



GEMEINDE WEICHS

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG

Bezeichnung	3. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum	Mittwoch, 12.08.2026
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	19:25 Uhr
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich
Raum Bezeichnung	im Bürgersaal 1. Stock im Sport- und Bürgerhaus Weichs

Zuhörer: 3

Teilnehmende Personen:

Vorsitzender

Herr Jochen Reiner	
--------------------	--

Bau- und Umweltausschussmitglieder

Herr Mathias Hermann	Entschuldigt fehlend aus familiären Gründen.
Herr Andreas Lamprecht	
Frau Leonie Nefzger	
Herr Robert Neisser	
Herr Reinhard Schmutz	
Frau Catarina Silva Ruther	
Herr Thomas Stiefelmayer	Entschuldigt fehlend wegen Urlaub

TAGESORDNUNG:

1. Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.07.2026 - öffentlicher Teil
2. Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs
3. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 583/39 Gemkg. Weichs, Glonnblick 23 in Weichs
4. Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 707/25 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 41 in Weichs
5. Behördenbeteiligung zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße" der Gemeinde Vierkirchen

Top 1 Genehmigung Sitzungsprotokoll vom 08.07.2026 - öffentlicher Teil

Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.07.2026.

Das Sitzungsprotokoll der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.07.2026 wird vom Bau- und Umweltausschuss in der vorliegenden Form genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 2 Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs

Mit dem Bauantrag wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1079/1 Gemkg. Weichs, Hochstr. 15 in Weichs, die Errichtung einer Doppelhaushälfte beantragt. Die Doppelhaushälfte (8,38 x 10,04 m) wird in E+I+D-Bauweise mit einem Satteldach mit 39° Dachneigung beantragt.

Im Südosten des Grundstücks ist ein Doppelcarport (7,00 x 6,80 m) mit einem begrünten Flachdach geplant.

Die Bauantragsunterlagen haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karl-Eberle-Hochstraße“.

Für den Bauantrag werden folgende Befreiungen beantragt:

- Festsetzung Ziff. B.7.2, der Carport wird mit einem begrünten Flachdach an Stelle eines Satteldaches beantragt.
- Festsetzung Ziff. B.7.3.1, Unterschreitung der Dachneigung des Wohnhauses von mind. 42° um 3°.
- Festsetzung Ziff. B.7.4, der Dachüberstand am Ortgang beträgt 50 cm anstatt max. 30 cm.
- Festsetzung Ziff. B.7.10.3, die Dachgauben sollen als Schleppdachgauben mit Blechdach errichtet werden und entsprechen somit nicht der Festsetzung. Nach dieser sind diese in Dachform und -neigung mit dem Hauptdach abzustimmen.
- Festsetzung B.9.1, die Doppelhaushälfte weicht von der bereits genehmigten Nachbardoppelhaushälfte ab.

Weiter wird folgende Ausnahme vom Bebauungsplan beantragt:

Festsetzung Ziff. B.7.10.1, grundsätzlich beträgt die zulässige Breite der Einzelgauben max. 1,30 m und die max. Höhe 2,00 m. Ausnahmen bis 2,50 m Breite und größerer Höhe sind möglich, wenn keine Beeinträchtigung der Gestaltung zu befürchten ist. Die Gaubenbreite beträgt jeweils 2,40 m und die Höhe 3,50 m.

Den entsprechenden Befreiungsantrag und Antrag auf Ausnahme haben die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses mit der Ladung erhalten.

Die Befreiung und die Zustimmung für das Vorhaben kann unter den § 36a Baugesetzbuch (Zustimmung) i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus - „Bauturbo“) erteilt werden.

Bau- und Umweltausschussmitglied Lamprecht teilt mit, dass die Gaubenhöhe im Schnitt der Planzeich-

nung mit 2,41 m nicht mit der beantragten Ausnahme zur Gaubenhöhe von 3,50 m übereinstimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt den beantragten Befreiungen und der Ausnahme von der Gaubenhöhe bis max. 2,41 m, wie in der Planzeichnung dargestellt, zuzustimmen und erteilt unter dieser Voraussetzung die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 583/39 Gemkg. Weichs, Glonnblick 23 in Weichs

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 583/39 Gemkg. Weichs, Glonnblick 23 in Weichs, die Errichtung eines Gartenhauses beantragt. Das Gartenhaus (3,10 x 4,10 m) mit einem im Osten angebauten 3-seitig offenen Geräteraum (3,10 x 2,73 m), wird mit einem Pultdach mit 8° Dachneigung errichtet.

Das nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfreie Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3A „Östlicher Ortsrand von Weichs“. Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein, für die eine Befreiung beantragt wird:

- Das Gartenhaus, mit einer Fläche von 12,70 m² mit der angebauten Überdachung des Geräteunterstandes von ca. 10 m², überschreitet die zulässige Größe von Gartenhäusern außerhalb des Bau- raumes nach Festsetzung Ziff. E.3.4 von max. 10 m².

Für den Kreuzungsbereich von der Straße Glonnblick und der Straße zur Kläranlage, in dem sich das Gartenhaus befindet, ist im Bebauungsplan kein Sichtdreieck festgesetzt.

Befreiungen vom Bebauungsplan können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Eigentümer des Nachbargrundstückes haben den Antrag unterschrieben und somit zugestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und ist der Ansicht, dass die Abweichung die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebaulich vertretbar ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Antrag befasst und beschließt der Befreiung zuzustimmen und erteilt sein Einvernehmen zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 4 Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 707/25 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 41 in Weichs

Mit dem Bauantrag wird an der Westseite des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 707/25 Gemkg. Weichs, Bgm.-Edelmann-Str. 41 in Weichs, die Errichtung eines Wintergartens (3,20 x 5,20 m) beantragt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Aufhauser Feld“.

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 13.12.2017 wurde einem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung (3,00 x 4,00 m) an dieser Stelle, mit einer Länge von 2,96 m auf die gesamte Breite außerhalb des Bauraumes, zugestimmt.

Die aus einer leichten, freistehenden Aluminiumkonstruktion errichtete Terrassenüberdachung zeigte bei starken Windböen deutliche Schwingungen, so dass die Sorge bestand, dass die Standfestigkeit nicht mehr gewährleistet sein könnte. Aus diesem Grund wird als Ersatz ein standfester Wintergarten beantragt.

Der Wintergarten befindet sich außerhalb des Bauraums, wofür eine Befreiung beantragt wird, die zulässige Grundfläche wird weiterhin eingehalten.

Die Befreiung und die Zustimmung für das Vorhaben kann unter den § 36a Baugesetzbuch (Zustimmung) i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung zu Gunsten des Wohnungsbaus - „Bauturbo“) erteilt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mit dem Bauantrag befasst und beschließt der beantragten Befreiung zur Baugrenzenüberschreitung zuzustimmen und erteilt die Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Top 5 Behördenbeteiligung zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße" der Gemeinde Vierkirchen

Als Nachbargemeinde der Gemeinde Vierkirchen wird die Gemeinde Weichs bei der Aufstellung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die bestehenden Blockheizkraftwerke der bestehenden Biogasanlage sollen geändert werden. Die in den Festsetzungen vorgeschriebenen zulässigen Wand- und Firsthöhen lassen die Errichtung des Schornsteins in der erforderlichen Höhe nicht mehr zu. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Wand- und Firsthöhen angepasst werden.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Gemeinde Weichs durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet westlich der Röhrmooser Straße“ der Gemeinde Vierkirchen nicht berührt werden.

Bei einer eventuell erneuten Beteiligung der Gemeinde Weichs ist eine erneute Behandlung im Bau- und Umweltausschuss nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0

Für die Richtigkeit:

Weichs, den 18.09.2026

Jochen Reiner
Erster Bürgermeister

Armin Kolles
Schriftführer