



GEMEINDE AMPFING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.01.2021
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 16:35 Uhr
Ort: Schweppermannhalle, Schulstr. 11, 84539 Ampfing

ANWESENHEITSLISTE

Bürgermeister

Grundner, Josef

Stellvertreter/in

Bubendorfer-Licht, Sandra
Stöger, Rainer

ordentliches Mitglied

Felbinger, Christian
Gillhuber, Stefan
Kohlschmid, Hans-Peter
Naglmeier, Thomas
Sickinger, Rudolf
Steinberger, Josef

Schriftführer

Wimmer, Hans

Verwaltung

Wilhelm, Alois

Abwesende und entschuldigte Personen:

ordentliches Mitglied

Himmelsbach, Rainer
Ott, Christian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Protokoll
2. Bauanträge / Bauanfragen
 - 2.1 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1117/9, Gemarkung Ampfing - Erweiterung des bestehenden Wohnhauses - Steinstraße 3
Vorlage: BVW/813/2020
 - 2.2 Bauvorhaben bzgl. FINr. 276, Gemarkung Ampfing - Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Hofladen und Garage
Vorlage: BVW/823/2020
 - 2.3 Bauvorhaben bzgl. FINr. 685/6, Gemarkung Ampfing - Industriestr. 18 - Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport
Vorlage: BVW/824/2020
3. Verschiedenes
 - 3.1 Defekt am Geschwindigkeitsmessgerät
 - 3.2 Fußgängerampel an der Münchner Straße
 - 3.3 Geschwindigkeitskontrolle in der Martin-Greif-Straße

1. Bürgermeister Josef Grundner eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Protokoll

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 24. November 2020 wurde den Ausschussmitgliedern bekannt gegeben. Einwände gegen das Protokoll werden nicht erhoben.

Ohne Beschlussfassung.

2 Bauanträge / Bauanfragen

2.1 Bauvorhaben bzgl. FINr. 1117/9, Gemarkung Ampfing - Erweiterung des bestehenden Wohnhauses - Steinstraße 3

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 1117/9, Gemarkung Ampfing, Anwesen Steinstr. 3, beantragt die Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses.

Hinweis:

Es soll das bestehende Nebengebäude abgebrochen werden und ein erdgeschossiger Anbau mit Dachterrasse entstehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 und stimmt mit diesem bzgl. des Baufensters und der Dachform nicht überein.

Laut Bauantrag sollen das Baufenster um ca. 34 qm überschritten werden. Zudem soll ein Flachdach/Dachterrasse anstatt eines Satteldaches geschaffen werden.

Die Entscheidung bzgl. der beantragten Abweichung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Abweichungen erscheinen städtebaulich vertretbar, da sie die Grundzüge der Planung nicht verändern (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB). Ebenso werden die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt. Die Nachbarzustimmungen liegen alle vor.

Hinweis der Verwaltung:

Der Anbau ist über der bestehenden Wasserhausanschlussleitung geplant, die vorab noch verlegt werden muss. Die Umbaukosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Die Umbauarbeiten sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Erweiterung des bestehenden Wohnhauses) auf FINr. 1117/9, Gemarkung Ampfing wird erteilt.
2. Ebenso wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.
3. Sämtliche Umbaukosten bzgl. des Wasserhausanschlusses gehen zu Lasten des Antragstellers. Die Ausführung ist mit der Gemeinde vor Ort abzustimmen.

ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

2.2 Bauvorhaben bzgl. FINr. 276, Gemarkung Ampfing - Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Hofladen und Garage

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 276, Gemarkung Ampfing, Anwesen Mitterstraße 30, beantragt die Baugenehmigung zum Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Hofladen und Garage.

Hinweis:

Das bestehende Wohnhaus soll abgerissen werden und durch den Neubau ersetzt werden.

Rechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauGB (sog. privilegiertes Vorhaben) zulässig.

Weitere Hinweise:

- Das Dach- und Oberflächenwasser wird an den bestehenden Versickerungsschacht angeschlossen.
- Der notwendige Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück nachgewiesen.
- Sämtliche Änderungskosten bzgl. Wasser und Kanal gehen zu Lasten des Antragstellers.
- Sämtliche Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben bzgl. des Anwesens Mitterstr. 30, FINr. 276, Gemarkung Ampfing (Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Hofladen und Garage), wird erteilt.
2. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist zu beachten.
3. Sämtliche Änderungskosten für Wasser und Kanal gehen zu Lasten des Antragstellers.
4. Das Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück ordnungsgemäß zu versickern.

ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

2.3 Bauvorhaben bzgl. FINr. 685/6, Gemarkung Ampfing - Industriestr. 18 - Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport

Sachverhalt

Der Eigentümer des Grundstücks, FINr. 685/6, Gemarkung Ampfing beantragt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport (Industriestr. 18).

Rechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 und stimmt mit diesem bzgl. der Baugrenzen (Wohngebäude und Garage), der festgesetzten Dachform und Dachneigung und der Wandhöhe des Carports/Geräteraum nicht überein.

Laut Bauantrag wird das Baufenster für die Garage mit dem Carport und Geräteraum um 41 qm und das Baufenster für das Wohngebäude mit der Außentreppe um 2,5 qm überschritten. Anstatt der 6 m Grenzgarage soll eine Grenzbebauung von 8,50 m (Carport und Geräteraum) errichtet werden. Weiter soll der Carport mit Geräteraum als flachgeneigtes Pultdach mit 3 Grad, anstelle eines Satteldaches bis max. 25 Grad oder eines Flachdaches ausgeführt werden. Ebenso soll die Wandhöhe der Carportanlage 2,75 m bzw. 3,19 m (im Mittel 3,0 m) betragen, anstatt der festgesetzten Traufhöhe von 2,75 m. Der 4. Stellplatz soll im Sichtdreieck errichtet werden.

Hinweis zur Beurteilung:

Der Antragsteller überschreitet im Wesentlichen die Grenzbebauung Carport mit Geräteraum um 2,50 m (8,50 m anstatt 6,00 m). Lt. Bayerischer Bauordnung (BayBO) 9,00 m, lt. Bebauungsplan 6,00 m. Im Gegenzug wählt er beim Carport ein flachgeneigtes Pultdach (3 Grad) anstatt eines Satteldaches mit 25 Grad. Im Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von 2,75 m bei Garagen festgesetzt. Lt. BayBO sind generell 3,00 m Wandhöhe (im Mittel) zulässig. Weiter soll das

Wohnhaus mit einer Wandhöhe von 4,60 m anstatt der zulässigen 6,40 m Mauerhöhe/Traufhöhe errichtet werden.

Der Antragsteller hält sich bzgl. Wandhöhe und Länge der Garage an die Vorgaben der aktuellen Bayerischen Bauordnung (BayBO). Im geltenden Bebauungsplan von 1985 werden allerdings andere Vorgaben gemacht, u.a. auch darum, da diese Regelungen aus der zu dieser Zeit gültigen BayBO übernommen wurden. Damals war eine Grenzgarage mit einer Länge von 6,00 m und einer Traufhöhe von 2,75 m zulässig.

Die Entscheidung bzgl. der beantragten Abweichung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde. Die Abweichung erscheint städtebaulich vertretbar, da sie die Grundzüge der Planung nicht verändert (Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB). Die nachbarlichen Belange werden dadurch teilweise beeinträchtigt. Ein Einwandschreiben des nördlichen Nachbarn liegt vor. Bürgermeister Grundner liest die Einwände des Nachbarn vor. Der östliche Nachbar hat seine Zustimmung erteilt.

Bzgl. der Verschattung hat der Planer den Unterschied zwischen dem geplanten Pultdach mit 3 Grad und einem fiktiven Satteldach mit 25 Grad in einer Zeichnung dargestellt. Das längere Gargengebäude wird durch eine geringere Gebäudehöhe (Pult- statt Satteldach) kompensiert.

Nachfrage beim Antragsteller bzgl. des Einwandschreiben – Vorschlag der Verschiebung:

Der Antragsteller will am Antrag festhalten. Er habe, wie im Vorgang beschrieben, eine Kompensation durch die geänderte Dachform gemacht. Eine Verschiebung würde, durch eine längere Garagenzufahrt, mehr Fläche versiegeln und der Baukörper wäre komplett außerhalb des Baufensters.

Weitere Hinweise:

- Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen. Der offene Stellplatz liegt zwar im Sichtdreieck, tangiert aber nur wenig die tatsächlichen Sichtverhältnisse.
- Das Dach- und Oberflächenwasser wird versickert.

Beschluss

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben (Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport) auf FINr. 685/6, Gemarkung Ampfing, wird erteilt.
2. Ebenso wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.
3. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ampfing ist zu beachten.
4. Das gesamte Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück ordnungsgemäß zu versickern.

ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

3 Verschiedenes

3.1 Defekt am Geschwindigkeitsmessgerät

GRM Rainer Stöger teilt mit, dass das Geschwindigkeitsmessgerät, welches derzeit in der Fasanstraße aufgestellt ist, defekt ist. Es zeigt Geschwindigkeiten an, die so nicht stimmen können.

3.2 Fußgängerampel an der Münchner Straße

Von GRM Stefan Gillhuber wird mitgeteilt, dass die Fußgängerampel an der Münchner Straße nicht genutzt werden kann, da eine Straßenüberquerung an dieser Stelle wegen einem Schneehaufen nicht möglich ist.

3.3 Geschwindigkeitskontrolle in der Martin-Greif-Straße

GRM Rudolf Sickinger bittet die neu eingerichtete Tempo-30 Zone in der Martin-Greif-Straße durch die kommunale Verkehrsüberwachung kontrollieren zu lassen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Josef Grundner um 16:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Josef Grundner
Erster Bürgermeister

Hans Wimmer
Schriftführung