



GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 20.04.2020
Beginn:	18:45 Uhr
Ende	19:19 Uhr
Ort:	in der neuen Aula der Grundschule

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stadtbauer, Heinrich,
bei TOP 5: Zweiter Bgm. Karl, Andreas

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Kargus-Schad, Caroline

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauantrag, Schloßanger 6, Kammerberg: Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen 2020/728/BA
- 2 Bauantrag, Hauptstraße 12, Fahrenzhausen: Abbruch eines Einfamilienhauses, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport 2020/729/BA
- 3 Bauvoranfrage, Bischof-Anno-Straße, Weng: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage 2020/730/BA
- 4 Bauantrag, Ingolstädter Straße 25, Großnöbach: Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss des Gasthauses in vier zusätzliche Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung 2020/731/BA
- 5 Bauantrag, Schmiedanger 4, Fahrenzhausen: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage 2020/735/BA
- 6 Bauvoranfrage, Eschenstraße 13, Großnöbach: Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage 2020/736/BA
- 7 Verschiedenes

Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer eröffnet um 18:45 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, Schloßanger 6, Kammerberg: Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Stellplätzen

Sachverhalt

Der Bauherr hatte einen Bauantrag für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 144/3, Gem. Kammerberg, (Schloßweg 6) in Kammerberg zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen gestellt. Dieser wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen am 10.02.2020 einstimmig genehmigt.

Das Landratsamt Freising hat nun festgestellt, dass sich zwei Abstandsflächen überschneiden (siehe in beiliegender Skizze rot gekennzeichnet). Um dies zu vermeiden hat der Bauherr mit dem Landratsamt Freising abgestimmt, den Baukörper um knapp einen Meter nach Westen zu verschieben. Entsprechende Abstandsübernahmeerklärungen liegen dem Landratsamt Freising bereits vor.

Da nachbarschaftliche Belange nicht betroffen sind, wurde dieser geringfügigen Änderung (Verschiebung des Baukörpers) auf dem Verwaltungsweg zugestimmt.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Verschiebung des Baukörpers zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

2 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 14,40m) ebenfalls als Stockhaus (E+1+D) errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 6,50m, die Firsthöhe mit 9,294m und das symmetrische Satteldach mit 24° geplant. Bedingt durch die tiefere Lage des Erdgeschossbodens sind die Abolutmaße der Traufe und Firsthöhe mit dem Altbestand identisch. 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.

In der Sitzung am 23.03.2020 des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhau-
sen hätte dieser Antrag behandelt werden sollen. Der Bauherr hat diesen aber mit Erklärung
per E-Mail vom 23.03.2020 zurückgenommen.

Die Außenmaße sind identisch, nur die Firsthöhe war um 0,825m höher als die jetzige Firsthö-
he. Die Dachneigung hat sich von 30° auf 24° verringert.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag zum Abbruch des Einfamilienhauses und
zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport zu.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 1

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

3 Bauvoranfrage, Bischof-Anno-Straße, Weng: Neubau eines Einfa- milienhauses mit Garage

Sachverhalt

Die Bauherren haben eine Bauvoranfrage für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 472, Gem.
Großnöbich, (Bischof-Anno-Straße) in Weng zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Gara-
ge gestellt.

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

Errichtet werden soll ein Einfamilienhaus (10,82m x 8,02m) mit Erdgeschoss und Oberge-
schoss. Die Wandhöhe ist mit ca. 6,24m und die Firsthöhe mit ca. 7,85m geplant. Das symmet-
rische Satteldach hat eine Dachneigung von 22°. Die Stellplatzanforderung ist mit einer Garage
und einem Carportstellplatz nachgewiesen. Die Zufahrt führt teilweise über ein fremdes Grund-
stück. Die GRZ für das gesamte Grundstück ergibt 0,40.

Die höchste Umgebungsbebauung beträgt 10,20m und die niedrigste 6,10m, somit fügt sich das
neu zu errichtende Wohngebäude in die nähere Umgebung nach §34 BauGB ein.

Die Zufahrt zur geplanten Garage ist zum Teil über ein Grundstück der Gemeinde Fahrenzhau-
sen geplant. Die geplanten Abstandsflächen beziehen sich auf die noch nicht rechtskräftige
Änderung der Bayerischen Bauordnung (0,4 H-Regel).

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilien-
hauses mit Garage in eingereicherter Größenordnung grundsätzlich zu, die Situierung der Garage
mit zugehöriger Zufahrt bedarf einer anderen Lösung. Die Zufahrt zur geplanten Garage darf
nicht über ein fremdes Grundstück erfolgen. Dies könnte durch einen Grundstückstausch gelöst
werden. Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

4 Bauantrag, Ingolstädter Straße 25, Großnöbich: Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss des Gasthauses in vier zusätzliche Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 2420/3, Gem.
Großnöbich, (Ingolstädter Straße 25) in Großnöbich zur Umnutzung der im Obergeschoss
befindlichen Wohnung in vier Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung gestellt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Es entsteht eine Gastwirtschaft (116m²) mit Biergarten (65 Sitzplätze) und 8 Gästezimmer (16 Betten), einschließlich einer Wohnung im Dachgeschoss. Angestellt sind drei Personen. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 37 benötigten Stellplätzen, wobei nur 25 Stellplätze nachgewiesen sind. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung kann die Anzahl der Stellplätze auf 25 Stück reduziert werden, da ein Teil der Stellplätze für den Biergarten mit der Anzahl der Stellplätze für die Gasträume verrechnet werden kann. Die Zufahrtsbreite von der B13 zum Parkplatz beträgt ca. 3,75m.

Vorgeschichte (frühere Anträge, Beschlüsse, Bescheide):

Sowohl der Beschluss der Gemeinde Fahrenzhausen vom 23.06.2014 als auch der Bescheid des Landratsamtes Freising vom 12.09.2014 fordern ebenfalls 25 Stellplätze, als die Umnutzung des bestehenden Ladens in einen Gastraum beantragt wurde.

Der am 16.10.2019 eingereichte Bauantrag zur Umnutzung der im Obergeschoss befindlichen Wohnung in fünf Gästezimmer mit insgesamt 19 Betten wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen am 02.12.2019 abgelehnt.

Der Bauherr hat daraufhin am 11.12.2019 einen geänderten Eingabeplan mit vier zusätzlichen Zimmern eingereicht. Insgesamt sind 8 Doppelzimmer geplant. Die 25 nachgewiesenen Stellplätze sind nur teilweise nutzbar. Die Stellplätze 18, 24 und 25 sind nicht über das eigene Grundstück befahrbar, sondern nur über das Gemeindegrundstück mit der Fl.-Nr. 2420/4, Gem. Großnöbach, wenn vorab eine vorhandene Mauer abgebrochen wird. Der Stellplatz 17 ist auch nur unter erschwerten Bedingungen nutzbar. Mit Beschluss vom 13.01.2020 wurde der Bauantrag wegen der nicht durchführbaren Stellplatzsituation abgelehnt und eine genaue Betriebsbeschreibung bei Neueinreichung gefordert.

Zur Sitzung am 10.02.2020 lagen ein geändertes Stellplatzkonzept sowie die erforderliche Betriebsbeschreibung zur Entscheidung vor. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses bezweifelten mehrheitlich, dass das Stellplatzkonzept wie im Plan dargestellt funktioniert, da bereits jetzt viele Kleintransporter in der näheren Umgebung des Gasthauses parken, weil die geplanten Stellplätze zu klein für diese Fahrzeuge und in der Anzahl zu wenig sind. Ferner bestehe ein Geh- und Fahrrecht für das Nachbargrundstück. Der Antrag wurde erneut abgelehnt. Aus Sicht des Landratsamtes Freising ist dieser Antrag zu genehmigen, da die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhausen vollumfänglich eingehalten wird. Zusätzlich sind auch einige Stellplätze mit 2,50m nachgewiesen, die festgelegte Mindestbreite beläuft sich auf 2,30m.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zur Umnutzung der Wohnung im Obergeschoss des Gasthauses in vier zusätzliche Gästezimmer im Rahmen einer Boardinghausnutzung mit der Auflage zu, dass die 25 geforderten Stellplätze lt. geändertem Stellplatzplan vom 29.01.2020 hergestellt werden und dauerhaft vorgehalten werden.

Die Stellplatzverordnung der Gemeinde Fahrenzhausen soll in Bezug vor allem auf Boardinghäuser und weiteres angepasst werden.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 3 Nein 4 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

5 Bauantrag, Schmiedanger 4, Fahrenzhausen: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 168/35, Gem. Fahrenzhausen, (Schmiedanger 4) 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, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. 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 (gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens) 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 (gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens) und einer Dachneigung von 35° ausgeführt.

In der Sitzung am 23.03.2020 des bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Fahrenzhausen wurde dieser Antrag zurückgestellt, da wesentliche Vergleichskriterien der Umgebungsbebauung fehlten. Von den Wohnhäusern „Am Mühlbach 2“ und „Schmiedanger 1“ wurden Vergleichsschnitte mit Angaben der Wand- und Firsthöhe auch in Bezug auf das natürliche Gelände gefordert. Am 08.04.2020 gingen diese Höhenangaben bei der Gemeinde Fahrenzhausen ein.

Das neu zu errichtende Wohngebäude hat ein Absolutmass des Firstes von 465,57 mNN, und der Traufe von 461,77 mNN. Der First des Wohnhauses „Am Mühlbach 2“ ist auf 464,59 mNN, die Traufe bei 459,21 mNN. Beim Haus „Schmiedanger 1“ ist der First auf 465,22 mNN und die Traufe bei 461,70 mNN. Die anderen Wohnhäuser in unmittelbarer Umgebung sind höhentech-nisch in etwa auf gleichem Maß bzw. deutlich höher (Ampertal 3: Firsthöhe 468,08 mNN, Auweg 4: Firsthöhe 466,15 mNN, siehe dazu nachgereichten Plan).

Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden, da es sich aus Sicht der Verwaltung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt und keine nachbarrechtlichen Belange betroffen sind.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in eingereichter Form zu.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

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

6 Bauvoranfrage, Eschenstraße 13, Großnöbich: Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage

Sachverhalt

Die Bauherren haben eine erneute Bauvorabfrage für den Bereich des Grundstücks 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. Der eingereichte Lageplan mit dem eingezeichneten Bauvorhaben beinhaltet die alten Maßangaben des Gebäudes.

Die Doppelhaushälfte (7,59m x 10,04m) hat ein Wandhöhe von ca. 4,60m und eine Firsthöhe von ca. 8,36m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Das symmetrische Satteldach hat nun eine Dachneigung von 40°. Der Kniestock wurde auf 70cm reduziert. Das symmetrische Dach der Doppelgarage wird mit 40° dem haupthaus angeglichen. Die Stell-

platzforderung der Gemeinde Fahrenzhäuser ist mit der Doppelgarage für die eine Wohneinheit in der Doppelhaushälfte erfüllt. Die Zufahrten und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, da die GRZ mit allen zu berechnenden Flächen 0,47 beträgt. Da das Baugrundstück bereits vor geraumer Zeit geteilt wurde und nur noch 362 m² groß ist (statt wie in der Ortsrandsatzung festgelegt 700 -800 m²), wäre ein neuer Hausanschluss von der Kommune zu erstellen (Kostenübernahme Bauherr), damit das Abwasser in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal geleitet werden kann. Die Versickerung des Oberflächenwassers wird durch den geplanten Einbau eines Sickerschachtes sichergestellt.

Die Ortsrandsatzung „Großnöbich 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 lt. Nachbarbebauung vertretbar.

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 nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, da die geringfügige Überschreitung des Baukörpers keine nachbarschaftlichen Belange berührt.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in eingereicherter Größenordnung unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Der geringfügigen Überschreitung der Breite und Länge von 0,04 m bzw. 0,10 m wird zugestimmt.
- Die Zufahrten und Zugänge sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
- Die Kosten für den neuen Hausanschluss (Schmutzwasser) hat der Bauherr zu tragen.
- Alle weiteren Festsetzungen der Ortsrandsatzung „Großnöbich West“ sind einzuhalten.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 0

7 Verschiedenes

Keine Wortmeldung.

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

Heinrich Stadlbauer
Erster Bürgermeister

Caroline Kargus-Schad
Schriftführung