



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 16.10.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 19:17 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Angelika Dinger

Bergfeld, Karin	
Hansel, Günter	
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister
Klug, Eva	
Maier, Anton	2. Bürgermeister
Schultheiß, Nandl	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.09.2018
2. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bahnhofstr. 43, Fl.Nr. 301
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines EFH mit Carport; Jahnstr. 11, Fl.Nr. 440/2
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten; Am Gallerberg 2, Fl.Nr. 571
5. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wintergartens an Bestandsgebäude; Pöckinger Str. 15, Fl.Nr. 587/4
6. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport; Jahnstr. 17, Fl.Nr. 439/4
7. Bekanntgaben / Sonstiges

---

---

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 18.09.2018**

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses werden keine Einwendungen vorgebracht.

**Anwesend: 7**  
**Für den Beschluss: 7**  
**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bahnhofstr. 43, Fl.Nr. 301**

Aufgrund einer Änderung der Pläne konnte das Bauvorhaben nicht behandelt werden. Es wird bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

---

---

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines EFH mit Carport; Jahnstr. 11, Fl.Nr. 440/2**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl.Nr. 440/2, Jahnstr. 11 ist derzeit mit einem Einfamilienhaus, bestehend aus EG und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Antragsteller planen den Abbruch des Bestands und die Errichtung eines EFH mit Carport sowie einem zusätzlichen Stellplatz an der Ostseite des Gebäudes. Das Vorhaben hat die Abmessungen 12,00 m x 9,00 m. Es sind zwei Vollgeschosse bei einer Wandhöhe von 5,65 m und einer Firsthöhe von 7,10 m vorgesehen (Dachneigung 20 °, Satteldach). Bei einer Grundstücksgröße von 529 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GRZ von 0,20. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Beurteilung ist die umliegende Bebauung maßgebend. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als WA (allgemeines Wohngebiet) dar. Die Wandhöhe der angrenzenden Bebauung liegt zwischen 3,18 m und 5,20 m, die Firsthöhe zwischen 5,38 m und 7,50 m. Die GRZ beträgt unmittelbar angrenzend 0,35 bzw. 0,31. Eine schriftliche Abstandsflächenübernahme der Eigentümer der Fl.Nr. 440/12 (Privatweg) liegt vor und ist Bestandteil des Bauantrags. Es handelt sich um eine Fläche von 9,00 m x 0,50 m.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz vorbehaltlich der Einhaltung der Vorschriften der BayBO.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten; Am Gallerberg 2, Fl.Nr. 571**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten (WEG) auf Fl.Nr. 571, Am Gallerberg 2. Es handelt sich um ein Gebiet ohne Bebauungsplan, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das geplante Vorhaben hat die Abmessungen 15,00 m x 9,50 m. Die Wandhöhe soll bergseits bei 6,96 m, talseits geländebedingt zwischen 7,19 m und 7,64 m liegen.

Die Firsthöhe beträgt 9,70 m, Dachform Satteldach bei 30 Grad Dachneigung. Das Grundstück hat eine Größe von 1427 m<sup>2</sup> und ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Unter Einbeziehung des neu hinzukommenden Gebäudekörpers ergibt sich auf dem Baugrundstück eine GRZ (nur Gebäude) von 0,17.

Für die Beurteilung ist die umliegende Bebauung maßgebend. Das Bestandsgebäude hat eine durchschnittliche Wandhöhe von 6,93 m bei einer mittleren Firsthöhe von 11,47 m. Als weitere Referenzgrundstücke können herangezogen werden:

Fl.Nr. 572, WH 6,05 m, FH 7,61;

Fl.Nr. 572/1, WH bergseits 5,30 m bis 8,40 talseits, FH 9,00 m, GRZ 0,18

Fl.Nr. 575/3, WH 6,50 m, FH 7,16 m, GRZ 0,18

Für das Vorhaben können zusammen mit dem Altbestand insgesamt 7 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen können auf dem Grundstück eingehalten werden.

Insgesamt betrachtet kann das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht positiv beurteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten, Doppelparkergarage und Stellplätzen auf Fl.Nr. 571 vorbehaltlich der Einhaltung der Vorschriften der BayBO.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

---

---

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Wintergartens an Bestandsgebäude; Pöckinger Str. 15, Fl.Nr. 587/4**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller planen den Anbau eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse im EG des Bestandsgebäudes Pöckinger Str. 15. Die Fläche des Wintergartens beträgt ca. 25 m<sup>2</sup> (4,25 m x 6,75 m – 0,5 x 1,75 m x 1,75 m). Der Anbau soll an der Südseite, hangseitig zurückgesetzt, situiert werden. Die Wandhöhe liegt bei 2,875 m. Die Pöckinger Str. 15 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als WA (allgemeines Wohngebiet) aus. Die Abstandsflächen können an der Südwestseite geringfügig nicht eingehalten werden, eine Unterzeichnete Abstandsflächenübernahmeerklärung der Nachbarn liegt vor; diese ist Bestandteil des Bauantrags.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens an das Bestandsgebäude Pöckinger Str. 15 vorbehaltlich der Einhaltung der Vorschriften der BayBO.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 6 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Carport; Jahnstr. 17, Fl.Nr. 439/4**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Jahnstr. 17, Fl.Nr. 439/4 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück ein zusätzliches Doppelhaus mit Satteldach (Dachneigung 20°), 2 Vollgeschossen sowie einer nach Süden gerichteten Widerkehr zu errichten. Die Wandhöhe liegt bei 6,50 m, die Firsthöhe bei 9,10 m.

Durch die weitere Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> incl. Terrassen würde sich eine GRZ von 0,26 auf dem noch zu teilenden Grundstück (Größe nach Teilung ca. 649 m<sup>2</sup>) ergeben.

Für die Beurteilung des Antrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Umgebungsbebauung in diesem Quartier zeigt eingeschossige, zweigeschossige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Wandhöhen bewegen sich zwischen 6,20 m und 6,50 m, die Firsthöhen zwischen 6,85 m und 9,53 m. Die GRZ beträgt zwischen 0,152 und 0,34.

Folgende Fragen wurden zum Antrag auf Vorbescheid eingereicht:

1)

Ist die Bebauung des Grundstückes mit einem Doppelhaus mit einer maximalen Gebäude-  
länge von 15,00 m und einer maximalen Gebäudetiefe von 11,50 m zulässig ?

**Beschlussvorschlag: Ja**

2)

Ist eine Grundfläche für das Gebäude von 159 m<sup>2</sup> und zusätzlich 15 m<sup>2</sup> für Balkone / Terrassen  
zulässig ?

**Beschlussvorschlag: Ja**

3)

Ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad zulässig ?

**Beschlussvorschlag: Ja, Dachform jedoch kein Einfügekriterium**

4)

Ist eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 9,10 m zulässig ?

**Beschlussvorschlag: Ja**

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt den Beschlussvorschlägen der  
Verwaltung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag auf  
Vorbescheid.

**Anwesend: 7**  
**Für den Beschluss: 7**  
**Gegen den Beschluss: 0**

---

---

**TOP 7      Bekanntgaben / Sonstiges**

Gemeinderat Himmelstoß bitte darum zu prüfen, ob die Straßenlampe zwischen dem Kirchweg und der Bahnhofstraße defekt ist, da es in dem Bereich sehr dunkel ist.

Gemeinderat Maier fragt nach dem Bearbeitungsstand des Alltagsradroutennetzes und der Planung des Radwegs zwischen der B2 und der Tutzinger Straße.

Gefertigt:

Genehmigt:

Angelika Dinger

Bernhard Sontheim