

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2025/BA/002

am 20.02.2025 im Sitzungssaal, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Doll, Cornelia

Vertretung für Gemeinderatsmitglied Herrn
Markus Schuster

Groß, MdL, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Thomas Josef

Hundt zu Lautterbach, Georg Graf von, Dr.

Märkl jun., Josef

Pfeil jun., Josef

Schallermayer, Johann

Wagner, Dagmar

Vertretung für den Ersten Bürgermeister
Robert Axtner

Nichtanwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Vertretung durch Zweite Bürgermeisterin
Frau Dagmar Wagner

Schuster, Markus

Vertretung durch Gemeinderatsmitglied Frau
Cornelia Doll

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 20.02.2025

Seite: 2

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses ist gegeben und wurde festgestellt.

Vorsitzende: Dagmar Wagner

Schrifführerin: Christine Ramsteiner

Beginn: 18:30 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 23.01.2025
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit FT Garage, Bauort: Bergkirchen, Angerstraße, Fl.Nr. 100/6 Gemarkung Bergkirchen
 - 2.2. Errichtung einer Stellplatzanlage mit IT-Raum, Sanitäreanlage und Wintermodul, Bauort: Bäckerstr., Bergkirchen-Gada, Fl.Nr. 604, Gemarkung Bergkirchen
 - 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau, Bauort: Bahnhofplatz, Unterbachern, Fl.Nr. 1127/2, Gemarkung Oberbachern
 - 2.4. Erneuerung Friedhofsmauer, Abbruch bestehende Mauer (alle 4 Seiten), Norden, Westen, Osten: Wiedererr. Mauer an gleicher Stelle, Süden: Wiedererr. Mauer mit leicht abweichendem Verlauf (S-W-Ecke um 2,87 m S-O-Ecke um 0,33m nach Süden verschoben)
 - 2.5. Errichtung zweier Einfamilienhäuser 9m x 13m, Wandhöhe 4m, Dachneigung 45 Grad, Bauort: Dorfstr., Oberbachern, Fl.Nr. 60, Gemarkung Oberbachern
 - 2.6. Neubau einer Freiflächenanlage (Vertikal), Bauort: Nähe Hauptstr. 2, Günding, Fl.Nrn. 200, 201, 202, 203, 204, 198/2 und 198, Gemarkung Günding
 - 2.7. Errichtung eines Schwimmteichs und einer Einfriedung, Bauort: Gröbenbachweg 6, Gröbenried, Fl.Nr. 1631, Gemarkung Günding
 - 2.8. Errichtung von zwei Baukörpern inkl. Garagen und Stellplätzen, Bauort: Blumenstr. 6, 85232 Deutenhausen, Fl.Nr. 482, Gemarkung Eisolzried
 - 2.9. Erweiterung des best. EFH um eine zweite Wohneinheit mit Dachgauben, Bauort: Am Grenzgraben 1, 85232 Palsweis-Moos, Fl.Nr. 1544/2, Gemarkung Eisolzried
3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 3.1. Freilagerplatz, Bauort: Gröbenbachweg 6, Gröbenried, Fl.Nr. 1631, Gemarkung Günding

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 20.02.2025

Seite: 3

- 3.2. Zwei Einfamilienhäuser 14m x 10m, Bauort: Bruckbergstr., Bergkirchen, Fl.Nr. 8, Gemarkung Bergkirchen
4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Vortrag Vorsitzender und Anfragen der BA-Mitglieder (Verschiedenes)

Sitzungsgegenstände:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der letzten Sitzung (öffentlicher Teil) vom 23.01.2025

Abstimmungsergebnis:

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

2. Bauanträge/Bauvoranfragen

2.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit FT Garage, Bauort: Bergkirchen, Angerstraße, Fl.Nr. 100/6 Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 12,99 m x 9,49 m, E+D, Satteldach Dachneigung 40 Grad und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 100/6 der Gemarkung Bergkirchen wird im Innenbereich gem. § 34 BauGB zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen; insbesondere ist die Anfahrbarkeit gem. der Garagenstellplatzverordnung darzulegen. Die Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

2.2. Errichtung einer Stellplatzanlage mit IT-Raum, Sanitäreanlage und Wintermodul, Bauort: Bäckerstr., Bergkirchen-Gada, Fl.Nr. 604, Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Errichtung einer Stellplatzanlage mit IT-Raum, Sanitäranlage und Wintermodul auf dem Grundstück Fl.Nr. 604 der Gemarkung Bergkirchen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 Gewerbegebiet Bergkirchen GADA 8, Quartier GI10 Nordost, widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und wird nicht zugestimmt.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist für den bestehenden Straßenverkehr nicht hinnehmbar.

Die Erschließung ist nicht gesichert, da das Grundstück nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegt, sowie kein Wasser- und Kanalanschluss vorhanden ist.

Abstimmungsergebnis:

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

2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau, Bauort: Bahnhofplatz, Unterbachern, Fl.Nr. 1127/2, Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 14,56 m x 6,49 m, E+I+D, Firsthöhe 9,12 m, Dachneigung 40 Grad, und einer Garage und einem Stellplatz als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1127/2 der Gemarkung Oberbachern wird zugestimmt.

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

Abstimmungsergebnis:

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

2.4. Erneuerung Friedhofsmauer, Abbruch bestehende Mauer (alle 4 Seiten), Norden, Westen, Osten: Wiedererr. Mauer an gleicher Stelle, Süden: Wiedererr. Mauer mit leicht abweichendem Verlauf (S-W-Ecke um 2,87 m S-O-Ecke um 0,33m nach Süden verschoben)

Beschluss:

Der Erneuerung der Friedhofsmauer mit Wiedererrichtung im Norden, Westen und Osten an gleicher Stelle und im Süden mit leicht abweichendem Verlauf (Südwestecke um 2,87 m, Südostecke um 0,33 m nach Süden verschoben), auf dem Grundstück Fl.Nr. 939 der Gemarkung Eisolzried wird zugestimmt.

Einer Abweichung von den Abstandsflächen wird vorsorglich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

2.5. Errichtung zweier Einfamilienhäuser 9m x 13m, Wandhöhe 4m, Dachneigung 45 Grad, Bauort: Dorfstr., Oberbachern, Fl.Nr. 60, Gemarkung Oberbachern

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einer Größe von 9m x 13m, Wandhöhe ca. 4m, Dachneigung 45 Grad wird im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB auf dem Grundstück Fl.Nr. 60 der Gemarkung Oberbachern nicht zugestimmt.

Die Erschließung ist nicht gesichert.

Abstimmungsergebnis:

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

2.6. Neubau einer Freiflächenanlage (Vertikal), Bauort: Nähe Hauptstr. 2, Günding, Fl.Nrn. 200, 201, 202, 203, 204, 198/2 und 198, Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Errichtung einer vertikalen Freiflächenphotovoltaikanlage, Agri-PV-Anlage konform der Agri-PV Normung (DIN SPEC 91434 der Kategorie 2, mit einer Gesamthöhe von maximal 4,5 m und einem Reihen-/Achsabstand von ca. 10 m bis 18 m zusammen mit den notwendigen Nebenanlagen wie Transformatorenstation und evtl. eines Batteriespeichers auf den Grundstücken Fl.Nrn. 200, 201, 202, 203, 204, 198/2, 198, 221 und 221/2 jeweils der Gemarkung Günding

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 20.02.2025

Seite: 7

wird im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 9 unter der Voraussetzung der Privilegierung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

2.7. Errichtung eines Schwimmteichs und einer Einfriedung, Bauort: Gröbenbachweg 6, Gröbenried, Fl.Nr. 1631, Gemarkung Günding

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Schwimmteichs mit einer Größe von 16,60m x 14m und einem Wasservolumen von 95 m³ und eine Einfriedung als verzinkter Stabzaun mit einer Höhe von 1,20m und einer Sichtwand mit einer Höhe von 2 m auf dem Grundstück 1631 und 1631/9 der Gemarkung Günding wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, Am Gröbenbach bauplanungsrechtlich zugestimmt zugestimmt.

Die erforderlichen Befreiungen von den Baugrenzen und von den Festsetzungen Nr. 2c und 4 e wird zugestimmt.

Im Bescheid ist folgendes aufzunehmen:

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die baulichen Anlagen gestellt werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Aufgrund des Überschwemmungsgebietes wird auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

2.8. Errichtung von zwei Baukörpern inkl. Garagen und Stellplätzen, Bauort: Blumenstr. 6, 85232 Deutenhausen, Fl.Nr. 482, Gemarkung Eisolzried

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 20.02.2025

Seite: 8

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses im nördlichen Teils des Grundstückes Fl.Nr. 482 der Gemarkung Eisolzried mit E+I+D, einer Größe von 12 m x 14 m wird nach § 34 BauGB zugestimmt.

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Reihenhauses im südlichen Teils des Grundstückes Fl.Nr. 482 der Gemarkung Eisolzried mit E+I+D, mit einer Größe von 18 m x 10 m wird nach § 34 BauGB zugestimmt.

Der Errichtung der Garage und Stellplätze, wie in der Skizze dargestellt wird zugestimmt Die südliche Garage hat einen Abstand von mind. 1 m zur Blumenstraße einzuhalten. Auf die Zufahrtsbreite von mind. 6 m bzw. Stauraum der Garage von 3 m wird gem. GaStellV hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Süden des Grundstückes ein Gehweg mit einer Fläche von ca. 1,50 m auf die gesamte Länge beabsichtigt ist. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Stellplätze und Anfahrbarkeit sind nach der Garagenstellplatzsatzung und gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten.

Das Grundstück ist erschlossen. Es ist ein Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden. Ein weiterer zusätzlicher Anschluss müsste mit einer Sondervereinbarung geregelt werden.

Die Pflege und der Unterhalt des Samgrabens, sowie das Betretungsrecht wäre zu gewährleisten und mittels Dienstbarkeit zu sichern.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, in dem auch die Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen ist.

Eine Realteilung ist möglich, wenn die Erschließung mittels Dienstbarkeiten nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis:

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

2.9. Erweiterung des best. EFH um eine zweite Wohneinheit mit Dachgauben, Bauort: Am Grenzgraben 1, 85232 Palsweis-Moos, Fl.Nr. 1544/2, Gemarkung Eisolzried

Beschluss:

Der Verlängerung der Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss mit Dachgauben, Treppenhaus und Balkon, genehmigt mit Bescheid vom Landratsamt Dachau Az.: BV 211251 vom 12.04.2022 auf dem

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 20.02.2025

Seite: 9

Grundstück Fl.Nr. 1544/2 der Gemarkung Eisolzried wird im Außenbereich gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zugestimmt.

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. Freilagerplatz, Bauort: Gröbenbachweg 6, Gröbenried, Fl.Nr. 1631, Gemarkung Günding

Beschluss:

Der Errichtung eines Lagerplatzes mit einer Größe von 642 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1631 der Gemarkung Günding wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, Am Gröbenbachweg in Gröbenried im Genehmigungsverfahren zugestimmt.

Der Bauherr wurde auf eine Ausnahmegenehmigung vom festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 78 WHG hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

3.2. Zwei Einfamilienhäuser 14m x 10m, Bauort: Bruckbergstr., Bergkirchen, Fl.Nr. 8, Gemarkung Bergkirchen

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 20.02.2025

Seite: 10

Beschluss:

Der Verlängerung der genehmigten Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einer Größe von 14m x 10m, genehmigt mit Bescheid vom Landratsamt Dachau BV170682 vom 19.10.2017, auf dem Grundstück Fl.Nr. 8 der Gemarkung Bergkirchen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

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

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

Dagmar Wagner
Vorsitzende
Zweite Bürgermeisterin

Christine Ramsteiner
Schriftführer/in