

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2022/BA/012

am 15.12.2022 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Burgmair, Martin

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Herrn Märkl Josef

Groß, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Franz

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Herrn Heitmeier Thomas

Landry, Wilfred, Dr.

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Herrn Dr. Graf von Hundt zu Lautterbach Georg

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Schuster, Markus

Nichtanwesend waren:

Heitmeier, Thomas Josef

Vertretung durch Gemeinderatsmitglied Herrn Heitmeier Franz

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

Vertretung durch Gemeinderatsmitglied Herrn Dr. Landry Wilfred

Märkl jun., Josef

Vertretung durch Gemeinderatsmitglied Herrn Burgmair Martin

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 15.12.2022

Seite: 2

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzender: Robert Axtner

Schriftführer/in: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 10.11.2022
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Ausbau Dachgeschoss zu einer Wohneinheit, Errichtung von Dachgauben und einer Dachloggia, Bauort: L.-Thoma-Str. 18/20, Unterbachern, Fl.Nr. 1120/6, Gemarkung Oberbachern
 - 2.2. Abriss und Neubau einer Doppelhaushälfte, Bauort: Bulachstr. 19, Günding, Flur-Nr. 683/19 Gemarkung Günding
 - 2.3. Abbruch einer Scheune, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Bauort: Schrankenstr. 1b, Bergkirchen, Fl.Nr. 62, Gemarkung Bergkirchen
 - 2.4. Errichtung eines Anbaus mit Balkon zur Erweiterung der bestehenden 2 Wohnungen im Zweifamilienhaus
 - 2.5. Erstellung eines Havariebeckens für bestehende Biogasanlage, Bauort: Moosweg, Bergkirchen, Fl.Nr. 802 und 802/2, Gemarkung Bergkirchen
 - 2.6. Neubau einer Gewerbehalle, Bauort: Ludwig-Thoma-Str., Unterbachern, Fl.Nr. 807/7, Gemarkung Oberbachern
 - 2.7. Neubau eines Wohnhauses, Bauort: Mühlstraße, Bergkirchen, Fl.Nr. 905/3, Gemarkung Bergkirchen
 - 2.8. Errichtung eines Treppenhauses in ein bereits bestehendes Gebäude, Bauort: Bruckbergstr. 8, Bergkirchen, Fl.Nr. 70, Gemarkung Bergkirchen
 - 2.9. Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Neubau von Gauben und einem Anbau mit Garage, Bauort: Fasanenweg 2a, Günding, Fl.Nr. 695/19, Gemarkung Günding
 - 2.10. Abbruch und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses, Bauort: Himmelreichstr. 2, Neu-himmelreich, Fl.Nr. 814/4, Gemarkung Günding
3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 15.12.2022

Seite: 3

- 3.1. Nutzungsänderung in eine Schreinerei, Bauort: Fachastr. 10, 85232 Bergkirchen, Fl.Nr. 91, Gemarkung Bergkirchen
- 3.2. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garagen, Bauort: Brucker Str. 10a, Günding, Fl.-Nr. 668/24, Gemarkung Günding
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
 - 4.1. Errichtung zweier Einfamilienhäuser, Bauort: Bruckbergstr. 3, Bergkirchen, Fl.Nr. 8, Gemarkung Bergkirchen
5. Gemeinde Karlsfeld, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 - "südöstlich St 2063, nordöstlich B 304"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. Gemeinde Karlsfeld, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 90B - "Ludl-Gelände - westlich der Münchner Straße"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
7. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 10.11.2022

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2. Bauanträge/Bauvoranfragen

2.1. Ausbau Dachgeschoss zu einer Wohneinheit, Errichtung von Dachgauben und einer Dachloggia, Bauort: L.-Thoma-Str. 18/20, Unterbachern, Fl.Nr. 1120/6, Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich genehmigt.

Dem Einbau einer dritten Wohneinheit in den vorhandenen Räumen des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1120/6 der Gemarkung Oberbachern wird im Genehmigungsverfahren im Innenbereich gem. Art. 58 Abs. 2 BayBO nicht zugestimmt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 15.12.2022

Seite: 4

Für den Bauantrag zum Einbau einer Wohneinheit in den vorhandenen Räumen des bereits ausgebauten Dachgeschosses mit Dachloggia und Dachgauben soll ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.2. Abriss und Neubau einer Doppelhaushälfte, Bauort: Bulachstr. 19, Günding, Flur-Nr. 683/19 Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird nachträglich genehmigt.

Der Errichtung einer Doppelhaushälfte E+I+D mit einer Größe von 9,18 m x 8,05 m, E+I+D auf dem Grundstück Fl.Nr. 683/19 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 a, Günding, Am Bulachgraben wurde bereits zugestimmt.

Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen mit 33,68 m² wurde bereits zugestimmt.

Der Befreiung zur Überschreitung der Sockelhöhe um 55 cm wird zugestimmt.

Der Befreiung zur Überschreitung der Wandhöhe überschreitet um 66 cm wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.3. Abbruch einer Scheune, Neubau eines Mehrfamilienhauses, Bauort: Schrankenstr. 1b, Bergkirchen, Fl.Nr. 62, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Größe von 16,00 m x 11,50 m, E+I+D und einer Dachneigung von 45 Grad auf dem Grundstück Fl.-Nr. 62 der Gemarkung Bergkirchen wird im Innenbereich nach § 34 BauGB zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	7
Nein:	0
Pers. beteiligt:	2

Die Gemeinderatsmitglieder Herr Markus Schuster und Herr Josef Pfeil haben wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

2.4. Errichtung eines Anbaus mit Balkon zur Erweiterung der bestehenden 2 Wohnungen im Zweifamilienhaus

Beschluss:

1. Der Errichtung eines Anbaus mit einer Größe von 6,59 m x 6,20 m, E + I an dem bestehenden Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 757/1 der Gemarkung Bergkirchen im Außenbereich wird nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zugestimmt.

2. Der Errichtung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 20 Grad wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.5. Erstellung eines Havariebeckens für bestehende Biogasanlage, Bauort: Moosweg, Bergkirchen, Fl.Nr. 802 und 802/2, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Errichtung eines Walls für das Havariebecken der bestehenden Biogasanlage mit einer Länge von 22,5 m, einer Breite von 2,5 m und einer Höhe von 25 cm auf den Grundstücken Fl.-Nr. 820, 820/2, 820/3 und 820/1 der Gemarkung Bergkirchen wird im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.6. Neubau einer Gewerbehalle, Bauort: Ludwig-Thoma-Str., Unterbachern, Fl.Nr. 807/7, Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der Errichtung einer Gewerbehalle mit einer Größe von 20,00 m x 10,00 m, Wandhöhe 4,50 m und einer Dachneigung von 40 Grad als Zwischenlager für elektrotechnische Komponenten für die Firma EBS auf dem Grundstück Fl.-Nr. 807/7 der Gemarkung Oberbachern im Innenbereich wird nach § 34 BauGB zugestimmt.

Aufgrund der Zufahrt im Norden des Grundstückes ist ein Geh- und Fahrrecht sowie, falls erforderlich, ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht über die Fl.-Nr. 807/9 der Gemarkung Oberbachern vorzulegen. Gleichzeitig ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Die vier Stellplätze sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 807 der Gemarkung Oberbachern dinglich zu sichern. Gleichzeitig ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind der Gemeinde vorzulegen.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.7. Neubau eines Wohnhauses, Bauort: Mühlstraße, Bergkirchen, Fl.Nr. 905/3, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

1. Der Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 905/3 der Gemarkung Bergkirchen mit einer Größe von 7 m x 13 m und einer Wandhöhe von 6 m und einer Grundfläche von 91 m² wird im Innenbereich nach § 34 BauGB zugestimmt. Nachdem bereits ein Hausanschluss vorhanden ist, besteht kein Anspruch auf einen weiteren kostenfreien zweiten Hausanschluss. Auf die Sondereinbarungen vom 02.01.2020 wird verwiesen.

2. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, sowie die technische Durchführbarkeit des Wasserhausanschlusses von der öffentlichen Versorgungsleitung zu dem beabsichtigten Wohngebäude nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.8. Errichtung eines Treppenhauses in ein bereits bestehendes Gebäude, Bauort: Bruckbergstr. 8, Bergkirchen, Fl.Nr. 70, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Dem Einbau eines Treppenhauses mit der Größe von 4,41 m x 5,52 m mit Pultdach in ein bereits bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 70 der Gemarkung Bergkirchen im Innenbereich wird gem. § 34 BauGB zugestimmt.

Einer Abweichung von den Abstandsflächen wird vorsorglich zugestimmt. Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.9. Umbau des bestehenden Einfamilienhauses mit Neubau von Gauen und einem Anbau mit Garage, Bauort: Fasanenweg 2a, Günding, Fl.Nr. 695/19, Gemarkung Günding

Beschluss:

Dem Anbau E+D, mit einer Größe von 7,00 m x 7,68 m, Satteldach Dachneigung von 47 Grad, sowie der Garage mit einer Größe von 5,29 m x 5,20 m mit begrüntem Flachdach und einer Dachterrasse mit 1,60 m x 3,26 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 695/19 der Gemarkung Günding im Innenbereich gemäß § 34 BauGB wird wegen des angrenzenden Bannwaldes und Landschaftsschutzgebietes unter der Voraussetzung der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und des Forstamtes zugestimmt. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. welcher Abstand von der heranrückenden Bebauung einzuhalten ist.

Der Bauherr ist seitens der Gemeinde auf den vorrangigen Schutz des Bannwaldes und evtl. entstehenden Beeinträchtigungen hinzuweisen.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

2.10. Abbruch und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses, Bauort: Himmelreichstr. 2, Neuhimmelreich, Fl.Nr. 814/4, Gemarkung Günding

Beschluss:

1. Dem Abbruch und der Neuerrichtung eines Einfamilienhauses E+I+D, wie im Lageplan dargestellt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 814/4 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 Neuhimmelreich, Eschenrieder Str./Himmelreichstr. wird zugestimmt.

2. Der Überschreitung der Baugrenzen, wie im Lageplan dargestellt, wird zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt ist und für die Nachverdichtung und spätere Bebauung eine gemeinsame Zufahrt sinnvoll wäre. Bei der Situierung des Wohnhauses sollte dies berücksichtigt werden.

3. Der Traufhöhe von 6,50 m und der Firsthöhe von 9,20 m wird zugestimmt.

4. Der Dachneigung von 30 Grad wird zugestimmt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 15.12.2022

Seite: 9

5. Der Entfernung der Bäume Pos. Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 bei entsprechender Ersatzpflanzung wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung und die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

3.1. Nutzungsänderung in eine Schreinerei, Bauort: Fachastr. 10, 85232 Bergkirchen, Fl.Nr. 91, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Dem Tekturantrag zur Errichtung einer Außentreppe als zweiter Rettungsweg mit einer Größe von 4,60 m x 1,10 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 91 der Gemarkung Bergkirchen wird im Außenbereich gem. § 35 BauGB zugestimmt

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

3.2. Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garagen, Bauort: Brucker Str. 10a, Günding, Fl.-Nr. 668/24, Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Befreiung von der Baugrenze für Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 668/24 der Gemarkung Günding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 a, Günding Am Bulachgraben wird erneut zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

4.1. Errichtung zweier Einfamilienhäuser, Bauort: Bruckbergstr. 3, Bergkirchen, Fl.Nr. 8, Gemarkung Bergkirchen

5. Gemeinde Karlsfeld, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 49 - "südöstlich St 2063, nordöstlich B 304"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 - „südöstlich St 2063, nordöstlich B304“ der Gemeinde Karlsfeld und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

6. Gemeinde Karlsfeld, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 90B - "Ludl-Gelände - westlich der Münchner Straße"; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90B - „Ludl-Gelände - westlich der Münchner Straße“ der Gemeinde Karlsfeld und erhebt weder Einwände noch Bedenken.

Abstimmungsergebnis:

Anwesende:	9
Ja:	9
Nein:	0
Pers. beteiligt:	0

7. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Der 1. Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und leitet auf den nichtöffentlichen Teil über.

Robert Axtner
Vorsitzender
Erster Bürgermeister

Christine Ramsteiner
Schriftführer/in