



## TAGESORDNUNG:

### I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung
3. Baumkataster in der Gemeinde Röhrmoos
  - Vorstellung der Baumkontrollen 2022 und Sachstandsbericht durch die WBV Wald & Holz GmbH
4. Baugesuche
  - a) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO  
Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen
  - b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Nutzungsänderung eines Speichers zur 3. Wohneinheit, Fl.Nr. 1261/16 der Gemarkung Röhrmoos
  - c) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO  
Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr. 1285/28, Gemarkung Röhrmoos
  - d) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO  
Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 38/4, Gemarkung Röhrmoos
  - e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO  
Anbau eines Technikkellers, Fl.Nr. 1156 der Gemarkung Röhrmoos
  - f) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO  
Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 7, Gemarkung Sigmertshausen
  - g) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO  
Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 383, Gemarkung Sigmertshausen
5. Erweiterung des bestehenden Park and Ride Platzes am Bahnhof Röhrmoos
  - Zurückstellung der Planungen
6. Bekanntgaben und Anfragen



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Um 19:31 Uhr eröffnet der Vorsitzende die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bau- und Umweltausschussmitglieder fest und weist darauf hin, dass der Bau- und Umweltausschuss mit acht anwesenden Mitgliedern nicht vollzählig ist, jedoch die Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses gegeben ist und gibt die Tagesordnung bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 26.10.2022 während der Sitzung zur Einsichtnahme in Umlauf gegeben wird.

Wenn bis zum Schluss der Sitzung von den Bau- und Umweltausschussmitgliedern keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt.



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 1**

**Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung**

**Sachverhalt:**

Zum Protokoll der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.10.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

**Beschluss:**

*„Die Niederschrift der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung vom 26.10.2022 wird genehmigt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9      dafür: 9      dagegen: 0**



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**TOP 2**

**Bekanntgaben aus der nichtöffentlichen Sitzung**

Es erfolgten keine Bekanntgaben.



### TOP 3

#### **Baumkataster in der Gemeinde Röhrmoos**

- **Vorstellung der Baumkontrollen 2022 und Sachstandsbericht durch die WBV Wald & Holz GmbH**

Bürgermeister Kugler begrüßt Herrn Widmann von der WBV und geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Aufgrund der Anfragen Anfang 2022 zu Baumfällungen im Gemeindegebiet Röhrmoos wurde vereinbart, eine grundsätzliche Übersicht des Zustandes der Bäume im Besitz der Gemeinde zu geben. Dies sollte im Rahmen des durch die Gemeinde geführten Baumkatasters und der hierzu jährlich stattfindenden Baumkontrollen durch die WBV Wald & Holz GmbH geschehen.

Durch diese wird einmal jährlich der gesamte Bestand der Bäume im Besitz der Gemeinde auf Zustand und eventuell erforderliche Maßnahmen geprüft. Diese Prüfung durch Herrn Widmann von der WBV Wald & Holz GmbH fand im Sommer dieses Jahres statt. Die hierin festgestellten Maßnahmen werden seit Herbst durch den Bauhof sukzessive abgearbeitet.

Unter anderem wurden im Herbst durch den Bauhof insgesamt 23 neue Bäume, verteilt über das gesamte Gemeindegebiet, gepflanzt. Weitere 15 Bäume (2 x Stieleiche, 1x Winterlinde und 12 x Blumenesche) sind mit Abschluss der Bauarbeiten im Baugebiet „Großinzemoos – Nördlich der DAH 3 – Drosselweg“ gepflanzt worden.

Der Vorsitzende übergibt an Herrn Widmann von der WBV Wald & Holz GmbH welcher die aktuellen Zahlen zur Baumkontrolle 2022 im Rahmen des Baumkatasters anhand einer Power-Point-Präsentation in der Sitzung erläutert. Hierbei wird er auch auf die Maßnahmen der vergangenen Jahre eingehen und auf Fragen der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses eingegangen. Grundsätzlich wird dem Baumbestand der Gemeinde eine gute Durchmischung und Vitalität bescheinigt.

#### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sacherhalt zur Kenntnis.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### a) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

#### Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Fl. Nr. 25/8, Gemarkung Sigmerts- hausen

Herr Bader trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 19.10.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Fl.Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, Pappelweg, eingegangen.

Für das Baugrundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor. In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 06.10.2021 wurde dieser behandelt, folgenden Abmessungen zugestimmt und anschließend vom Landratsamt Dachau genehmigt:

- Firsthöhe 9,50 m, Wandhöhe 4,50 m, Grundfläche 176 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 11 m x 16 m), E+D

Nachdem zwischenzeitig in der Umgebung auf Fl.Nr. 120/4, Gemarkung Sigmertshausen, ein Gebäude mit anderen Abmessungen hinsichtlich der Wandhöhe und Geschossigkeit errichtet wurde, soll über den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid mit anderen Abmessungen neu entschieden und beurteilt werden. Die beantragten Abmessungen sind nun:

- Firsthöhe 9,50 m, Wandhöhe 6,50 m, Grundfläche 176 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 11 m x 16 m), E+I+D

Folgende Fragen sollen nun im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

1. Ist das Wohngebäude, wie im Lageplan dargestellt in Lage und Größe (11 m x 16 m) zulässig?
2. Ist das Gebäudeprofil (E+I+D) mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m zulässig?
3. Ist das Gebäudeprofil (E+I+D) mit einer Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig?
4. Ist aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes und der Möglichkeit, das anliegende Gelände sanft anzumodellieren, eine höhere Festsetzung des natürlichen Geländes um ca. 30 cm durch die Genehmigungsbehörde möglich? Dies würde die nördlichen Abstandsflächen reduzieren und die erforderliche südliche Erschließung erheblich verbessern. Kanalanbindung und optische Lage zum Pappelweg wären ebenfalls verbessert. Nachbarschutz und öffentliche Belange wären nicht beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „sonstige Grünfläche“ dargestellt.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Als Bezugsgebäude dienen bisher in erster Linie die umliegenden Grundstücke Alleestraße 2a, 4 und 6 sowie Pappelweg 4, 4a, 6 und 6a. Nach der zwischenzeitigen Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 120/4, Gemarkung Sigmertshausen, könnte dieses ebenfalls als Bezugsgebäude herangezogen werden:

- Firsthöhe 10,28 m, Wandhöhe 6,54 m + 0,15 m zum natürlichen Gelände, Grundfläche 165 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 11 x 15 m), E+I+D

Die abschließende Beurteilung obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden und der höheren Wandhöhe sowie der Geländemodellierung um 0,3 m zugestimmt werden, auch wenn dadurch das gesamte Gebäude etwas höher liegt als im ursprünglichen Antrag auf Vorbescheid geplant. Das Baugrundstück liegt deutlich tiefer als die umliegenden Grundstücke und würde im Ergebnis hinsichtlich Wand- und Firsthöhe weiterhin unterhalb der Nachbarbebauung liegen.

Die Zufahrt erfolgt über die Stichstraße Fl.Nr. 26/4 der Gemarkung Sigmertshausen.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Es fehlt die notwendige Kanalanbindung sowie die Wasserversorgung. Deshalb wurde mit der Eigentümerin eine Sondervereinbarung ausgearbeitet, in welcher diese sich verpflichtet, die Kosten für die Kanalbaumaßnahmen zu tragen. Gleichlautende Vereinbarungen werden auch mit der Alto-Gruppe bezüglich der Erschließung der Wasserversorgung getroffen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend der Vereinbarung voraussichtlich über den nördlich verlaufenden Wassergraben.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 25/8, Gemarkung Sigmertshausen, mit einer Firsthöhe von 9,50 m, einer Wandhöhe von 6,50 m, der Grundfläche von 176 m<sup>2</sup> sowie der Geländeauffüllung von 30 cm.*

*Die Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:*

- 1. Dem Wohngebäude, wie im Lageplan dargestellt, wird in Lage und Größe (11 m x 16 m) zugestimmt.*
- 2. Einer Wandhöhe von maximal 6,50 m wird zugestimmt.*
- 3. Einer Firsthöhe von maximal 9,50 m wird zugestimmt.*

*Einer Auffüllung des Baugrundstücks um 30 cm wird zugestimmt.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### b) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Nutzungsänderung eines Speichers zur 3. Wohneinheit, Fl.Nr. 1261/16 der Gemarkung Röhrmoos

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 03.11.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Speichers zur 3. Wohneinheit, Fl.Nr. 1261/16, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 32, eingegangen.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos – Flurstraße“, 2. Änderung, befindet.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird beantragt:

- Festsetzung Nr. 8.6 und durch Planzeichen „Baugrenze“ hinsichtlich der Errichtung eines KFZ-Stellplatzes außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen. Auf der nach Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für PKW-Stellplätze wurde noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans eine Gartenhütte errichtet, welche somit Bestandsschutz genießt und der Stellplatz daher an anderer Stelle errichtet werden soll.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Aus Sicht der Verwaltung kann der vorgenannten und beantragten Befreiung zugestimmt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits gleichlautende Befreiungen erteilt.

Im Übrigen werden alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten

Zwei bestehende Stellplätze sind durch die bisherige Nutzung nachgewiesen und haben Bestandsschutz. Für die Nutzungsänderung ist bei Erteilung der beantragten Befreiung ein zusätzlicher Stellplatz nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Es kann bestätigt werden, dass die bestehende Gartenhütte Bestandsschutz genießt, weil diese vor der Rechtskraft des Bebauungsplans bereits errichtet war.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die nicht erteilte Zustimmung hat zur Folge, dass die Nachbarn einen Abdruck des Baugenehmigungsbescheides vom Landratsamt Dachau erhalten.



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Speichers zur 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1261/16, Gemarkung Röhrmoos, Flurstraße 32. Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Röhrmoos – Flurstraße“, 2. Änderung, hinsichtlich der Errichtung eines KFZ-Stellplatzes außerhalb der durch Festsetzung Nr. 8.6 und durch Planzeichen dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze, wie beantragt und im Eingabeplan dargestellt, wird zugestimmt, damit der erforderliche Stellplatz neben der bestehenden Gartenhütte verpflichtend geschaffen wird.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### c) Antrag auf isolierte Befreiung nach Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach, Fl. Nr. 1285/28, Gemarkung Röhrmoos

Herr Bader trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 14.11.2022 ist ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Wohnhausdach der Fl.Nr. 1285/28 der Gemarkung Röhrmoos, Gartenweg 5 b, eingegangen.

Für die PV-Anlage sollen 10 Module installiert werden; neun Module auf dem Garagendach und ein Modul auf dem Wohnhausdach.

Die Installation von PV-Anlagen, unabhängig von der einnehmenden Dachfläche, ist auf Dachflächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) der Bayerischen Bauordnung – BayBO - grundsätzlich verfahrensfrei.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Röhrmoos - Gartenweg“ befindet.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 „Röhrmoos Gartenweg“ regelt gemäß Festsetzung Nr. 1.8.3. des Bebauungsplans Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdächern als nicht zulässig. Werden sie bei Dächern über der Garage und Freisitz eingebaut, müssten diese das Dach vollflächig bedecken.

Es ist deshalb für die PV-Anlage auf dem Wohnhaus bzw. der nicht vollflächigen Bedeckung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

PV-Anlagen sollen immer stärker gefördert werden. Hierfür hat auch die Gemeinde Röhrmoos selbst Maßnahmen ergriffen, diese stärker durch einen PV-Berater zu fördern. Auch der Bebauungsplan ist hinsichtlich der hier betroffenen Festsetzungen veraltet und entspricht in diesen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Zielen. Eine vergleichbare Befreiung zur Nutzung des Hauptdaches für eine PV-Anlage wurde bereits erteilt.



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Für die beantragten Befreiungen gilt deshalb, dass keinerlei Bedenken hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie wegen des Brandschutzes bestehen. Die Befreiung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden nicht beteiligt. Weil vorliegende PV-Anlage grundsätzlich verfahrensfrei zulässig ist, sind nachbarschützende Belange jedoch nicht beeinträchtigt. Die nicht durchgeführte Beteiligung der Nachbarn hat zur Folge, dass diese einen Abdruck des Bescheides erhalten.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan „Röhrmoos - Gartenweg“ wegen der Abweichung von der Festsetzung Nr. 1.8.3. hinsichtlich der Zulässigkeit der PV-Anlage und Abweichung von der vollflächigen Bedeckung der Dachflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/28 der Gemarkung Röhrmoos, Gartenweg 5 b, zu.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### d) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

#### Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Fl. Nr. 38/4, Gemarkung Röhrmoos

Herr Bader erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 14.11.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Fl.Nr. 38/4, Gemarkung Röhrmoos, Schneiderweg 1, eingegangen. Das Wohnhaus ist mit folgenden Abmessungen geplant:

- Grundfläche 257,40 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 22,00 m x 11,70 m), Wandhöhe 6,50 m, Firsthöhe 10,75 m, Geschosse E+I+D), Satteldach, Dachneigung 36°.

Das bestehende Wohngebäude wird abgerissen.

Folgende Fragen sollen im Rahmen des Vorbescheides beantwortet werden:

5. Es wird der Neubau eines Wohnhauses an skizzierter Stelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 38/4 der Gemarkung Röhrmoos beantragt. Ist dies bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Die Grundfläche des Wohnhauses ist mit 257,40 m<sup>2</sup> (22,00 m x 11,70 m) geplant. Ist dies bauplanungsrechtlich zulässig?
7. Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 36° geplant. Ist dies bauplanungsrechtlich zulässig?
8. Die traufseitige Wandhöhe ist mit 6,50 m geplant. Ist dies bauplanungsrechtlich zulässig?
9. Es sind sechs Wohneinheiten geplant. Sind diese bauplanungsrechtlich zulässig?
10. Es ist eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen geplant (22,00 x 17,50 m). Ist dies bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Demnach ist eine Wohnbebauung, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten grundsätzlich zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend des Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO bei mehr als drei Wohnungen ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen ist. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrhoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Als Bezugsgebäude dient das Gebäude auf dem Grundstück Bgm.-Haller-Str. 12. Die Grundfläche des Bezugsgebäudes beträgt 258,43 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 21,91 m x 11,54 m + rund 6 m<sup>2</sup> Erker), Firsthöhe 12,15 m, Wandhöhe 6,40 m, Dachneigung 45° (Satteldach), Geschosse mit E+I+D.

Im Rahmen der Prüfung des Einfügens in die nähere Umgebung ist wesentlicher Gegenstand das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Höhe, Grund-/Geschossflächenzahl). Dachform und Dachneigung spielen keine bzw. lediglich eine untergeordnete Rolle. Eine Relevanz ergibt sich dabei in Bezug auf die Höhen der baulichen Anlagen (z. B. ist bei einem Satteldach die bauliche Anlage i. d. R. höher, als bei einem Pultdach). Somit kann der Dachform und Dachneigung zugestimmt werden.

Die überbaute Grundfläche und die Gebäudeabmessungen (Länge, Breite, Wand- und Firsthöhe) orientiert sich am Bezugsgebäude. Geringfügige Überschreitungen ergeben sich bei der Wandhöhe, Länge und Breite des geplanten Gebäudes. Das geplante Objekt fügt sich auch dahingehend aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

Die Tiefgarage ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Erschließung scheint aufgrund der bisherigen Nutzung des Grundstücks als grundsätzlich gesichert. Eine abschließende Prüfung kann jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen (z. B. Feuerwehraufstellflächen). Die Verwaltung lässt aktuell die Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals bzw. des bestehenden Kanalhausanschlusses prüfen.

Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten. Aus den Plänen geht hervor, dass dies der Fall ist. Eine genaue Prüfung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Gleiches gilt für die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze sowie der bei mehr als 3 Wohneinheiten zusätzlich 20 % erforderlichen Besucherstellplätze, da eine Wohnflächen-/Stellplatzberechnung nicht vorliegt.

Von der Nachbarbeteiligung wird beim Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO abgesehen. Diese ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Der Lageplan wird aufgezeigt.



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



**Beschluss:**

*„Die einzelnen Fragen des Antrags auf Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:*

*Zu Frage 1.: Der Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 38/4 der Gemarkung Röhrmoos ist bauplanungsrechtlich zulässig.*

*Zu Frage 2.: Der Länge und der Breite des Gesamtbaukörpers von 22,00 m x 11,70 m bzw. die daraus resultierende Grundfläche des Wohngebäudes fügt sich aus Sicht der Gemeinde Röhrmoos in die Umgebungsbebauung ein. Hinsichtlich der überbauten Fläche wird festgestellt, dass die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten werden. Der überbauten Fläche und den Abmessungen wird zugestimmt. Die Genehmigungsfähigkeit wird abschließend durch die Bauaufsichtsbehörde festgestellt.*

*Zu Frage 3.: Grundsätzlich sind die Dachform und Dachneigung kein Bewertungsmaßstab für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Jedoch wird die Zustimmung zu einem Satteldach mit 36° Dachneigung erteilt.*

*Zu Frage 4.: Der Wandhöhe von 6,50 m wird zugestimmt, wenn die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass sich diese in die Umgebungsbebauung einfügt.*

*Zu Frage 5.: Die Anzahl der sechs Wohneinheiten ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Stellplätze zzgl. Besucherstellplätze sind im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.*

*Zu Frage 6.: Die Tiefgarage mit den Abmessungen 22,00 m x 17,50 m ist bauplanungsrechtlich zulässig. Hinsichtlich der versiegelten Fläche wird festgestellt, dass die Orientierungswerte des § 17 BauNVO auch durch die Tiefgarage eingehalten werden*

*Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 38/4, Gemarkung Röhrmoos, unter der Voraussetzung, dass die Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass sich die Höhe des Gebäudes in die Umgebungsbebauung einfügt.*

*Die Anzahl der Stellplätze ist im Rahmen des Antrags auf Baugenehmigung mit einem Stellplatznachweis und einer Stellplatzberechnung nachzuweisen; die Anzahl der Besucherstellplätze (bei mehr als 3 Wohneinheiten zusätzlich 20 % der geforderten Stellplätze) ist ebenfalls nachzuweisen.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### e) Antrag auf Baugenehmigung nach Art. 64 BayBO Anbau eines Technikkellers, Fl.Nr. 1156 der Gemarkung Röhrmoos

Herr Bader geht auf folgenden Sachverhalt ein:

Am 21.11.2022 ist ein Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Technikkellers auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156, Gemarkung Röhrmoos, Schillhofen 1, eingegangen. Der Technikkeller ist mit 7,65 m x 3,25 m (vorher 4,50 m x 3,60 m) geplant und befindet sich im Wesentlichen unter der Geländeoberfläche. Er soll lediglich von außen durch einen Treppenabgang erreichbar sein.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs.2 BauGB zulässig, da es sich um ein sonstiges Vorhaben handelt, das öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, dessen Erschließung gesichert ist und die Vorgaben des § 35 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB erfüllt sind.

Ein erhöhter Stellplatzbedarf ergibt sich aufgrund des geplanten Vorhabens nicht.

Die Nachbarn wurden beteiligt.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Technikkellers auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156, Gemarkung Röhrmoos, Schillhofen 1.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### f) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

#### Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen, Fl. Nr. 7, Gemarkung Sigmertshausen

Herr Bader trägt folgenden Sachverhalt vor:

Am 21.11.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen, Fl.Nr. 7, Gemarkung Sigmertshausen, Kastanienweg, eingegangen. Das Gebäude ist mit folgenden Abmessungen geplant:

- Grundfläche 144,84 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 13,60 m x 10,65 m), Wandhöhe 6,40 m, Firsthöhe 9,50 m, Geschosse E+I+D), Satteldach, Dachneigung 30 - 35°.

Das Bauvorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Grünfläche“ dargestellt. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB; dementsprechend ist die Darstellung des Flächennutzungsplans im vorliegenden Fall unerheblich.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Als Bezugsgebäude dient das Gebäude auf dem Grundstück Kastanienweg 4. Die Grundfläche des Bezugsgebäudes beträgt 155,84 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 13,60 m x 10,65 m + rund 11 m<sup>2</sup> Wintergarten), Firsthöhe 9,60 m, Wandhöhe 6,70 m, Dachneigung 36° (Satteldach), Geschosse mit E+I+D.

Eine Wohnbebauung ist grundsätzlich zulässig. Das Gebäude fügt sich unbedenklich i. S. d. § 34 BauGB ein.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Eine abschließende Prüfung kann jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen (z. B. Geh- und Fahrrecht, falls die Grundstücke tatsächlich geteilt werden).

Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten. Eine Prüfung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Gleiches gilt für die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze, da eine Wohnflächen-/Stellplatzberechnung nicht vorliegt.

Von der Nachbarbeteiligung wird beim Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO abgesehen. Diese ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 7, Gemarkung Sigmertshausen.*

*Die Abstandsflächen- sowie die Stellplatzsatzung und die Erschließung sind im Rahmen der Bauantragstellung zu prüfen und waren nicht Gegenstand des Vorbescheides.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 4

### Baugesuche

#### g) Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

#### Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 383, Gemarkung Sigmertshausen

Herr Bader erläutert folgenden Sachverhalt:

Am 21.11.2022 ist ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 383, Gemarkung Sigmertshausen, Kirchenstraße und Pellheimer Straße, eingegangen. Die Gebäude sind mit folgenden Abmessungen geplant:

Nördliches Einfamilienhaus:

- Grundfläche 112 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 14,00 m x 8,00 m), Wandhöhe 5,00 m, Firsthöhe 9,00 m, Geschosse (E+D), Satteldach, Dachneigung 45°.

Südliches Doppelhaus:

- Grundfläche 164,74 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 14,99 m x 10,99 m), Wandhöhe 5,00 m, Firsthöhe 9,30 m, Geschosse (E+1+D), Satteldach, Dachneigung 38°.

Die Bauvorhaben befinden sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich und werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Röhrmoos als „Mischfläche“ dargestellt. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Als Bezugsgebäude für das nördliche Einfamilienhaus dient das auf dem Grundstück Kirchenstraße 2 bereits bestehende Gebäude. Die Grundfläche des Bezugsgebäudes beträgt 149,81 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 14,08 m x 10,64 m), Firsthöhe 9,00 m, Wandhöhe 5,60 m, Dachneigung 25° (Satteldach), Geschosse mit E+I+D.

Als Bezugsgebäude für das südliche Doppelhaus dient das Wohngebäude auf dem Grundstück Pellheimer Straße 1. Die Grundfläche des Bezugsgebäudes beträgt 206,77 m<sup>2</sup> (Gebäudeabmessung: 18,23 m x 11,34 m), Firsthöhe 10,40 m, Wandhöhe 6,25 m, Dachneigung 46° (Satteldach), Geschosse mit E+I+D.

Eine Wohnbebauung ist grundsätzlich zulässig. Die Gebäude fügen sich unbedenklich i. S. d. § 34 BauGB ein. Die Dachform und Dachneigung sind für die Beurteilung nach § 34 BauGB irrelevant.

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Eine abschließende Prüfung kann jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen (z. B. Geh- und Fahrrecht, falls die Grundstücke tatsächlich geteilt werden).



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten. Eine Prüfung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Gleiches gilt für die Anzahl und Zulässigkeit der Stellplätze, da eine Wohnflächen-/Stellplatzberechnung nicht vorliegt.

Von der Nachbarbeteiligung wird beim Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO abgesehen. Diese ist im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Der Lageplan wird aufgezeigt.

**Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 383, Gemarkung Sigmertshausen.*

*Die Abstandsflächen- sowie die Stellplatzsatzung und die Erschließung sind im Rahmen der Bauantragstellung zu prüfen und waren nicht Gegenstand des Vorbescheides.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



## TOP 5

### Erweiterung des bestehenden Park and Ride Platzes am Bahnhof Röhrmoos

- Zurückstellung der Planungen

Bürgermeister Kugler trägt folgenden Sachverhalt vor:

Bezugnehmend auf den zurückgestellten Antrag der SPD-Fraktion vom 13.05.2015 wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 23.11.2016 folgender Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt mit der DB Netz AG die Realisierung von zusätzlichen Stellflächen z. B. mit Rasengittersteinen auf der bestehenden Park and Ride Anlage in Richtung Riedenzhofen zu klären und ggf. mit dem gemeindlichen Bauhof umzusetzen.“

Dieses Thema wurde am 08.12.2021 nochmal im Bau- und Umweltausschuss behandelt, wobei der Beschluss gefasst wurde, die Thematik um ein Jahr zu vertagen.

Nach Ablauf dieses Jahres wird nun von der Verwaltung vorgeschlagen, aufgrund der geringeren Auslastung des Park and Ride Platzes seit der Corona-Pandemie, die Erweiterung des bestehenden Park and Ride Platzes am Bahnhof Röhrmoos zurückzustellen und vorerst nicht weiterzuverfolgen.

Sollte die Auslastung wieder an die Kapazitätsgrenzen stoßen wird das Thema erneut entsprechend behandelt und die Planungen wiederaufgenommen.

#### **Beschluss:**

*„Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Erweiterung des bestehenden Park and Ride Platzes am Bahnhof Röhrmoos zurückzustellen. Die Planungen sollen vorerst nicht weiterverfolgt werden.“*

**Abstimmungsergebnis: anwesend: 9**

**dafür: 9**

**dagegen: 0**



**Niederschrift zur 22. Sitzung des  
Bau- und Umweltausschusses Röhrmoos vom 30.11.2022  
Zahl der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses: 9  
Die Sitzung war öffentlich.**



## TOP 6

### **Bekanntgaben und Anfragen**

Folgende Bauanträge wurden durch das Landratsamt Dachau bearbeitet und zurückgegeben:

- Die Baugenehmigung zum Anbau einer gewerblichen Halle für Verkauf und Reparatur von Landmaschinen, Fl.Nr. 98 und 200, Gemarkung Sigmertshausen, Hauptstr. 37, wurde am 27.10.2022 erteilt (BUA v. 29.06.2022).
- Die Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 339, Gemarkung Röhrmoos, Schönbrunner Str. 20, wurde am 22.11.2022 erteilt (BUA v. 02.06.2022).
- Die Tekturgenehmigung zur Lageänderung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle, Fl.Nr. 900, Gemarkung Röhrmoos, Römerstraße 5, wurde am 17.11.2022 erteilt (lfd. Verwaltung).

### **Anfragen**

Es erfolgten keine Anfragen.

Dieter Kugler  
(Vorsitzender)

Tobias Bader  
(Schriftführer)