

Gemeinde Bergkirchen

Landkreis Dachau



Niederschrift über die öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses Nr. 2025/BA/007

am 01.07.2025 im Besprechungsraum, 1. Stock, im Rathaus der Gemeinde Bergkirchen

Öffentlicher Teil

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren:

Axtner, Robert Erster Bürgermeister

Burgmair, Martin

Vertretung für Gemeinderat Herrn Josef Märkl

Doll, Cornelia

Vertretung für Gemeinderat Herrn Markus Schuster

Göttler, Roswitha

Vertretung für Gemeinderat Herrn Johann Schallermayer

Groß, MdL, Johann

Haas, Stefan

Heitmeier, Thomas Josef

Hundt zu Lauterbach, Georg Graf von, Dr.

Liedl, Franz

Vertretung für Gemeinderat Herrn Josef Pfeil

Nichtanwesend waren:

Märkl jun., Josef

Vertretung durch Gemeinderat Herrn Martin Burgmair

Pfeil jun., Josef

Vertretung durch Gemeinderat Herrn Franz Liedl

Schallermayer, Johann

Vertretung durch Gemeinderätin Frau Roswitha Göttler

Schuster, Markus

Vertretung durch Gemeinderätin Frau Cornelia Doll

Weitere Anwesende:

2 Zuschauer

Gegen die vorgeschlagene Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 01.07.2025

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 05.06.2025
2. Bauanträge/Bauvoranfragen
 - 2.1. Errichtung eines Anbaus für eine Tierpension sowie Erweiterung best. Tierarztpraxis und Umbau Bestand, Bauort: Graßfinger Str. 13, Feldgeding, Fl.Nr. 146/5, Gemarkung Feldgeding
 - 2.2. Neubau eines Einfamilienhauses (DHH) mit Carport, teilweise unterkellertem, Dachterrasse, verglaster Erdgeschossfassade, Gauben, auskragendem seitlichem Steg und Solaranlage, Bauort: Frühlingsweg, Eisoltzried, Fl.Nr. 579/11, Gemarkung Eisoltzried
 - 2.3. Errichtung einer landwirtschaftlichen Aufbereitungshalle mit Saisonarbeiterunterkünften, Bauort: Lusweg, Bergkirchen, Fl.Nr. 813/126 Gemarkung Bergkirchen
3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge
 - 3.1. Änderung der Gebäudeposition eines bereits genehmigten Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen zur Optimierung der Lage in Bezug auf die Nachbarbebauung, Bauort: Mühlstraße 11 b, Bergkirchen, Fl.Nr. 905/3 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 05.06.2025**

Abstimmungsergebnis:

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

2. Bauanträge/Bauvoranfragen**2.1. Errichtung eines Anbaus für eine Tierpension sowie Erweiterung best. Tierarztpraxis und Umbau Bestand, Bauort: Graßfänger Str. 13, Feldgeding, Fl.Nr. 146/5, Gemarkung Feldgeding****Beschluss:**

Der Errichtung eines Anbaus für eine Tierpension mit einer Größe von 10,89 m x 10,22 m, sowie die Erweiterung der bestehenden Tierarztpraxis und Umbau des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 146/5 der Gemarkung Feldgeding im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74, Feldgeding, Graßfänger Straße wird zugestimmt.

Einer Befreiung vom Erfordernis zur Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens wird zugesagt.

Der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Errichtung von 6 Stellplätzen anstatt 16 Stellplätzen wird zugestimmt.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen.

Im Hinblick auf Art. 44 a Abs. 2 BayBO und die angedachte PV-Pflicht für Nichtwohngebäude bitten wir die Bauaufsichtsbehörde auf die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen hinzuwirken.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 01.07.2025

Seite: 4

Abstimmungsergebnis:

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

2.2. Neubau eines Einfamilienhauses (DHH) mit Carport, teilweise unterkellertem, Dachterrasse, verglaster Erdgeschossfassade, Giebeln, auskragendem seitlichem Steg und Solaranlage, Bauort: Frühlingsweg, Eisoltzried, Fl.Nr. 579/11, Gemarkung Eisoltzried

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Größe von 7 m x 11 m mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr 579/11 der Gemarkung Eisoltzried wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53, Am Frühlingsweg, Eisoltzried bauplanungsrechtlich zugestimmt.

Frage 1:

Der Errichtung einer Gaube mit 5 m Breite wird zugestimmt. Die Dachgaube muss mind. 1 m unter Hauptfirst bleiben. Der Befreiung des Obergeschoß als Vollgeschoss auszuführen, würde zugestimmt werden.

Frage 2a und 2b)

Einer Dachterrasse auf der Oberseite der Dachgaube wird zugestimmt.

Frage 3)

Der Errichtung eines Dachfensters inkl. Öffnung zum Betreten der Dachterrasse mit ca. 3 m Breite wird zugestimmt.

Frage 4)

Der Verkleidung der Fassade mit Holzelementen im Giebelbereich (auf Höhe des Ober- und Dachgeschosses) während die Fassade des Erd- und Kellergeschosses (über Geländeoberkanne) mit hellem Putz ausgestaltet wird, wird zugestimmt.

Frage 5)

Den Befreiungen und dem Stellplatznachweis zur Errichtung eines Doppel-Carports mit begrüntem Flachdach, offener Vorderseite und holzverkleideter Rückseite anstatt einer Doppelgarage wird zugestimmt.

Frage 6a)

Der Unterkellerung des Carports mit Verbindung zum Wohnhaus (max. Abmessungen gem. Bebauungsplan: 5,5 m x 6 m) wird zugestimmt.

Einer Befreiung vom Erfordernis der Abschleppung des Garagendaches durch die höhere Wandhöhe wird zugestimmt. Einer Abweichung der Abstandsflächen des Carports nach Westen wird zugestimmt.

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 01.07.2025

Seite: 5

Frage 6b)

Den Kellerbereich unterhalb des Carports mit dem Kellerbereich des Haupthauses unterirdisch zu verbinden wird zugestimmt.

Frage 7a und 7b)

Der Verbindung des vorderen Bereichs des Hauses mit der Terrasse auf der Südseite durch einen seitlich vom Haus auskragenden, nicht unterbauten Steg bzw. Treppe außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt.

Frage 8)

Der Ausführung der Südseite des Erdgeschosses mit bodentiefen Fenstern über nahezu die gesamte Gebäudebreite wird zugestimmt.

Frage 9)

Der Errichtung einer Terrasse im Erdgeschoss nach Süden mit 4 m mit Unterkellerung und mit gleichzeitiger Nutzung als Wohnraum, sowie der Befreiung zur Überschreitung der Grundfläche durch die Terrasse mit Unterkellerung von 28 m² wird zugestimmt.

Frage 10)

Der Errichtung von Dachfenstern mit einer größeren Glasfläche von bis zu 1 m² bzw. bis zu 2 m² wird zugestimmt.

Frage 11)

Der Installation von Solarmodulen am Dach der Nordseite oberhalb der Dachfenster in einer durchgehenden Reihe oder seitlich beider Dachfenster sowie zwischen derer oder unterhalb der Dachfenster in einer durchgehenden Reihe wird zugestimmt.

Frage 12)

Der Dacheindeckung mit dunkelgrauen anstelle roter Dachziegeln wird zugestimmt.

Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung nachzuweisen. Einer Abweichung der Abstandsflächen des Carports nach Westen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

2.3. Errichtung einer landwirtschaftlichen Aufbereitungshalle mit Saisonarbeiterunterkünften, Bauort: Lusweg, Bergkirchen, Fl.Nr. 813/126 Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Errichtung einer landwirtschaftlichen Aufbereitungshalle mit 6 Saisonarbeiterunterkünften mit einer Gesamtgröße 42 m x 20,54 m (Größe der Halle 34,82 m x 20,54 m (715,20 m²), Größe

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 01.07.2025

Seite: 6

der Saisonarbeiterunterkunft 7 m x 20,54 m (143,78 m²) auf dem Grundstück Fl.Nr. 813/126 der Gemarkung Bergkirchen wird im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch zugestimmt.

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung ist seitens der Gemeinde Bergkirchen nicht gewährleistet und ist noch zu klären.

Der beantragten Abweichung von Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wegen der Überlappung des geplanten Neubaus mit den Abstandsflächen der Bestandsgebäude wird zugestimmt.

Der beantragten Abweichung von Art. 28 Brandwände der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die geplante Brandwand ohne Brandwand-Vorkopf auszubilden und somit das vorhandene Vordach nicht zu trennen wird zugestimmt.

Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Im Hinblick auf Art. 44 a Abs. 2 BayBO und die angedachte PV-Pflicht für Nichtwohngebäude bitten wir die Bauaufsichtsbehörde auf die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen hinzuwirken.

Abstimmungsergebnis:

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

Der Bauausschuss empfiehlt als Genehmigungsvoraussetzung für die 6 Saisonarbeiterunterkünfte die Eintragung eines Wohnbesetzungsrechts mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Nicht fristgerecht eingegangene Bauvoranfragen/Bauanträge

Abstimmungsergebnis:

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

Fortsetzungsblatt zur Niederschrift

öffentliche und teilweise nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses, Öffentlicher Teil
am 01.07.2025

Seite: 7

3.1. Änderung der Gebäudeposition eines bereits genehmigten Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garagen zur Optimierung der Lage in Bezug auf die Nachbarbebauung, Bauort: Mühlstraße 11 b, Bergkirchen, Fl.Nr. 905/3 Gemarkung Bergkirchen

Beschluss:

Der Tektur zur Änderung der Gebäudeposition für das mit Bescheid vom 13.08.2020 BV 200014 vom Landratsamt Dachau und mit Verlängerungsbescheid vom 01.08.2024 VL240648 vom Landratsamt Dachau genehmigte Wohnhaus mit Einliegerwohnung zur Optimierung der Lage in Bezug auf die Nachbarbebauung mit einer Größe von 16 m x 14 m, E+I+D, Dachneigung 22 Grad und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 905/3 der Gemarkung Bergkirchen 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 |

4. Bauvorhaben die als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt wurden

5. 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