



GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 29.06.2020
Beginn:	18:01 Uhr
Ende	18:29 Uhr
Ort:	im Pfarrsaal des Pfarrheimes

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Stadlbauer, Heinrich

Ausschussmitglieder

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

Herr Widhopf kommt um 18.02 Uhr.

Stellvertreter

Angermaier, Sandra

Fr. Angermaier kommt um 18.02 Uhr.

Schriftführerin

Kargus-Schad, Caroline

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Angermaier, Martin

(private Gründe)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1** Antrag auf Vorbescheid, Brunnenstraße 29 und 29A, Bachenhausen: Abriss von Nebengebäuden, Neubau einer Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten und einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, Errichtung von Garagen und Stellplätzen 2020/753/BA
- 2** Bauantrag, Fraunbergstraße, Weng: Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen 2020/754/BA
- 3** Antrag auf Vorbescheid, Fraunbergstraße, Weng: Neubau eines Zweifamilienhauses, Doppelgarage und Stellplätzen 2020/756/BA
- 4** Antrag auf Vorbescheid, Amperstraße 9, Fahrenzhausen: Neubau eines Wohnhauses mit 3-5 Wohneinheiten und 8-12 Stellplätzen, Neubau eines Nebengebäudes 2020/761/BA
- 5** Antrag auf Vorbescheid, Hauptstraße 9, Fahrenzhausen: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage 2020/765/BA
- 6** Bauantrag, Perchastraße 2, Lauterbach: Anbau an eine bestehende landwirtschaftliche Lagerhalle für Hackschnitzel und Hackschnitzelheizung 2020/766/BA
- 7** Bauantrag auf Nutzungsänderung, Fraunbergstraße, Weng: Nutzungsänderung eines Mehrzweckgebäudes in ein Einfamilienhaus 2020/767/BA
- 8** Verschiedenes

Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer eröffnet um 18:01 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, Brunnenstraße 29 und 29A, Bachenhausen: Abriss von Nebengebäuden, Neubau einer Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten und einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit, Errichtung von Garagen und Stellplätzen

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 565, Gem. Lauterbach, (Brunnenstraße 29 und 29A) in Bachenhausen zum Abriss von Nebengebäuden, Neubau einer Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten, einer Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit und der Errichtung von Garagen und Stellplätzen gestellt.

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

Das Doppelhaus (E+1+D / 12,00m x 17,00m) mit insgesamt 4 Wohneinheiten hat eine Wandhöhe von ca. 6,80m und eine Firsthöhe von ca. 12,30m. Das symmetrische Satteldach soll eine Neigung von maximal 45° erhalten. Eine Doppelhaushälfte wird drei Wohneinheiten und die andere Doppelhaushälfte eine Wohneinheit besitzen. Die erforderlichen acht Stellplätze werden mittels vier Garagenstellplätzen und vier freien Stellplätzen nachgewiesen. Die zu bebauende Teilfläche hat ca. 1.082m² und wird mit 61 Prozent überbaut. Lt. § 17 Abs. 1 BauNVO darf die GRZ im Dorfgebiet 0,60 betragen.

Das Nachbargebäude zur Straße hat ebenfalls eine Wandhöhe von 6,80m, aber eine Firsthöhe von nur 9,20m, da die Dachneigung mit 25° wesentlich geringer ist. Das erste westliche Nachbargebäude (Fl.-Nr. 562/2) ist mit einer Firsthöhe von 8,40m um 4,40m niedriger als das neue Doppelhaus. Und das zweite westliche Nachbargebäude (Fl.-Nr. 562/1) ist mit einer Firsthöhe von 12,50m allerdings um 0,30m niedriger in Bezug auf das neue Wohnhaus. Das nördliche und südliche Nachbarwohnhaus (beide E+1+D) ist nicht vergleichbar, da keine Pläne vorhanden sind. Da das zu bebauende Gelände nicht unerheblich abfallend bzw. ansteigend ist, kann die Einfügung in Bezug auf die Höhenentwicklung ohne Höhenmeterangaben nicht konkret geprüft werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Bebauung an angegebener Stelle grundsätzlich möglich, allerdings in dieser Größenordnung nach § 34 BauGB abzulehnen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses in angegebener Größenordnung ab, da die vorgesehene Grundfläche und Höhe das Maß der umgebenden Wohnbebauung deutlich übersteigt.

Grundsätzlich ist eine Bebauung an beantragter Stelle möglich. Die Grundfläche und Höhenentwicklung des neu zu errichtenden Doppelhauses muss sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Gegebenenfalls ist die Dachneigung zu reduzieren.

Mit Einreichung eines Bauantrages sind Höhenmeterangaben ü.NN der neuen Gebäude und der Umgebungsbebauung anzugeben. Wir weisen auf die Einhaltung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Abstandsflächen hin. Gemäß Art. 51 BayBO ist der Entwurfsverfasser für die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Bei Nichteinhaltung sind Abstandsflächenübernahmeerklärungen miteinzureichen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflä-

chen geleitet werden. Sämtliche Zufahrten und die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen um die Durchlässigkeit dauerhaft sicherzustellen.
Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 1 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0
Damit ist der Antrag abgelehnt.

2 Bauantrag, Fraunbergstraße, Weng: Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 920/6, Gem. Großnöbich, (Fraunbergstraße) in Weng zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen gestellt.

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

Das Einfamilienhaus (E+1+D / 13,99m x 9,99m) hat eine Wandhöhe von 6,20m (460,07mü.NN) und eine Firsthöhe von 9,20m (463,07mü.NN), gemessen von der Geländeoberkante. Das symmetrische Satteldach ist mit einer Neigung von 30° geplant. Es sind zwei offene Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Das Flurstück wird mit 51 Prozent überbaut. Lt. § 17 Abs. 1 BauNVO darf die GRZ im allgemeinen Wohngebiet 0,4 betragen und Abs. 2 desselben Paragraphen besagt, dass diese überschritten werden darf. Die Überschreitung ist deshalb gegeben, weil eine Zufahrt für die Hinteranlieger mit den Haus-Nummern 19 und 21 vorhanden sein muss.

Die Firsthöhe der Nachbarbebauung reicht von 6,15m bis 9,55m, gemessen von der Geländeoberkante.

Aus Sicht der Verwaltung und des Landratsamtes Freising ist das Bauvorhaben nach § 34 BayBO genehmigungsfähig.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen zu.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Sämtliche Zufahrten und die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, um die Durchlässigkeit dauerhaft sicherzustellen.

Wir weisen auf die Einhaltung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Abstandsflächen hin. Gemäß Art. 51 BayBO ist der Entwurfsverfasser für die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

3 Antrag auf Vorbescheid, Fraunbergstraße, Weng: Neubau eines Zweifamilienhauses, Doppelgarage und Stellplätzen

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 770/4, Gem. Großnöbich, (Fraunbergstraße) in Weng zur Errichtung eines Zweifamilienhauses, einer Doppelgarage und Stellplätzen gestellt.

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

Das zu errichtende Zweifamilienhaus (9,50m x 12,56m / E+D) hat eine Wandhöhe von 4,115m und eine Firsthöhe von 8,865m, gemessen von der Geländeoberkante. Das symmetrische Satteldach hat eine Dachneigung von 45°. Die geplante Abtrennung von ca. 560m² des Baugrund-

stückes wird dann mit ca. 52% überbaut werden, Terrassen wurden noch nicht berücksichtigt, da diese nicht angegeben sind. Bei der direkten Umgebungsbebauung handelt es sich ausschließlich um Wohnhäuser mit Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das vorhandene Gebäude (18A) auf dem Baugrundstück ist mit dem First um ca. 2,365m niedriger als das neu zu errichtende Wohnhaus. Das Doppelhaus auf Fl.-Nr. 770/2, Gem. Großnöbich, hat eine Firsthöhe von 10,50m und ist somit um ca. 1,635m höher als der geplante Neubau. Das Einfamilienhaus auf Fl.-Nr. 771/1, Gem. Großnöbich, ist mit der Firsthöhe um ca. 0,665m niedriger. Gemessen wurde bei allen ab Geländeoberkante. Für das Bauvorhaben ist ein zusätzlicher Hausanschluss zur Schmutzwasserableitung zu erstellen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising befindet sich das zu bebauende Teilgrundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB und wäre aber nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses, einer Doppelgarage und Stellplätzen nach § 35 Abs. 2 BauGB mit Auflagen zu.

Mit Einreichung eines Bauantrages sind Höhenmeterangaben ü.NN der neuen Gebäude und der Umgebungsbebauung anzugeben. Das Vorhaben muss sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Wir weisen auf die Einhaltung der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Abstandsflächen hin. Gemäß Art. 51 BayBO ist der Entwurfsverfasser für die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Sämtliche Zufahrten und die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen um die Durchlässigkeit dauerhaft sicherzustellen. Die Kosten für den neu zu errichtenden Hausanschluss zur Schmutzwasserableitung sind vom Bauherrn zu tragen.

Weitere Auflagen bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

4	Antrag auf Vorbescheid, Amperstraße 9, Fahrenzhausen: Neubau eines Wohnhauses mit 3-5 Wohneinheiten und 8-12 Stellplätzen, Neubau eines Nebengebäudes
----------	--

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 168/7, Gem. Fahrenzhausen, (Amperstraße 9) in Fahrenzhausen zur Errichtung eines Wohnhauses mit 3-5 Wohneinheiten und 8-12 Stellplätzen sowie eines Nebengebäudes gestellt.

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

In der ersten Variante ist ein 3-Familienhaus (E+1+D / 10,74m x 14,24m) mit einer Wandhöhe von 6,475m und einer Firsthöhe von 9,61m geplant. Das symmetrische Satteldach soll eine Dachneigung von 25° haben. Hierfür sind acht Außenstellplätze vorgesehen. Die GRZ würde 0,68 betragen.

Alternativ ist ein 5-Familienhaus (E+1+D / 10,74m x 14,24m) mit einer Wandhöhe von 5,94m und einer Firsthöhe von 9,745m geplant. Hier hat das symmetrische Satteldach eine Dachneigung von 35° und es sind 12 Außenstellplätze vorgesehen. Die GRZ beträgt in diesem Fall 0,76.

Dazu soll ein erdgeschossiges Nebengebäude mit Flachdach in der Bauverbotszone der Bundesstraße (B 13) errichtet werden. Die Außenmaße betragen 7,49m x 8,99m und die Wandhöhe ist mit 3,04m ab Gelände geplant. Die Nutzung ist nicht ersichtlich.

Die vorgesehene Höhe und Versiegelung übersteigt das Maß der umgebenden Wohnbebauung deutlich.

Aus Sicht der Verwaltung und des Landratsamtes Freising ist der Antrag auf Vorbescheid in dieser Form abzulehnen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Antrag auf Vorbescheid in dieser Form auf Grund der Höhenentwicklung und der hohen Versiegelung ab.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

Damit ist der Antrag abgelehnt.

5	Antrag auf Vorbescheid, Hauptstraße 9, Fahrenzhausen: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 10 Wohneinheiten und Tiefgarage
----------	---

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Antrag auf Vorbescheid für einen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 176, Gem. Fahrenzhausen, (Hauptstraße 9) in Fahrenzhausen zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (je 10 Wohneinheiten) mit Tiefgarage gestellt.

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

In der ersten Variante sind zwei 10-Familienhäuser (E+2) geplant. Haus 1 und 2 (je 18,99m x 23,99m) sind mit einer Wandhöhe von 8,98m und einer Firsthöhe von 9,78m geplant. Das Walmdach soll eine Dachneigung von 7° haben. Es sind vier Außenstellplätze und 40 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die GRZ beträgt bei dieser Variante 0,79.

In der Alternative sind zwei 10-Familienhäuser (E+1+D / 15,99m x 19,99m) mit einer Wandhöhe von 6,545m und einer Firsthöhe von 10,445m geplant. Hier hat das symmetrische Satteldach eine Dachneigung von 26°. Es sind 5 Außenstellplätze und 40 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die GRZ beträgt in diesem Fall 0,72.

Die vorgesehene Grundfläche, Höhe und Versiegelung übersteigt das Maß der umgebenden Wohnbebauung deutlich.

Aus Sicht der Verwaltung und des Landratsamtes Freising ist der Antrag auf Vorbescheid in dieser Form abzulehnen.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss lehnt den Antrag auf Vorbescheid in dieser Form auf Grund der Grundfläche, der Höhenentwicklung des Staffelgeschosses und der hohen Versiegelung ab.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

Damit ist der Antrag abgelehnt.

6	Bauantrag, Perchastraße 2, Lauterbach: Anbau an eine bestehende landwirtschaftliche Lagerhalle für Hackschnitzel und Hackschnitzelheizung
----------	--

Sachverhalt

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 8, Gem. Lauterbach, (Perchastraße 2) in Lauterbach zum Anbau an eine bestehende landwirtschaftliche Lagerhalle für Hackschnitzel und Hackschnitzelheizung gestellt.

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

Die Hackschnitzelheizung wird in der bestehenden landwirtschaftlichen Lagerhalle untergebracht. Im Anbau (17,035m x 4,00m) ist das Lager für die Hackschnitzel. Dieses Lager ist lediglich an drei Seiten geschlossen. Das Trapezblechdach in naturrot hat eine Dachneigung von 8°, und die Wandhöhe beträgt an offener Stelle 5,00m.

Aus Sicht der Verwaltung und des Landratsamtes Freising bestehen gegen dieses Bauvorhaben keine Bedenken.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zum Anbau an eine bestehende landwirtschaftliche Lagerhalle für Hackschnitzel und Hackschnitzelheizung zu.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

7 Bauantrag auf Nutzungsänderung, Fraunbergstraße, Weng: Nutzungsänderung eines Mehrzweckgebäudes in ein Einfamilienhaus

Sachverhalt

Die Bauherren haben einen Bauantrag zur Nutzungsänderung für den Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 772/3, Gem. Großnöbich, (Fraunbergstraße) in Weng zum Umbau eines Mehrzweckgebäudes in ein Einfamilienhaus gestellt.

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

Das Mehrzweckgebäude (EG Gewerbe / DG Wohnung) soll als Einfamilienhaus umgebaut werden. Die Stellplätze nach Satzung der Gemeinde Fahrenzhausen werden nachgewiesen. Am bestehenden Gebäude werden keine äußerlichen Veränderungen vorgenommen, die Dachgauben sind bereits existent und mit der Tektur im Jahre 1995 genehmigt.

Vorgeschichte (frühere Anträge, Beschlüsse, Bescheide):

Im Jahre 1995 wurde ein Tekturantrag zur Errichtung einer Wohneinheit im Dachgeschoss für das Mehrzweckgebäude gestellt. Dieser wurde am 03.07.1995 durch Bescheid vom Landratsamt Freising genehmigt.

Beschluss

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung des Mehrzweckgebäudes in ein Einfamilienhaus zu.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 0

8 Verschiedenes

-/-

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Heinrich Stadlbauer um 18:29 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses.

Heinrich Stadlbauer
Erster Bürgermeister

Caroline Kargus-Schad
Schriftführung