



TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung von Sitzungsniederschriften
2. Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
3. Baugesuche
 - a) Antrag auf Nutzungsänderung der Büroflächen im 1. OG der LKW Halle zur Betriebsleiterwohnung; Fl.-Nr.: 1384/14, Gem. Röhrmoos, Arthur-Korn-Str. 4
 - b) Antrag auf Vorbescheid
Neubau eines Einfamilienhauses; Fl.-Nr.: 1495/1 Gem. Röhrmoos, Bahnhofstraße 23, Riedenzhofen
 - c) Antrag auf Vorbescheid
Neubau eines Dreifamilienhauses; Fl.-Nr.: 1459, 1460 Gem. Röhrmoos, Bahnhofstraße 50, Riedenzhofen
4. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 9. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.10.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19.32 Uhr eröffnet der Vorsitzende die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bau- und Umweltausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest und gibt die Tagesordnung bekannt.



**Niederschrift zur 9. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.10.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 1

Genehmigung von Sitzungsniederschriften

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.09.2016 werden keine Einwendungen erhoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 21.09.2016 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird. Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.

Beschluss:

„Die Niederschrift des letzten Bau- und Umweltausschusses vom 21.09.2016 wird genehmigt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



**Niederschrift zur 9. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.10.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 2

Bekanntgaben aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende gibt bekannt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurde beschlossen, dass der Erste Bürgermeister oder sein Vertreter im Amt ermächtigt wird, die Vergabe der Baumeisterarbeiten bzw. des Kanalanschlusses für das Kinderhaus Röhrmoos zu tätigen, um eine fristgemäße Fertigstellung zu ermöglichen, obwohl die Auftragssumme über der Kostenberechnung liegt.

Hintergrund war, dass die Angebote nach dem Ausschreibungsende noch vom Architekturbüro g.h.k. endgültig überprüft werden mussten. Das Ergebnis nach der Überprüfung bestätigte, das vorläufige Ergebnis der Ausschreibung, somit wurde dann der Auftrag für die Erstellung der Bodenplatte an die Fa. Projektbau GmbH Matthias Regner aus Furth im Wald und der Auftrag für den Kanalanschluss an die Heinrich Preis GmbH aus München erteilt .



**Niederschrift zur 9. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.10.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 3

Baugesuche

a) Antrag auf Nutzungsänderung der Büroflächen im 1. OG der LKW Halle zur Betriebsleiterwohnung; Fl.-Nr.: 1384/14, Gem. Röhrmoos, Arthur-Korn-Str. 4

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Mit Antrag vom 22.09.2016 wurde die Nutzungsänderung von Büroflächen im 1. Obergeschoss der LKW Halle zur Betriebsleiterwohnung beantragt. Der Antragsteller nutzt die Räumlichkeiten bereits als Wohnung und will nun das Versäumnis der dafür notwendigen Antragstellung nachholen.

Der hierzu eingereichte Lageplan wird aufgezeigt.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhrmoos“. Darin wurde festgesetzt, dass Wohnungen nur nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Somit können Wohnungen zugelassen werden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Dies ist hier zutreffend und daher kann der Nutzungsänderung zugestimmt werden.

Die Nachbarunterschriften wurden alle geleistet.

Beschluss:

„Einer Nutzungsänderung der Büroflächen im 1. Obergeschoss zur Betriebsleiterwohnung wird zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

b) Antrag auf Vorbescheid

Neubau eines Einfamilienhauses; Fl.-Nr.: 1495/1 Gem. Röhrmoos, Bahnhofstraße 23, Riedenzhofen

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 06.10.2016 ist der Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses; Fl.-Nr.: 1495/1, Gem. Röhrmoos, Bahnhofstraße 23, Riedenzhofen eingegangen.

Dieses Grundstück hat eine Größe von 991 m² und ist bereits mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Sowohl der eingereichte Lageplan als auch die Simulation des geplanten Hauses werden aufgezeigt.

Geplant ist auf dem Grundstück zusätzlich der Neubau eines Einfamilienhauses mit den Abmessungen 9,00 m x 8,00 m. Die Traufhöhe liegt bei maximal 4,00 m mit einem ausgebauten Satteldach.

Die Fragen zum Vorbescheid lauten:

1. Ist das in den beigefügten Plänen dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Gestaltung mit Satteldach und E+D mit Traufhöhe 4,00 m zulässig?
3. Ist die geplante Lage auf dem Baugrundstück zulässig?
4. Ist die geplante Erschließung über die Bahnhofstraße zulässig?

Für diesen Bereich gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - der Bauweise
 - der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Da es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid um die zusätzliche Errichtung von Wohnraum handelt, fügt sich die Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung sind nur Maße beachtlich, die auch nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Primär ist in diesem Fall also auf die absolu-



**Niederschrift zur 9. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.10.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



ten Größen zu achten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudehöhe) und die relativen Größen GRZ und GFZ sind nur von untergeordneter Bedeutung.
Das Vorhaben fügt sich mit den geplanten Abmessungen ein.

Es soll aber für das Grundstück weiterhin nur eine gemeinsame Ausfahrt auf die Bahnhofstraße geben und nicht zwei nebeneinander.

Beschluss:

„Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass es nur eine gemeinsame (verbreiterte) Ausfahrt auf die Bahnhofstraße geben soll.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 7 dafür: 7 dagegen: 0



TOP 3

Baugesuche

c) Antrag auf Vorbescheid

Neubau eines Dreifamilienhauses; Fl.-Nr.: 1459, 1460 Gem. Röhrmoos, Bahnhofstraße 50, Riedenzhofen

Herr Westermair erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 10.10.2016 ist der Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Dreifamilienhauses; Fl.-Nr.: 1495/1, Gem. Röhrmoos, Bahnhofstraße 23, Riedenzhofen eingegangen.

Es handelt sich hier um ein Grundstück sowohl mit landwirtschaftlicher Nutzung (landwirtschaftliche Lagerhalle) als auch mit Wohnnutzung.

Das an die landwirtschaftliche Lagerhalle ehemals angebaute Wohnhaus (E+1+D) wurde vor kurzem abgerissen und an dieser Stelle ist nun ein Dreifamilienhaus geplant.

Die hierzu eingereichte Lageplandarstellung wird aufgezeigt.

Die Fragen zum Vorbescheid lauten:

1. Geplant ist der Neubau eines Dreifamilienhauses (Ersatzbau) auf der Fläche des ursprünglichen landwirtschaftlichen Wohngebäudes (Abriss im Sommer 2016)
2. E +1 + D; Dachneigung: 38 ° und Kniestock: 37 cm?
3. Gebäudemaße (Grundriss): ca. 12,00 m breit und ca. 10,00 m lang?
4. Anbau an das vorhandene landwirtschaftliche Gebäude, das nur noch als Lagerplatz für Geräte verwendet wird (Nutzungsänderung auf landwirtschaftliche Lagerhalle)
5. Die bereits vorhandenen Garagen- und Stellplätze sowie die notwendigen neuen Stellplätze für das Dreifamilienhaus sind auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Für diesen Bereich gibt es keinen gültigen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Da es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid um die zusätzliche Errichtung von Wohnraum handelt, fügt sich die Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.



**Niederschrift zur 9. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.10.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung sind nur Maße beachtlich, die auch nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Primär ist in diesem Fall also auf die absoluten Größen zu achten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudehöhe) und die relativen Größen GRZ und GFZ sind nur von untergeordneter Bedeutung.

Das Vorhaben fügt sich mit den geplanten Abmessungen ein, da es sich um einen Ersatzbau handelt.

Beschluss:

„Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt.“

Abstimmungsergebnis: anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

Hinweis:

Ab TOP 3 c) nimmt Bau – und Umweltausschussmitglied Gerhard Schmidbauer an der Sitzung teil.



**Niederschrift zur 9. Sitzung des
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 26.10.2016
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9
Die Sitzung war öffentlich.**



TOP 4

Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben:

- a) Als Angelegenheit der laufenden Verwaltung wurden folgende Bauanträge an das Landratsamt Dachau weitergegeben:
- Baugenehmigung zur Errichtung einer Pultdachanlage über dem Treppenhaus, Neubau einer Doppelgarage für das Wohnhaus und Neubau einer Garage für die Landwirtschaft, Fl.-Nr.: 806 in der Gemarkung Biberbach, Dachauer Straße 18
 - Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.-Nr.: 12/3 Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstr. 4
- b) Mit Bescheid vom 06.10.2016 hat das Landratsamt Dachau die Umnutzung eines Kellerraumes als Vorbereitungsraum Bäckerei und einen Anbau für Backstube und Verkaufsraum Bäckerei in der Niederrother Str. 7, Fl.-Nr.: 254/1, Gemarkung Sigmertshausen genehmigt.
- c) Mit Bescheid vom 07.10.2016 hat das Landratsamt Dachau den Anbau an den Verbrauchermarkt in der Phillip-Reis-Str. 3, Fl.-Nr.: 1384 Gemarkung Röhrmoos genehmigt.

Anfragen:

Es erfolgen keine Anfragen.

**Dieter Kugler
(Vorsitzender)**

**Patrick Westermair
(Schriftführer)**