



## GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 25.05.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:30 Uhr  
Ort: in der neuen Aula der Grundschule

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich

### Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin  
Guttner, Annemarie  
Hermann, Monika  
Kern, Robert  
Mößmer, Yvonne  
Stocker, Eva  
Widhopf, Josef

### Schriftführerin

Kargus-Schad, Caroline

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Antrag auf Vorbescheid, Fraunbergstraße 15, Weng: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen 2020/742/BA
- 2 Bauantrag, Am Anger 4, Jarzt: Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, hier: Tektur Keller 2020/747/BA
- 3 Bauantrag, Josef-Hörl-Straße 16, Bergfeld: Bau eines Anbau-Balkons 2020/748/BA
- 4 Bebauungsplan "Ortsmitte Großnöbach": Antrag auf Änderung der Haustypen 2020/749/BA
- 5 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.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Antrag auf Vorbescheid, Fraunbergstraße 15, Weng: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen**

#### **Sachverhalt**

Die Bauherrin hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 487, Gem. Großnöbich, (Fraunbergstraße 15) in Weng zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen gestellt.

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

Das derzeit unbebaute Grundstück soll mit einem Mehrfamilienhaus (10,00m x 16,00m), in welchem vier Wohneinheiten Platz finden, bebaut werden. Die Wandhöhe soll 5,90m und die Firsthöhe 10,50m, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, betragen. Das symmetrische Satteldach soll eine Dachneigung von 43° erhalten. Die Gesamtbreite der Dachgauben auf der Südwestseite des Dachs entsprechen 33% der Hauslänge. Das 569m<sup>2</sup> große Grundstück weist eine Überbauung von 350,16m<sup>2</sup> auf, dies ergibt eine GRZ von 0,62. Dabei sind noch keine Terrassen berücksichtigt, da keine Angaben darüber im Antrag enthalten sind. Für die vier Wohneinheiten sind acht Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhausen.

Das direkte Nachbargebäude hat eine Firsthöhe von 10,63m und ist somit um 13cm höher als das neu zu errichtende Wohnhaus. Die weitere Umgebungsbebauung ist um 2,25m niedriger. Gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine grundsätzliche Bebauung möglich, das Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB ist einzuhalten.

#### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Antrag auf Vorbescheid ab, weil sich das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bei einer erneuten Einreichung eines Antrages sind Höhenmeterangaben über Normalnull der neu zu errichtenden Gebäude und der Nachbarbebauung anzugeben mit Darstellung und Ausführungsart der versiegelten Nebenflächen im Freiflächengestaltungsplan.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 3 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0**

### **2 Bauantrag, Am Anger 4, Jarzt: Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, hier: Tektur Keller**

#### **Sachverhalt**

Der Bauherr hat einen Tekturantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 135/6, Gem. Jarzt, (Am Anger 4) in Jarzt zur Errichtung eines Kellergeschosses der beiden bereits geneh-

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

Die bereits vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 14.10.2019 genehmigten Doppelhäuser werden nun unterkellert. Die GRZ bleibt mit 0,47 gleich, da keine weiteren Änderungen vorhanden sind.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt der Unterkellerung der bereits vom Landratsamt Freising mit Bescheid vom 14.10.2019 genehmigten Doppelhäuser zu.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0**

## **3 Bauantrag, Josef-Hörl-Straße 16, Bergfeld: Bau eines Anbau-Balkons**

### **Sachverhalt**

Die Bauherren haben einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 2409/16, Gem. Großnöbich, (Josef-Hörl-Straße 16) in Bergfeld zum Anbau eines Balkons gestellt. Das Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB). Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. An das bestehende Einfamilienhaus soll an die südliche Giebelseite ein Balkon angebaut werden. Die Breite des Balkons ist mit 3,30m und die Tiefe mit 2,10m geplant. Die GRZ erhöht sich von 0,53 auf 0,54.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Anbau-Balkon nach §17 Abs. 1 BauNVO zu genehmigen.

### **Beschluss**

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag zum Bau eines Anbau-Balkons zu.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0**

## **4 Bebauungsplan "Ortmitte Großnöbich": Antrag auf Änderung der Haustypen**

### **Sachverhalt**

Der Rechtsanwalt von dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 72/17 und 72/20, Gemarkung Großnöbich sieht durch die bisher geplante „Riegelbebauung“ eine erhebliche Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücke. Aus Gründen der Konfliktvermeidung wäre aus seiner Sicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geeigneter.

Beim letzten Planungsstand des Planungsbüros Dipl.-Ing. V. Bartos, Variante 5 war bei dem Grundstück (Parzellen 7a, 7b, 7c) drei Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vorgesehen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss beschließt, dass das Planungsbüro Bartos beauftragt wird, die Grundstücke Fl.Nr. 72/17 und 72/20 mit Einfamilien- und Doppelhäuser zu planen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0**

## **5 Verschiedenes**

### **Abstimmungsgespräch für GRZ, GFZ und Firsthöhen**

Die Ausschussmitglieder regen an, sich abzustimmen, welche Grundflächenzahl, welche Geschossflächenzahl und welche Firsthöhen für das Gemeindegebiet gelten sollen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Heinrich Stadlbauer  
Erster Bürgermeister

Caroline Kargus-Schad  
Schriftführung