

NIEDERSCHRIFT

Bezeichnung	1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 17.01.2024
Sitzungsbeginn	18:30 Uhr
Sitzungsende	18:50 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Sitzungssaal des Rathauses in Weichs

Zuhörer: 6

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Harald Mundl	
-------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Florian Betz	
Herr Mathias Hermann	
Herr Simon Kammermeier	
Herr Andreas Lamprecht	
Herr Robert Neisser	
Herr Herbert Rahn	
Frau Magdalena Schuster	

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 13.12.2023 - öffentlicher Teil
2. Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Grundstück Fl.Nr. 785/2 Gemkg. Ainhofen, Edenholzhausen 5
3. Bauantrag auf Umbau eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1510 Gemkg. Weichs, Waldstr. 11 in Aufhausen. Einbau einer weiteren Küche und eines weiteren Bades, Umnutzung von Kinderzimmern zu einem Wohnraum
4. Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 135/1 Gemkg. Weichs, Sonnenstr. 1 in Weichs

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 13.12.2023 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.12.2023.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.12.2023 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf Grundstück Fl.Nr. 785/2 Gemkg. Ainhofen, Edenholzhausen 5

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 785/2 Gemkg. Ainhofen, Edenholzhausen 5, die Errichtung eines Einfamilienhauses (Ersatzgebäude) mit einer Dreifachgarage beantragt. Das Wohngebäude (10,00 x 11,00 m) wird in E+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung beantragt. Die Dreifachgarage (9,00 x 6,00 m) im Nordwesten des Wohnhauses, wird mit einem Flachdach errichtet.

Das bestehende, unbewohnte Wohnhaus (13,00 x 9,50 m) auf dem Grundstück ist in E+D-Bauweise mit einer Dachneigung von 46° errichtet worden und wird zusammen mit allen Nebengebäuden auf dem Grundstück abgerissen.

Für das Bauvorhaben wurde im Jahr 2007 ein Vorbescheidsantrag gestellt (Wohnhaus 13,00 x 10,00 m mit Satteldach 40°), dem in der Bauausschusssitzung am 11.10.2007 das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.

Mit Bescheid vom 17.04.2008 wurde vom Landratsamt Dachau eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt.

Der Vorbescheid wurde in regelmäßigen Abständen vor Ablauf der Gültigkeit verlängert und hat somit noch Bestand.

Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch zulässig. Geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes sind zulässig.

Die Erschließung muss gesichert sein.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und ist der Ansicht, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Erschließung ist gesichert.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 3	Bauantrag auf Umbau eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1510 Gemkg. Weichs, Waldstr. 11 in Aufhausen. Einbau einer weiteren Küche und eines weiteren Bades, Umnutzung von Kinderzimmern zu einem Wohnraum
--------------	--

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des denkmalgeschützten Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1510 Gemkg. Weichs, Waldstr. 11 in Aufhausen, wird der Einbau einer weiteren Küche und eines weiteren Bades, sowie die Umnutzung von Kinderzimmern zu einem Wohnraum beantragt. Gleichzeitig mit dem Bauantrag wird ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gestellt und die Gemeinde Weichs zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Erdgeschoss des Einfamilienhauses wird in einem Teil des Hauswirtschaftsraumes ein Bad eingebaut und in einem der vier Kinderzimmer im Dachgeschoss eine Küche. Durch die Entfernung von Wänden werden zwei Kinderzimmer als Wohnzimmer verbunden. Hierdurch entsteht eine zweite Wohneinheit, entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Die Außenansicht des Gebäudes bleibt unverändert.

Das Vorhaben befindet sich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch im Außenbereich. Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 Baugesetzbuch ist die bauliche Erweiterung von „sonstige Vorhaben“ im Außenbereich auf bis zu 2 Wohneinheiten unter den in § 35 Abs. 4 Nr. 5 Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen, welche in diesem Fall erfüllt werden, zulässig. Die Erschließung muss gesichert sein.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben, die Erschließung ist gesichert.

Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Einwände.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Top 4	Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 135/1 Gemkg. Weichs, Sonnenstr. 1 in Weichs
--------------	---

Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird die Überprüfung der Zulässigkeit zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 135/1 Gemkg. Weichs, Sonnenstr. 1 in Weichs, beantragt. Das Mehrfamilienhaus (11,50 x 16,00 m) soll in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 45° Dachneigung errichtet werden. Im Norden des Gebäudes befindet sich ein zweigeschossiger Treppenhausanbau (1,80 x 5,00 m) mit Flachdach.

Im Westen des Wohnhauses wird eine Doppelparkergarage (11,10 x 5,90 m) für insgesamt 8 Stellplätze beantragt. Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen 2 Stellplätze werden als offene Stellplätze im nordwestlichen Eck des Grundstücks nachgewiesen.

Das bestehende Wohnhaus wird abgerissen.

Die Grundflächenzahl für das Hauptgebäude beträgt 0,24, und unter Berücksichtigung der Nebenanlagen 0,43 und liegt somit unter der zulässigen Grundflächenzahl in § 17 der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 bzw. mit Nebenanlagen von 0,8.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 2 „Weichs West“ und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

Das Wohngebäude überschreitet die Baulinie, an der das Gebäude zu errichten ist, um ca. 2,30 m und das Garagengebäude befindet sich außerhalb des Bauraums.

Die zulässige Wandhöhe für Gebäude in E+I+D-Bauweise von max. 5,80 m wird mit 6,75 m um 95 cm überschritten und die zulässige Dachneigung von max. 33° wird um 12° überschritten.

Die Wohneinheiten werden im Bebauungsplan nicht geregelt.

Bürgermeister Mundl gibt zu bedenken, dass in der Nähe an der Münchner Straße bei einem Mehrfamilienhaus mit ebenfalls 5 Wohneinheiten eine Tiefgarage gefordert wurde. Dies wäre aber eventuell mit der gefährlichen Verkehrssituation an der Staatsstraße zu begründen.

Es würde die Möglichkeit bestehen über eine Bebauungsplanänderung Stellplätze außerhalb des Bau- raumes zu verbieten, was jedoch dann auch bei der Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer zweiten Wohneinheit zutreffen würde und dieses Projekt praktisch verhindern würde.

Für Bau- und Umweltausschussmitglied Neisser sind 5 Wohneinheiten zu viel. Er stellt fest, dass der nächste Antragsteller dann vielleicht auch 7 Wohneinheiten beantragen könnte, weil dieses im Moment zulässig ist.

Bau- und Umweltausschussmitglied Kammermeier stellt fest, dass im Antrag kein Kinderspielplatz geplant ist und somit bei der Grundflächenberechnung nicht berücksichtigt ist.

Bau- und Umweltausschussmitglied Lamprecht äußert seine Bedenken zu Duplexgaragen, weil er befürchtet, dass diese nicht angenommen werden und die Autos dann auf der Straße stehen.

Bau- und Umweltausschussmitglied Schuster hingegen sieht die Anzahl der Wohneinheiten unproblematisch, soweit genügend Erholungsflächen auf dem Baugrundstück verbleiben.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind sich einig, sofern das Bauvorhaben ohne eine Tiefgarage weiter beantragt wird, eine Veränderungssperre zu erlassen und das Gebiet über einen Bebauungsplan städtebaulich neu zu ordnen.

Für die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sind die erforderlichen Befreiungen für die Bau- raumüberschreitung, der Überschreitung der Wandhöhe und der Dachneigung für das beantragte Gebäude zu gravierend. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt aus diesem Grund den erforderlichen Befreiungen nicht zuzustimmen.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	8

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 19.02.2024

Harald Mundl
1. Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer