



## NIEDERSCHRIFT

### Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Gemeinderates Steindorf

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 11.05.2017

**Sitzungsbeginn:** 20:00 Uhr

**Sitzungsende:** 22:07 Uhr

**Ort, Raum:** Sitzungssaal Steindorf

**Schriftführer:** Ute Hermann

---

#### Anwesende:

#### Vorsitz

Wecker, Paul

#### Mitglieder

Drexler, August

Egenhofer, Georg

Fischer, Walter

Klaßmüller, Wolfgang

Letzel, Andreas

Nottensteiner, Korbinian

Reichlmayr, Michael

#### Abwesende:

#### Mitglieder

Pschorr, Christoph

wegen Krankheit entschuldigt

## **T a g e s o r d n u n g:**

### Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift vom 27.04.2017, öffentlicher Teil
3. Bauantrag Errichtung EFH mit Garage / Flnr 139 Gemarkung Steindorf  
Vorlage: 2017/1594
4. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Garagen, Vorstattstr. 11  
Vorlage: 2017/1600
5. Bekanntgaben, Anfragen

## **Protokoll:**

---

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

BGM Wecker begrüßt den Gemeinderat und die Zuhörer.

**Sachverhalt:**

Das Protokoll (öffentl. Teil) wurde vor Sitzungsbeginn zur Einsicht verteilt.

**Beschluss:**

Gegen die Niederschrift der Sitzung vom 27.04.2017 werden keine Bedenken geäußert oder Änderungen gewünscht, sie gilt damit als genehmigt.

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift (öffentl. Teil) zu.

**Abstimmungsergebnis:**

8:0

---

**TOP 3    Bauantrag Errichtung EFH mit Garage / FlNr 139 Gemarkung Steindorf**  
**Vorlage: 2017/1594**

---

**Sachverhalt:**

Durch Vorlage 2017/1600 in der Sitzung ersetzt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2017: -----€ Einmalig 2017: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

**Beschluss:**

**Beschluss siehe TOP Ö4!**

**Sachverhalt:**

Der Bauherr plant den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen im Bereich Vorstattstr. 11, Steindorf. Das Vorhaben fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“, der im Jahre 1996 rechtskräftig wurde. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 10,00 x 12,50 Metern (+ Garage mit 7,49 x 7 Meter) geplant. Die Gebäudehöhe des Wohngebäudes soll 7,48 Meter betragen, die der Garage 5,68 Meter. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,29, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,41 angegeben. Bei der Berechnung wurde bereits die zukünftige Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

**I.     Fiktionsfrist**

Eingang:	05.05.2017
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB:	05.07.2017
Nächste Gemeinderatssitzung:	01.06.2017

**II.    Nachbarbeteiligung**

Es existieren derzeit 7 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Aus dem Bauantrag ergibt sich, dass das Grundstück geteilt werden soll. Zukünftig gibt es nur noch 2 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Ein Nachbar ist der Bauherr selbst, der andere Nachbar hat dem Vorhaben schriftlich zugestimmt. Alle anderen derzeitigen Nachbarn wurden nicht beteiligt.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“. Das Vorhaben hält den Bebauungsplan in mehreren Punkten nicht ein, daher sind von Festsetzungen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig.

- Im Bebauungsplan sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss im Dach (E + D) liegen muss (Teil A - Festsetzungen, 3.1). Bauherr plant das Wohngebäude zwar zwei Vollgeschossen, allerdings liegt das 2. Vollgeschoss nicht im Dach (somit E + 1). Als Gründe werden vom Bauherrn das westlich angrenzende Wohnhaus (E + 1), die verbesserte energetische Hülle und die geringere Gebäudehöhe durch die flachere Dachneigung aufgeführt. Es wäre also eine Befreiung hinsichtlich der Festsetzung „das 2. Vollgeschoss muss im Dach liegen“ notwendig.
- Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 38-45° Grad festgesetzt (Satzung § 4 Nr. 4). Der Bauherr plant eine Dachneigung von 17°, Begründung sind deutlich niedrigere Baukosten. Somit wäre eine Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung notwendig.
- Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine Baugrenze vor (Zeichnerische Darstellung, § 4 Nr. 5 - Gebäude, Garagen mit Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden). Eine Garage ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, es existiert hierfür kein Baufenster. Das Wohnhaus überschreitet das Baufenster im nördlichen Gebäudeteil, die Garage im östlichen Bereich befindet sich teilweise auch außerhalb des Baufensters. Somit wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstattstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen notwendig.
- Die Höhensituierung ist mit 20 cm über Straßenniveau geplant. Als Grund wird das mögliche Eindringen von Wasser in das Erdgeschoss bei Starkregen angegeben. Der Bebauungsplan sieht für das Gebäude 3 in § 4 Nr. 3 der Satzung ein Niveau des ferti-

gen Erdgeschossfußboden von 15 cm über Straßenniveau (max.) vor. Somit ist auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- nein  
 ja, siehe Begründung

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Steindorf erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauvorhaben, sowie zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Vorstadtstraße“:

- Befreiung hinsichtlich der Festsetzung „das 2. Vollgeschoss muss im Dach liegen
- Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung
- Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze
- Befreiung von dem im Bebauungsplan festgesetzten Höhenniveau von 15 cm des fertigen Erdgeschossfußbodens über Straßenniveau

GR Drexler nimmt wegen persönlicher Beteiligung weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

**Abstimmungsergebnis:**

7:0

---

## TOP 5 Bekanntgaben, Anfragen

---

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Gemeinde Egling, Altort Mühlstr., zwei Wohneinheiten statt einer Wohneinheit. Von Seiten der Gemeinde Steindorf spricht nichts dagegen, dies wird der Gemeinde Egling schriftlich mitgeteilt.

GR Klaßmüller hat Angebote für Defibrilatoren bei der Firma Medex aus Friedberg eingeholt. Es ist geplant für jedes FFW-Haus und ein Gerät für das Rathaus (mobil, für Veranstaltungen) anzuschaffen. Zur Aufbewahrung sind beheizbare Wandkästen sinnvoll. Pro Gerät ist mit einem Anschaffungspreis incl. Versicherung gegen Vandalismus von . Euro pro Defibrilator zu rechnen.

Es wird geplant die Finanzierung durch Sponsoren, z..B. Vereine, zu unterstützen. Dies wird im Bürgermeisterbrief bekanntgemacht.

Der Beschluss wird für die Sitzung am 01.06.2017 vorbereitet.

Für die geplante Urnenstätte (mit 6 Plätzen) wird vom Steinmetz ein Angebot für den Rahmen und die einzelnen Platten eingeholt.



