Maximale überbaubare Fläche 10,00m x 15,00m
- Mindestparzellengröße von 700m² bis 800m²
- Die Häuser sind in Ostwest-Richtung zu orientieren

Unter „bauordnungsrechtliche Voraussetzungen nach Art. 107“ besagt Punkt 3.4, dass die Dachneigung mit 40° auszubilden ist, wobei ein Kniestock mit 0,40m möglich ist. Punkt 3.5 legt fest, dass die separat stehenden Garagen mit Satteldach gleicher Neigung und Material zu erstellen sind. Eine Höhe von 0,70m des Kniestocks wäre vertretbar lt. Nachbarbebauung.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising ist eine Bebauung möglich, entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus. Das Maß von 15,00m x 10,00m darf nicht überschritten werden und die Festsetzungen sind einzuhalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann nicht nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden und ist somit abzulehnen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf Grund massiver Überschreitung der Ortsrandsatzung „Großnöbch West“ ab.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Somit wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

4 Bauvoranfrage, Eschenstraße 13 A, Großnöbch: Errichtung einer Doppelhaushälfte, einer Einzelgarage und eines Stellplatzes

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 86/5, Gem. Großnöbch, (Eschenstraße 13 A) in Großnöbch zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einzelgarage und Stellplatz gestellt.

Das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Es liegt eine Ortsrandsatzung „Großnöbch West“ vor. Die Doppelhaushälfte (8,09m x 11,84m) hat eine Wandhöhe von 5,06m und eine Firsthöhe von 8,21m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 28°. Der Kniestock ist mit 1,50m geplant. Die Garage soll ein Flachdach erhalten. Das Wohngebäude beinhaltet eine Wohneinheit, somit ist die Stellplatzforderung der Gemeinde Fahrenzhausen mit der Einzelgarage und dem Stellplatz erfüllt. Die GRZ beträgt 0,56 mit allen zu berechnenden Flächen, deshalb sind die Zuwegungen, Zufahrten, die Terrasse und der Stellplatz in wasserdurchlässiger Weise auszuführen. Das vorhandene Geländenniveau wird an der Südostseite Ecke Nordostseite um ca. 0,20m angefüllt.

Da das Baugrundstück bereits vor geraumer Zeit geteilt wurde beläuft sich die Größe nur noch auf 335m² statt wie in der Ortsrandsatzung festgelegt 700-800m². Der Hausanschluss zur Schmutzwasserentwässerung liegt auf diesem Grundstück. Das Oberflächenwasser hat auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die Ortsrandsatzung „Großnöbch West“ besagt unter „Planungsrechtliche Voraussetzungen für §34“ Punkt 2.2, dass sich die zu errichtenden Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügen müssen. Unter Punkt 2.3 gelten folgende Festsetzungen:

- Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Maximale überbaubare Fläche 10,00m x 15,00m
- Mindestparzellengröße von 700m² bis 800m²

- Die Häuser sind in Ostwest-Richtung zu orientieren

Unter „bauordnungsrechtliche Voraussetzungen nach Art. 107“ besagt Punkt 3.4, dass die Dachneigung mit 40° auszubilden ist, wobei ein Kniestock mit 0,40m möglich ist. Punkt 3.5 legt fest, dass die separat stehenden Garagen mit Satteldach gleicher Neigung und Material zu erstellen sind. Eine Höhe von 0,70m des Kniestocks wäre vertretbar lt. Nachbarbebauung.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising ist eine Bebauung möglich, entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus. Das Maß von 15,00m x 10,00m darf nicht überschritten werden und die Festsetzungen sind einzuhalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann nicht nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden und ist somit abzulehnen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einzelgarage und Stellplatz auf Grund massiver Überschreitung der Ortsrandsatzung „Großnöbich West“ ab.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 6

Somit wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

5 Bauantrag, Schmiedanger 5, Fahrenzhausen: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 168/35, Gem. Fahrenzhausen, (Schmiedanger 5) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage gestellt.

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

Das Einfamilienhaus (11,99m x 9,99m) ist ein Stockhaus (E+1+D) mit einer Wandhöhe von 6,17m und einer Firsthöhe von 10,07m. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 38°. Die Doppelgarage (7,99m x 6,49m) ist nur erdgeschossig. Das Dach hat die gleiche Ausführung wie das Hauptgebäude. Die Gesamt-GRZ beträgt 0,38 bei einer Grundstücksgröße von 723m².

Die unmittelbare Nachbarbebauung im Norden ist mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, einer Wandhöhe von 3,90m, einer Firsthöhe von 9,15m und einer Dachneigung von 45° bebaut. Die südliche Nachbarbebauung ist mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, einer Wandhöhe von 5,90m, einer Firsthöhe von 9,40m bzw. 10,00m und einer Dachneigung von 35° ausgeführt.

Somit ragt das neu zu errichtende Gebäude auf Fl.-Nr. 168/35, Gemarkung Fahrenzhausen, um 0,07m über das nächsthöhere Wohngebäude hinaus. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser geringfügigen Erhöhung zugestimmt werden.

Das neu zu errichtende Gebäude auf Fl.-Nr. 168/35, Gemarkung Fahrenzhausen, ragt über die nördliche Bebauung um 0,92m hinaus und über die südliche Bebauung 0,67m bzw. 0,07m.

Beschluss

Der Bauantrag wird zurückgestellt, da wesentliche Vergleichskriterien der Umgebungsbebauung fehlen. Von den Wohnhäusern „Am Mühlbach 2“ und „Schmiedanger 1“ sind Vergleichsschnitte mit Angabe der Wand- und Firsthöhe auch in Bezug auf das natürliche Gelände anzufertigen.

Zurückgestellt Ja 6 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 1

Erster Bürgermeister Stadlbauer nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teil.

6 Antrag auf isolierte Befreiung, Wirtsanger 14, Kammerberg: Änderung der Dachziegelfarbe

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Antrag auf isolierte Befreiung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 134/21, Gem. Kammerberg, (Wirtsanger 14) in Kammerberg zur Änderung der Dachziegelfarbe gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz, Kammerberg“. Das Bauvorhaben stimmt hinsichtlich folgender Festsetzungen nicht mit der Satzung überein:

Ziffer 0.4 (Dachziegelfarbe): anthrazit statt roter Farbe

Bei einer Ortseinsicht wurde festgestellt, dass alle bereits gebauten Wohnhäuser im Bebauungsplangebiet „Am alten Sportplatz, Kammerberg“ mit roten Dachziegeln eingedeckt worden sind.

Auch wurde nie eine Befreiung diesbezüglich beantragt.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Änderung der Dachziegelfarbe, Ziffer 0.4 (Dachdeckung) des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz, Kammerberg“, nach § 31 Abs. 2 BauGB zu.

Einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 6 Persönlich beteiligt 1

Josef Widhopf nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Planfertiger) an der Abstimmung nicht teil.

7 Verschiedenes

Keine Wortmeldung.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer um 19:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Heinrich Stadlbauer
Erster Bürgermeister

Franz Hermann
Schriftführung