

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 07.07.2025

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Sitzungsniederschrift durch den Gemeinderat.

269. Bauvoranfragen;

a) Erweiterung einer bestehenden Garage, Mitbühl 5

Für das bestehende Anwesen „Mitbühl 5“ sind insgesamt 2 Wohneinheiten genehmigt, wobei die Wohneinheit im Bereich des ehem. Wirtschaftsteils als Mehrgenerationenwohnung genutzt wird. Der ehem. Wohnteil ist stark sanierungsbedürftig, steht derzeit leer und soll mittelfristig durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Bauherr plant zur Unterbringung von privaten Pkw, einem Traktor für den Winterdienst und eines Lagerbereiches, die Erweiterung der bestehenden Garage mit begrüntem Pultdach (Dachneigung ca. 10°) bei einem Grundriss von 9,40 m x 10,00 m. Für das Pultdach ist eine Befreiung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung erforderlich, welche für Gebäude ab 6 m Tiefe ein Satteldach vorschreibt. Durch die beantragte Dachgestaltung soll die Biodiversität gefördert und durch die geringere Dachneigung die Sicht und Belichtung des Wohnteils nach Norden erhalten bleiben.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Erweiterung der bestehenden Garage grundsätzlich in Aussicht gestellt. Auch das begrünte Dach ist vorstellbar. Aufgrund der Außenbereichslage ergeht Ergebnis folgender

Beschluss:

Die erforderliche Befreiung von der Gestaltungssatzung für das beantragte Pultdach wird nicht in Aussicht gestellt. Aufgrund der Außenbereichslage wird angeregt, das Gebäude mit einem flach geneigten, ggf. auch begrünten Satteldach zu errichten.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 1 Gemeinderat Olbrich ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgenommen.

b) Anbau und Umbau des best. Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus, Im Leer 14 in Petersthal

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Leer“ in Petersthal. Der Anbau der zweiten Wohneinheit dient zur Deckung des familiären Wohnbedarfes. Ein Anbau nach Norden innerhalb der Baugrenzen ist wohl aus Gründen der innerlichen Erschließung und der Belichtung der Bestandsräume schwierig, daher ist eine Erweiterung in Richtung Süden vorgesehen. Zusammengefasst sind für das geplante Baukonzept folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

- Überschreitung des Baugrenze Richtung Süden um ca. 8,60 m
- Unterschreitung der vorgegebenen Dachneigung zwischen 23° - 28° (geplant sind 20°)
- Überschreitung der max. Kniestockhöhe von 55 cm (geplant sind 2,35 m)
- Abweichung von der Firstrichtung
- Unterschreitung des mind. Dachüberstandes auf der Traufseite zwischen 1,00 m und 1,30 m
- Abweichung von Dachform: Das Dach des Carports entspricht nicht einem verkleinerten Verhältnis zum Hauptgebäude, da die Dachüberstände an den beiden Traufseiten des Carports unterschiedlich sind.

Zudem wird die Zu- und Abfahrtslänge von der Garage zur Straße von mind. 3 m nach der BayGaStellV nicht eingehalten.

In der sich anschließenden Diskussion wird die geplante Nachverdichtung allgemein begrüßt. Trotz der Vielzahl der beantragten Befreiungen wirkt der geplante Anbau städtebaulich vertretbar. Die weiteren Wortmeldungen gehen ein in folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die beantragten Befreiungen werden in Aussicht gestellt. Der Carport ist entgegen der derzeitigen Planung parallel zu Straßenführung zu drehen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

270. Genehmigungsfreistellungsverfahren;

- a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 25 in Petersthal

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Petersthal – Schachenstraße“. Es werden alle Festsetzungen eingehalten. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Neubau von 2 Wohnhäusern mit Ferienwohnungen, Garage und Stall, Fl.Nr. 25 in Petersthal

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Petersthal – Schachenstraße“. Es werden alle Festsetzungen eingehalten. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- c) Anbau eines Balkons mit Außentreppe sowie Einbau neuer Fenster, Mühlbachstr. 9 in Mittelberg

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Mittelberg I“. Es werden alle Festsetzungen eingehalten. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

271. Bauanträge;

- a) Abriss Carport und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Eschenweg 8 in Oberzollhaus

Das Bauvorhaben befindet sich direkt am Ortsrand und nach Einschätzung der Verwaltung im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan wird das Baugrundstück als „Dorfgebiet“ dargestellt. Für das Bauvorhaben sind zwei Befreiungen von der Gestaltungssatzung erforderlich. Zum einen wird der max. Dachüberstand von max. 1,50 m durch das verlängerte Garagenvordach, welches gleichzeitig als Eingangsüberdachung dient, überschritten. Zum anderen verläuft das Satteldach der Garage nicht entlang der Längsseite der Garage, sondern schließt sich der Firstrichtung des Hauptgebäudes an.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Befreiungen von der Gestaltungssatzung für den max. zulässigen Dachüberstand (§ 2 Nr. 2) sowie der Firstrichtung (§ 2 Nr. 5) werden erteilt. Es wird empfohlen, das Gebäudes durch ein farbliches Absetzen des Kellergeschosses optisch zu gliedern und dadurch die Höhenwirkung hin zur Straße abzumildern.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

- b) Anbau eines Wintergartens, Haager Straße 9 in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und außerdem im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Oy. Von einer Stellungnahme durch den Städtebaulichen Berater wurde aufgrund der geringen städtebaulichen Bedeutung des Bauvorhabens abgesehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Tektur: Neubau einer Güllegrube – Änderung der Behältergröße

Aus betrieblichen Gründen soll die bereits genehmigte Güllegrube von einem bisherigen Durchmesser von 12,42 m auf 14,44 m vergrößert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

d) Anbau einer Lagerhalle für Heuballen an best. landw. Stadel, Fl.Nr. 1024, 1028 bei Haag

Der bestehende, bisher verfahrensfreie Stadel nordöstlich von Haag wird um 12,15 m erweitert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

272. Verschiedenes, Anfragen

Der Vorsitzende informiert, dass die Vollsperrung der Hauptstraße fristgerecht zum Samstag, 12.07.2025 erfolgt.

Oy-Mittelberg, den 12.07.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister