

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 7. Mai 2019

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:10

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1734/4,
Am Mühlstetter Graben 59
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses und Fällung von zwei Fichten auf dem
Grundstück FINr. 1737/11 an der Birkenstr. 18
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 176 an der
Renkenstr. 37 a
- TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Reiheneckhauses mit Duplexgarage auf dem Grundstück
FINr. 1522/19 an der Buchenstr. 6
- TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Reiheneckhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück
FINr. 1522/21 an der Buchenstr. 6
- TOP 7 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem
Grundstück FINr. 1522/3 an der Lochhauser Str. 9
- TOP 8 Bauantrag wegen Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Errichtung von Stell-
plätzen auf dem Grundstück FINr. 1783/20 an der Moosstr. 31
- TOP 9 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Technikgebäudes und Nutzung des
Grundstückes zu Wohn- bzw. Gewerbebezwecken (Abriss des bestehenden Technikgebäu-
des) auf den Grundstücken FINrn. 1568/121 und 1568/122 an der Bahnhofstraße
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Aufstockung eines Mehrfamilienhauses (Varianten), Anbau von
Balkonen und eines Aufzugs sowie Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück
FINr. 1552/3 an der Lochhauser Str. 24
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Wintergartens (zweigeschossig) auf dem Grund-
stück FINr. 124 an der Renkenstr. 4
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr.
1512/22 am Carl-Spitzweg-Ring 28
- TOP 13 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1756/19 an der
Bachstr. 4
- TOP 14 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück
FINr. 1770/207 an der Gröbenzeller Str. 23
- TOP 15 Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 19.03.2019 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Bauantrag wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1734/4, Am Mühlstetter Graben 59

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass der Bau des Carports (Grundfläche 32 m², Wandhöhe 1,6 m, Firsthöhe 3 m) vom Landratsamt eingestellt worden sei. Er verwies auch auf das beiliegende erklärende Schreiben des Bauherrn.

In diesem Bereich gebe es keinen Bebauungsplan; das Bauvorhaben müsse sich somit gemäß § 34 BauGB einfügen. In der Umgebung seien Nebengebäude mit vergleichbaren Abständen zur Straße vorhanden. Allerdings würde es sich hier um kleinere Gebäude, wie z. B. Gartenhäuser, handeln.

Untergeordnete Nebenanlagen seien im Vorgarten grundsätzlich zulässig. Die Frage sei, ob es sich hier im Verhältnis zur Größe des Grundstückes und der Doppelhaushälfte noch um eine untergeordnete Nebenanlage handle. Die Grundfläche erscheine bedenklich; es handle sich um einen Grenzfall.

StRin Eger fand den Carport sehr massiv, vor allem weil dieser an der Rückseite geschlossen sei.

Nach Meinung von StR Wuschig sei der Carport unverhältnismäßig groß und füge sich nicht ein. Man würde einen Bezugsfall schaffen, weshalb er den Bauantrag ablehne.

Auf Frage von StR Burkhart erklärte Frau Reichel, dass der Carport die verfahrensfreie Größe gemäß Bayerischer Bauordnung nicht überschreite. Der umbaute Raum liege bei 74,6 m³. Dennoch seien die weiteren Vorgaben einzuhalten. U. a. müssen sich verfahrensfreie Bauvorhaben auch einfügen. Da außerdem ggf. die zulässige Grenzbebauung überschritten werde, habe das Landratsamt den Bauantrag gefordert.

StR Pürkner bemerkte, dass es sich hier zweifellos um einen Grenzfall handle. Im Zweifel solle man aber für das Bauvorhaben entscheiden.

StRin Winberger stellte fest, dass sich bereits eine sehr große Garage auf dem Grundstück befinde, weshalb sie Bedenken gegen den zusätzlichen Carport habe. Frau Reichel erklärte, dass die Doppelhaushälfte damals mit einer Garage genehmigt worden sei. Nach den heutigen Stellplatzrichtlinien würde die Doppelhaushälfte aber zwei Stellplätze benötigen, weshalb die Anzahl grundsätzlich in Ordnung sei.

Da es sich bezüglich der Größe um ein verfahrensfreies Vorhaben handle, sprach sich StR Burkhart für den Bauantrag aus. StR Olschowsky schloss sich an; im Zweifel füge sich der Carport ein.

Die Mehrheit der Bauausschussmitglieder kam zu dem Ergebnis, dass das gemeindliche Einvernehmen zum Carport, als untergeordnete Nebenanlage, erteilt werden könne. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird erteilt, soweit es sich um eine untergeordnete Nebenanlage handelt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses und Fällung von zwei Fichten auf dem Grundstück FINr. 1737/11 an der Birkenstr. 18

Der Vorsitzende teilte mit, dass für den Neubau eines Doppelhauses eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 2. Teil, West wegen Verschiebung des Bauraumes um ca. 1 m nach Südosten beantragt werde. Begründet werde dies damit, dass der Bauraum nicht mittig festgesetzt sei, das Grundstück aber in der Mitte geteilt werden solle. Eine Befreiung erscheine mit der Maßgabe vertretbar, dass mit dem Bauantrag die Nachbarunterschrift vorlegt werde.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze sei außerdem ein zu erhaltender Baum festgesetzt. Es handle sich hier um zwei Fichten, welche aufgrund der Baugrube nicht erhalten werden können. Die erforderliche Befreiung könne ebenfalls erteilt werden. Gemäß Bebauungsplan seien Ersatzpflanzungen erforderlich.

StR Wuschig und StRin Winberger schlugen als Ersatzpflanzungen Laubbäume vor. Frau Reichel teilte mit, dass der Bebauungsplan nur heimische Baumarten für die Ersatzpflanzungen vorschreibe. Es könne aber eine Empfehlung für die Pflanzung von Laubbäumen gegeben werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 2. Teil, West (Verschiebung Bauraum) mit der Maßgabe erteilt, dass mit dem Bauantrag die Zustimmung des Nachbarn vorgelegt wird.

Die beantragte Befreiung wegen Fällung der Fichten wird ebenfalls erteilt. Gemäß Bebauungsplan sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 176 an der Renkenstr. 37 a

Der Vorsitzende teilte mit, dass der noch fehlende Lageplan inzwischen nachgereicht worden sei. Der Bauherr würde entgegen der Angaben in der Ladung nun zwei Stellplätze in 3 Varianten beantragen. Die geplante Erschließung über die Fischerstraße sei grundsätzlich gesichert, da diese als Ortsstraße gewidmet sei. Die Anordnung solle aber außerhalb der Baugrenze und in der festgesetzten privaten Grünfläche erfolgen, so dass Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 3 A/B notwendig seien. Der Bauherr beziehe sich auf die Grundstücke Renkenstr. 52 bis 58, auf denen vergleichbare Stellplätze mit Zufahrt über den Krautweg vorhanden seien. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass in diesem Bereich ein genehmigter Bezugsfall von 2013 vorliegen würde. Bislang seien aber noch keine Befreiungen auf den Grundstücken entlang der Fischerstraße erteilt worden. Die Widmung als Ortsstraße gehe nur bis zur Höhe des Baugrundstückes; im weiteren Verlauf sei die Fischerstraße ein Fuß- und Radweg. Er bemerkte, dass es sich hier sogar um einen überörtlichen Radweg handle.

StR Pürkner stellte fest, dass die vorliegende Widmung als Ortsstraße entscheidend sei, so dass das Vorhaben nicht abgelehnt werden könne. Frau Reichel brachte vor, dass der Bauausschuss aber über die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan entscheiden müsse. Sie erklärte die Bezugsfälle am Krautweg näher.

StR Wuschig sah keine verkehrsrechtlichen Bedenken bei einer Zufahrt über die Fischerstraße.

StR Olschowsky stimmte dem Bauvorhaben aufgrund der vorliegenden Widmung ebenfalls zu. Außerdem seien auf den Grundstücken gegenüber auch Garagen mit Zufahrt über die Fischerstraße vorhanden.

Da sich im Laufe der Diskussion eine positive Tendenz herausstellte, verwies Frau Reichel auf die vorliegenden 3 Varianten zur Stellplatzanordnung. Zur Doppelhaushälfte sei damals nur eine Garage genehmigt worden. Gemäß der heutigen Stellplatzsatzung sei der Bedarf für einen weiteren Stellplatz gegeben, so dass vorgeschlagen werde, die notwendigen Befreiungen nur für einen weiteren Stellplatz zu erteilen.

Die Anordnung des Stellplatzes müsse gemäß Variante 1 mit direkter Zufahrt erfolgen. Da die Fischerstraße nur 4 m breit sei, müsse der Stellplatz aber um 2 m zurückgesetzt werden, um die notwendige Fahrgassenbreite von 6 m zu erreichen. Eine Anordnung längs zur Fischerstraße gemäß den Varianten 2 und 3 könne nicht zugestimmt werden, da ein Rückwärtsfahren auf der Fischerstraße unbedingt vermieden werden müsse.

Die Bauausschussmitglieder schlossen sich dem Vorschlag an und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Stellplatzes (Anordnung gemäß Variante 1 mit direkter Zufahrt) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 3 A/B (Baugrenze, private Grünfläche) erteilt. Die Stellplatzanordnung ist zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

StR Salcher war zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Reiheneckhauses mit Duplexgarage auf dem Grundstück FINr. 1522/19 an der Buchenstr. 6

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 18.10.2018, in der man über den Neubau eines Dreispanners (Erschließung über die Buchenstrasse) und eines Doppelhauses (Erschließung über die Lochhauser Straße) beraten habe. Die beantragte Baurechtsverlagerung für das Mittelhaus sei erteilt worden. Bezüglich der Garagen- und Stellplatzanordnung sei aber keine Zustimmung zu 2 Stellplätzen außerhalb der Baugrenze erteilt und insgesamt eine Reduzierung der Grundfläche II gefordert worden.

Das Grundstück sei inzwischen für die Neubebauung geteilt worden. Dieser Bauantrag beinhalte nun das östliche Reiheneckhaus mit Duplexgarage. Das Bauvorhaben benötigte folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd:

Überschreitung der Baugrenze durch die Hauseingangsüberdachung

Die Überschreitung sei geringfügig. Die Befreiung könne erteilt werden.

Dachfarbe

Laut Bebauungsplan seien als Dachdeckung nur rote Dachsteine zulässig. Der Bauantrag sehe ein anthrazitfarbenes Dach vor. Da es einen Bezugsfall im Bebauungsplangebiet gebe, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Größe der Fensterflächen

Bei Fensterflächen, die größer als 1,5 qm seien, sei eine Unterteilung erforderlich. Diese Festsetzung werde bei den Terrassentüren nicht eingehalten. Eine Befreiung sei gestalterisch vertretbar.

Dachform Garage - Flachdach

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass auch Nebengebäude mit geneigten Dächern zu versehen seien. Bisher habe man keine Befreiung von dieser Festsetzung erteilt; vorhandene Flachdachgaragen im Gebiet seien vorm Bebauungsplan entstanden. Es gebe einen Bezugsfall für eine Ablehnung, weshalb der Vorschlag sei, keine Befreiung zu erteilen.

Der Vorsitzende machte abschließend darauf aufmerksam, dass sich das Grundstück nach der neuen Berechnung im Überschwemmungsgebiet befinde.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Reiheneckhauses mit Duplexgarage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd (Baugrenze Hauseingangsüberdachung, Dachfarbe, Fensterflächen) erteilt.

Gemäß Bebauungsplan ist die Garage mit einem geneigten Dach zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Reiheneckhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FINr. 1522/21 an der Buchenstr. 6

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 18.10.2018, in der man über den Neubau eines Dreispanners (Erschließung über die Buchenstrasse) und eines Doppelhauses (Erschließung über die Lochhauser Straße) beraten habe. Die beantragte Baurechtsverlagerung für das Mittelhaus sei erteilt worden. Bezüglich der Garagen- und Stellplatzanordnung sei aber keine Zustimmung zu 2 Stellplätzen außerhalb der Baugrenze (Dreispänner) und insgesamt eine Reduzierung der Grundfläche II gefordert worden.

Das Grundstück sei inzwischen für die Neubebauung geteilt worden. Dieser Bauantrag beinhalte nun das westliche Reiheneckhaus mit Doppelcarport. Das Bauvorhaben benötigte folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd:

Überschreitung der Baugrenze durch die Hauseingangsüberdachung

Die Überschreitung sei geringfügig. Die Befreiung könne erteilt werden.

Dachfarbe

Laut Bebauungsplan seien als Dachdeckung nur rote Dachsteine zulässig. Der Bauantrag sehe ein anthrazitfarbenes Dach vor. Da es einen Bezugsfall im Bebauungsplangebiet gebe, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Größe der Fensterflächen

Bei Fensterflächen, die größer als 1,5 qm seien, sei eine Unterteilung erforderlich. Diese Festsetzung werde bei den Terrassentüren nicht eingehalten. Eine Befreiung sei gestalterisch vertretbar.

Breite der Zufahrt

Die Zufahrtbreite dürfe max. 4,5 m betragen. Der beantragten Befreiung für eine Breite von 5 m könne wegen eines Bezugsfalls zugestimmt werden.

Dachform Doppelcarport - Flachdach

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass auch Nebengebäude mit geneigten Dächern zu versehen seien. Bisher habe man für Carports keine Befreiung von dieser Festsetzung erteilt. Frau Reichel wies darauf hin, dass nur in den angrenzenden Teil-Bebauungsplänen "Mitte" und "Nord" Bezugsfälle vorhanden seien. StRin Winberger sah den Dreispänner als Einheit, weshalb sie auch für den Carport ein geneigtes Dach für erforderlich hielt. Die übrigen Mitglieder waren ebenfalls der Meinung, aus gestalterischen Gründen keine Befreiung zu erteilen.

Abschließend teilte der Vorsitzende mit, dass sich das Grundstück nach der neuen Berechnung im Überschwemmungsgebiet befinde.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Reiheneckhauses mit Doppelcarport wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd (Baugrenze Hauseingangsüberdachung, Dachfarbe, Fensterflächen, Breite der Zufahrt) erteilt.

Gemäß Bebauungsplan ist der Carport mit einem geneigten Dach zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1522/3 an der Lochhauser Str. 9

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 18.10.2018, in der man über den Neubau eines Dreispanners (Erschließung über die Buchenstraße) und eines Doppelhauses (Erschließung über die Lochhauser Straße) beraten habe. Die beantragte Baurechtsverlagerung für das Mittelhaus sei erteilt worden. Bezüglich der Garagen- und Stellplatzanordnung sei aber keine Zustimmung zu 2 Stellplätzen außerhalb der Baugrenze (Dreispänner) und insgesamt eine Reduzierung der Grundfläche II gefordert worden.

Das Grundstück sei inzwischen für die Neubebauung geteilt worden. Dieser Bauantrag beinhalte nun die östliche Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz. Das Bauvorhaben benötigte folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd:

Überschreitung der Baugrenze durch die Hauseingangsüberdachung

Die Überschreitung sei geringfügig. Die Befreiung könne erteilt werden.

Dachfarbe

Laut Bebauungsplan seien als Dachdeckung nur rote Dachsteine zulässig. Der Bauantrag sehe ein anthrazitfarbenes Dach vor. Da es einen Bezugsfall im Bebauungsplangebiet gebe, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Größe der Fensterflächen

Bei Fensterflächen, die größer als 1,5 qm seien, sei eine Unterteilung erforderlich. Diese Festsetzung werde bei den Terrassentüren nicht eingehalten. Eine Befreiung sei gestalterisch vertretbar.

Dachform Garage - Flachdach

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass auch Nebengebäude mit geneigten Dächern zu versehen seien. Bisher habe man keine Befreiung von dieser Festsetzung erteilt; vorhandene Flachdachgaragen im Gebiet seien vorm Bebauungsplan entstanden. Es gebe einen Bezugsfall für eine Ablehnung, weshalb der Vorschlag sei, keine Befreiung zu erteilen.

Überschreitung der Grundfläche durch dreigeschossigen Erker um 4,6 m²

Für die Doppelhaushälfte sei eine Grundfläche von 60 m² zulässig. Durch den Erker, der nicht untergeordnet sei, liege eine Überschreitung um 7,6 % vor. Vergleichbare Überschreitungen seien im Gebiet vorhanden, weshalb zugestimmt werden könne.

Überschreitung der Baugrenze durch Garage und Stellplatz sowie Überschreitung der Grundfläche II

Der festgesetzte Bauraum für eine Doppelgarage werde um 3,5 m Richtung Lochhauser Straße überschritten. Da aber durch diese Anordnung befestigte Fläche eingespart werde, sei eine Erteilung dieser Befreiungen ebenfalls möglich.

Überschreitung der zulässigen Wandhöhe

Der Vorsitzende trug vor, dass die Wandhöhe max. 6,3 m betragen dürfe. Im Bereich des Erkers und des zurückgesetzten Dachgeschosses liege diese aber bei einer Höhe von 8,7 m. Für den Erker sei aufgrund von Bezugsfällen eine Befreiung vertretbar. Durch das zurückgesetzte Dachgeschoss ergebe sich eine besondere Gestaltung, die es bisher im Gebiet nicht gebe. Seitens der Bauausschussmitglieder bestünden aber keine Einwände.

Abstand der Dachgaube zur giebelseitigen Außenwand

Der Bebauungsplan schreibe einen Mindestabstand von 2 m vor. Durch den Rücksprung des Daches entstehe eine zweite Außenwand, zu der die Dachgaube nur einen Abstand von 80 cm aufweise. Nach kurzer Beratung waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dass auch diese Befreiung vertretbar sei.

Der Vorsitzende machte abschließend darauf aufmerksam, dass sich das Grundstück nach der neuen Berechnung im Überschwemmungsgebiet befinde.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd (Baugrenze Hauseingangsüberdachung, Dachfarbe, Fensterflächen, Grundfläche Erker, Baugrenze Garage/Stellplatz, Grundfläche II, Wandhöhe, Abstand Dachgaube) erteilt.

Gemäß Bebauungsplan ist die Garage mit einem geneigten Dach zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauantrag wegen Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1783/20 an der Moosstr. 31

Der Vorsitzende verwies eingangs auf den Bauausschussbeschluss vom 19.03.2019. Mit dem Bauantrag sei nun die Planung überarbeitet worden. Die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 48 wegen der fehlenden Anpassung an das Nachbargebäude habe man bereits erteilt.

Die Anzahl der Wohneinheiten sei auf 3 reduziert worden. Gemäß Bebauungsplan seien bei der festgesetzten Grundfläche 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise könne aber eine zusätzliche Einliegerwohnung zugelassen werden. Da ein Bezugsfall vorliege, erscheine die Ausnahme vertretbar.

Die Stellplatzanordnung sei ebenfalls überarbeitet worden, so dass die Befreiungen bzgl. Überschreitung der Grundfläche II, Anordnung von zwei Stellplätzen hinter der rückwärtigen Baugrenze sowie Anzahl der Zufahrten nun erteilt werden können. Die Befreiungen seien aufgrund der vorhandenen Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück Riedstr. 5 (es bestehe ein Geh- und Fahrrecht) vertretbar. Der Vorsitzende teilte abschließend mit, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Straßengrundabtretung im Plan berücksichtigt worden sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme/Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 48 (fehlender profilgleicher Anbau an Nachbargebäude, Anzahl der Wohnungen, Grundfläche II, Stellplatzanordnung hinter rückwärtiger Baugrenze, Anzahl der Zufahrten) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid wegen Errichtung eines Technikgebäudes und Nutzung des Grundstückes zu Wohn- bzw. Gewerbebezwecken (Abriss des bestehenden Technikgebäudes) auf den Grundstücken FINrn. 1568/121 und 1568/122 an der Bahnhofstraße

Der Vorsitzende verwies zunächst auf einen genehmigten Vorbescheid von 2009, der besage, dass das Grundstück mit zwei Doppelhäusern, 8 Garagen und 2 Stellplätzen bebaubar sei. Die Genehmigung sei aber inzwischen abgelaufen.

Beantragt werde nun der Abbruch des bestehenden und die Errichtung eines neuen Technikgebäudes. Die weiteren zulässigen Nutzungen würden nur angefragt und seien im Plan nicht dargestellt.

Aktuell befinde sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Beratung des Planungs- und Umweltausschusses im März 2019 habe aber ergeben, dass das Grundstück in den Bebauungsplan Nr. 57 „Stadtzentrum“ aufgenommen werden solle. Der formelle Beschluss hierzu werde voraussichtlich in der nächsten Sitzung am 14.05.2019 gefasst. Der Vorsitzende ging näher auf die Fragen des Antrags ein.

Frage 1: Es ist geplant, die nach Abriss des Gebäudebestands (Technikgebäude) entstehende Freifläche zu Wohn- bzw. Gewerbebezwecken (in Anlehnung an die Umgebungsbebauung gem.

§ 34 BauGB) zu nutzen. Kann hierfür eine entsprechende Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Bei einer aktuellen Beurteilung nach § 34 BauGB liege das Grundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Eine Wohnnutzung sei grundsätzlich und eine gewerbliche Nutzung nur im Umfang des § 4 BauNVO zulässig.

Frage 2: Kann das neue, kleinere Technikgebäude mit den Maßen 9,84 m x 6,65 m (GR 65 m²) und einer max. Gebäudehöhe von 3,10 m auf dem Grundstück errichtet werden?

Das Technikgebäude sei gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im WA zulässig. Der Abstand von nur 3 m zur Straße erscheine aber bedenklich.

Eine Abstimmung des Bauvorhabens mit der Stadtzentrumplanung sei, auch im Hinblick auf die Art der Nutzung, unbedingt erforderlich. Außerdem seien Regelungen wegen der Nachbarschaft zum Jugendzentrum notwendig. Da befürchtet werde, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werde, sei der Vorschlag, nach der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 beim Landratsamt einen Antrag auf Zurückstellung zu stellen.

StR Pürkner unterstützte den Vorschlag. Wenn man der Beratung des Planungs- und Umweltausschusses folgen wolle, müsse man den Antrag zurückstellen.

Zum Abschluss verwies der Vorsitzende noch auf die Lage des Grundstückes im Altlastengebiet.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Der 1. Bürgermeister wird nach Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57 beauftragt, beim Landratsamt den Antrag zu stellen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Aufstockung eines Mehrfamilienhauses (Varianten), Anbau von Balkonen und eines Aufzugs sowie Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1552/3 an der Lochhauser Str. 24

Der Vorsitzende erläuterte eingangs ausführlich die Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses mit einem 2. Obergeschoss und einem Dachgeschoss (+ 1 Wohneinheit). Es sollen außerdem ein Aufzug angebaut und zwei Stellplätze errichtet werden.

Folgende 4 Varianten würden vorliegen:

Varianten A und B: Walmdach mit 45 Grad, Wandhöhe 10 m, Firsthöhe 14,9 m

(Unterschied: Lage des Aufzugs an der Ostseite)

Variante C: Satteldach mit 45 Grad (Wand- und Firsthöhe entsprechend Variante A und B)

Variante D: Satteldach mit 32 Grad, Wandhöhe 10,34 m, Firsthöhe 13,6 m

Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 III, wonach 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) grundsätzlich zulässig seien. Eine max. Wandhöhe und Firsthöhe seien nicht festgesetzt.

Die Bauvoranfrage enthalte folgende Fragen:

Frage 1: Ist eine Dachneigung von 45 Grad zulässig?

Der Bebauungsplan schreibe geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 32° vor, so dass einer Dachneigung von 45 Grad nicht zugestimmt werden könne.

Fragen 2, 3, 4: Sind die Varianten A, B und C genehmigungsfähig?

Nein, da die Dachneigung dem Bebauungsplan widerspreche.

Frage 5: Ist die Variante D genehmigungsfähig?

Die Dachneigung von 32 Grad sei gem. Bebauungsplan grundsätzlich möglich. Allerdings schreibe dieser auch vor, dass aneinandergebaute Gebäude u. a. bzgl. der Dachneigung einheitlich zu gestalten seien. Das Nachbargebäude weise eine Dachneigung von 30 Grad auf, weshalb das Bauvorhaben angepasst werden müsse. Das Dachgeschoss dürfe kein Vollgeschoss sein. Der Vorsitzende verwies außerdem auf die unterschiedlichen Wandhöhen von Nachbargebäude (9,10 m) und Bauvorhaben (hier: 10,34 m). Obwohl der Bebauungsplan keine Regelung zur Wandhöhe enthalte, werde dringend empfohlen, die Wandhöhe an den dreigeschossigen Teil des Nachbargebäudes anzupassen.

Frage 6, 7: *Darf ein Aufzug an die in den Varianten A und B gezeigte Position aufgestellt werden?*

Grundsätzlich JA, da der Anbau innerhalb der Baugrenze liege. Die Abstandsflächen seien einzuhalten.

Frage 8: *Können die Stellplätze an der im Lageplan gezeigten Position positioniert werden?*

Da sich die Stellplätze außerhalb der Baugrenze befinden, werde eine Befreiung beantragt. Gemäß Bebauungsplan seien auf dem Grundstück entlang der Straße Bäume zu pflanzen, was in der Planung nicht berücksichtigt werde. Es sei eine Überarbeitung erforderlich. Die Entscheidung werde zurückgestellt.

Frage 9: *Sind die in Variante A gezeichneten Gauben genehmigungsfähig?*

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Planung keine Dachgauben enthalte, sondern Zwerchgiebel. Bei der Planung von Dachgauben seien die Regelungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Abschließend ging der Vorsitzende noch ausführlich auf die zentrale Lage des Grundstückes in der Lochhauser Straße ein. Aus diesem Grund werde eine einheitliche Gestaltung als sehr wichtig angesehen. Außerdem sei die Ladennutzung im Erdgeschoss ein vorrangiges Ziel in der Lochhauser Straße. Es werde deshalb empfohlen, im Planungs- und Umweltausschuss über eine Bebauungsplanänderung hinsichtlich einer Regelung zur Wandhöhe und ggf. auch einer Änderung zur Art der Nutzung (Läden im Erdgeschoss) zu beraten.

Falls keine akzeptable Lösung für das Baugrundstück gefunden werde, bestehe später dann auch die Möglichkeit, beim Landratsamt den Antrag zu stellen, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen.

StRin Wiesner unterstützte den Vorschlag der Verwaltung. Es werde immer schwieriger die Lochhauser Straße als Geschäftsstraße zu sichern, weshalb man die Möglichkeit nutzen müsse.

StRin Eger fand die Aufstockung bzgl. der Höhe sehr massiv. Der Johannisweg sei in diesem Bereich sehr schmal, weshalb sie Bedenken gegen eine so wuchtige Bebauung habe.

Es bestand Einigkeit, das Bauvorhaben in der beantragten Form nicht zuzulassen. Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Die Fragen 1 bis 4 werden insgesamt mit NEIN beantwortet.

Frage 5: Nein, die Dachneigung ist gemäß Bebauungsplan an das Nachbargebäude Lochhauser Str. 22 anzupassen. Es wird außerdem dringend empfohlen, die Wandhöhe ebenfalls an das dreigeschossige Gebäude auf dem Nachbargrundstück anzugleichen.

Fragen 6, 7: JA, der Aufzug befindet sich innerhalb der Baugrenze. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen einzuhalten sind.

Frage 8: Die Stellplatzanordnung ist zu überarbeiten, insbesondere sind die gemäß Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume entlang der Straße zu berücksichtigen.

Frage 9: Bei der Planung von Dachgauben sind grundsätzlich die Regelungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Dem Planungs- und Umweltausschuss wird empfohlen, über eine Bebauungsplanänderung zu beraten. Insbesondere werden eine Festsetzung der Wandhöhe und eine Beratung über eine Ladennutzung im Erdgeschoss empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Wintergartens (zweigeschossig) auf dem Grundstück FINr. 124 an der Renkenstr. 4

Der Vorsitzende teilte mit, dass der zweigeschossige Wintergarten mit einer Grundfläche von 3 m x 5,8 m geplant sei. Das Vorhaben benötige eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 3 A/B wegen Überschreitung der Baugrenze. Da die festgesetzte GRZ und GFZ aber weiterhin dem Bebauungsplan entsprechen würden, könne zugestimmt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines zweigeschossigen Wintergartens wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 3 A/B (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1512/22 am Carl-Spitzweg-Ring 28

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 4 m (Grundfläche 28 m²) an das bestehende Einfamilienhaus. Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50. Es würden Überschreitungen der Baugrenze (um 3 m) und der zulässigen Grundfläche vorliegen.

Er wies darauf hin, dass gemäß Bayerischer Bauordnung Terrassenüberdachungen bis 3 m Tiefe und 30 m² Grundfläche verfahrensfrei seien.

Grundsätzlich habe man bisher Befreiungen nur für max. 3 m tiefe Terrassenüberdachungen zugelassen. Es gebe außerdem einen abgelehnten Bezugsfall im Gebiet (Tiefe 3,6 m). Der Vorschlag sei deshalb, keine Befreiung zu erteilen.

StR Pürkner stimmte zu. Man müsse hier an die Bezugsfallwirkung denken, weshalb er sich ausdrücklich gegen das Bauvorhaben ausspreche.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von max. 3 m wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 50 (Baugrenze, Grundfläche) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1756/19 an der Bachstr. 4

Der Vorsitzende ging auf die Bauvoranfrage zur Überdachung des vorhandenen Stellplatzes ein. Der Carport weise eine Grundfläche von 7 m x 3,60 m auf. Der Bebauungsplan Nr. 41 setze in diesem Bereich eine Garagen-/Stellplatzfläche mit einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie fest. Beantragt werde eine Überschreitung des Bauraumes um 1 m Richtung Straße, so dass die Anordnung direkt an der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie erfolgen solle. Frau Reichel teilte mit, dass das Eckgrundstück entlang der Münchner Straße nur in einem Teilbereich abgetreten worden sei; in

dem Bereich des Carports sei keine Abtretung erfolgt. Dadurch betrage der Abstand zur Straße noch 1 m.

Dennoch werde vorgeschlagen keine Befreiung zu erteilen. Es würden keine Bezugsfälle vorliegen. Vorhandene Garagen in der Münchner Straße, die den vorgeschriebenen Abstand nicht einhalten, seien vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigt worden. Der festgesetzte Mindestabstand sei ein wichtiges städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes. Würde man die beantragte Befreiung erteilen, schaffe man einen Bezugsfall.

StRin Wiesner schloss sich dem Vorschlag an. Auf dem Grundstück sei ausreichend Platz vorhanden. Der Carport könne mit dem festgesetzten Abstand errichtet werden.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 14 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück FINr. 1770/207 an der Gröbenzeller Str. 23

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Errichtung eines 1,80 m hohen Lärm- und Sichtschutzzaunes entlang der Gröbenzeller Straße (Länge ca. 14 m) sowie an der Friedenstraße (Länge ca. 7 m). Es würden die Regelungen der Einfriedungssatzung gelten. Die Gröbenzeller Straße sei eine Kreisstraße und die Friedenstraße eine Ortsstraße, weshalb eine unterschiedliche Beurteilung erfolgen müsse.

Zaun entlang der Gröbenzeller Straße (Kreisstraße)

Entlang von Kreisstraßen seien Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wobei der Zaun aber 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden müsse und der verbleibende Grünstreifen zu bepflanzen sei. Beantragt werde eine Errichtung der Lärmschutzwand direkt hinter dem bestehenden Zaun, ohne Abstand zur Straße. Der Vorsitzende verwies hinsichtlich der Begründung auf das vorliegende Schreiben des Antragstellers. Auch aufgrund der Bezugswirkung werde vorgeschlagen, die beantragte Befreiung nicht zu erteilen.

Zaun entlang der Friedenstraße (Ortsstraße)

Entlang von Ortsstraßen seien Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ohne Abstand zur Straße zulässig. Für die geplante Höhe sei somit eine Befreiung erforderlich. Da die Lärmschutzwand auch im Kurvenbereich grundsätzlich sinnvoll sei, erscheine eine Befreiung für das Teilstück vertretbar. Der

Zaun müsse aber ebenfalls 50 cm zurückgesetzt werden. Eine Errichtung direkt an der Straße sei nur möglich, wenn die festgesetzte Höhe von 1,50 m eingehalten werde.

StRin Wiesner äußerte Bedenken bei einer Errichtung direkt an der Friedenstraße, da die Sicht beeinträchtigt werde. Frau Reichel erklärte, dass die Errichtung eines 1,50 m hohen Zaunes direkt an der Straße gemäß Satzung aber zulässig sei. Man könne deshalb nur einen Hinweis geben. Auf Frage von StR Pürkner teilte sie außerdem mit, dass der Zaun das im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzte Sichtdreieck nicht berühre.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Lärm- und Sichtschutzzaun entlang der Gröbenzeller Straße direkt an der Grundstücksgrenze wird nicht erteilt. Gemäß Einfriedungssatzung ist ein Abstand von 50 cm zum Gehweg einzuhalten. Der verbleibende Grünstreifen ist zu bepflanzen.

Die Befreiung bezüglich der Höhe wird für den beantragten Lärm- und Sichtschutzzaun entlang der Friedenstraße erteilt. Dieser Zaun ist ebenfalls 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken und der verbleibende Grünstreifen zu bepflanzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 15 Verschiedenes

Errichtung von überdachten Fahrradabstellplätzen FINr. 1540/6, Obere Lagerstr. 40

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 05.02.2019. Eine 6 m lange Fahrradüberdachung entlang der Straße sei abgelehnt worden. Der Vorsitzende gab bekannt, dass der Bauwerber der Empfehlung des Bauausschusses gefolgt sei und die genehmigte Fahrradüberdachung in Richtung Wohnhaus verlängert habe. Die erforderliche Ausnahme vom Bebauungsplan wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche werde im Büroweg erteilt.

Unter dem TOP Verschiedenes erfolgten keine weiteren Wortmeldungen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:10 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner

Dana Fuchs

Zweiter Bürgermeister