

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 2. Februar 2017

Beginn: 18:00

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:25

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

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen: -

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses und Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/66 an der Bgm.-Koch-Str. 5
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Dachsanierung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1533/7 an der Fichtenstr. 26
- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Dreispänners mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/4 an der Oberen Lagerstr. 14, 14 a, 14 b
- TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung einer Dachgaube und eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/13 an der Bgm.-Müller-Str. 16 a
- TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1445/1 an der Blumenstr. 26
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Garagen und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1739/2 an der Rainerstr. 31
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 577 an der Allinger Str. 121
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 87/1 an der Dorfstr. 54
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1761/4 an der Sandbergstr. 8 a
- TOP 11 Verschiedenes
- TOP 11.1 Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss, Anbau im Erdgeschoss mit Dachterrasse und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/35 an der Nordendstr. 14 (Schreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 28.12.2016)
- TOP 11.2 Wortmeldung

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 01.12.2016 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 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses und Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/66 an der Bgm.-Koch-Str. 5

Der Vorsitzende teilte mit, dass für das Bauvorhaben Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 beantragt werden würden. Die Satzung lasse für das Grundstück eine Geschossfläche von 270 m² zu. Beantragt werde aber ein Maß von 290 m² und eine zusätzliche Überschreitung um 10% entsprechend den bisher erteilten Bezugsfällen im Plangebiet. Begründet werde die Überschreitung damit, dass das Baugrundstück gegenüber den umliegenden Grundstücken bezüglich des festgesetzten Nutzungsmaßes benachteiligt werde. Die zulässige Geschossfläche entspreche einer GFZ von nur 0,318. Z. B. sei auf dem Grundstück FINr. 1538/70 (Bgm.-Koch-Str. 9) eine Geschossfläche von 290 m² zulässig, obwohl dieses nur 6 m² größer sei, als das Baugrundstück. Hier ergebe sich umgerechnet eine GFZ von 0,339. Rechne man diese GFZ auf die Größe des Baugrundstückes um, ergebe sich eine Geschossfläche von rund 290 m².

Auf Frage von StR Pürkner erklärte Frau Reichel, dass für jedes einzelne Grundstück im Plangebiet eine Geschossfläche festgesetzt sei. StR Pürkner vermutete, dass der Satzungsgeber wohl damals übersehen habe, dass keine gleichmäßige Verteilung der Geschossfläche durch den Planer erfolgt sei. Er könne nachvollziehen, dass die Antragsteller entsprechend der Nachbargrundstücke ihr Grundstück optimal ausnutzen wollen. Seiner Meinung nach könne man die Befreiung erteilen; die Grundzüge der Planung seien nicht berührt.

Frau Reichel wies noch darauf hin, dass kein städtebaulicher Grund erkennbar sei, warum die zulässigen Geschossflächen auf gleichgroßen Grundstücken so weit voneinander abweichen.

Da das Baugrundstück ungleich behandelt werde, schlug der Vorsitzende ebenfalls vor, die Befreiung zu erteilen. Die Grundzüge der Planung seien nicht berührt.

Weiter teilte er mit, dass auch die Zwerchgiebel hinsichtlich Außenbreite (beantragt: 3,40 m; Bebauungsplan: max. 1,40 m) und Traufhöhe (beantragt: 5,10 m; Bebauungsplan: max. 3,50 m) vom Bebauungsplan abweichen würden. Auch diesen Befreiungen könne man aufgrund vorliegender Bezugsfälle zustimmen.

Bei der Prüfung seien aber noch folgende weitere Abweichungen vom Bebauungsplan festgestellt worden; Anträge auf Befreiung würden hierfür aber nicht vorliegen:

Der Stellplatz an der Straße überschreite die Baugrenze; die erforderliche Befreiung könne in Aussicht gestellt werden, da Bezugsfälle vorhanden seien.

Die Garage werde mit Flachdach geplant, obwohl der Bebauungsplan auch für Garagen Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 bis 48° vorschreibe. Hier könne nur eine geringere Dachneigung von mind. 20° in Aussicht gestellt werden.

Bezüglich der anthrazitfarbenen Dächer sei ebenfalls keine Befreiung möglich. Gemäß Bebauungsplan sei eine rote Dacheindeckung erforderlich.

Die Frage, ob es sich bei dem Eckerker um ein untergeordnetes Bauteil handle und somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden müsse, habe man noch nicht klären können. Die Antwort des Landratsamtes stehe noch aus.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Geschossfläche 290 m² + 10%, Traufhöhe und Außenbreite Zwerchgiebel) erteilt.

Für den Stellplatz an der Straße wird die erforderliche Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze in Aussicht gestellt.

Die Garage ist mit einem Satteldach zu versehen.

Die Dächer sind mit roten Dachziegeln einzudecken.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Dachsanierung des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1533/7 an der Fichtenstr. 26

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage wegen Dachsanierung des bestehenden Einfamilienhauses. Die bisher dunkle Dacheindeckung solle beibehalten werden. Geplant sei eine neue Dacheindeckung in schiefergrau. Der Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte schreibe jedoch rote Dachsteine vor. Er teilte mit, dass im Bebauungsplangebiet ein Bezugsfall vorhanden sei. Im Jahr 2007 sei vom Bauausschuss eine Befreiung für ein anthrazitfarbenes Dach bei einem Einfamilienhaus mit der Begründung erteilt worden, dass im Bebauungsplanbereich überwiegend dunkle Dächer vorhanden seien.

StR Pürkner wies darauf hin, dass die Festsetzung der Dachfarbe aufgrund der Genehmigung aus seiner Sicht obsolet geworden sei.

Auch StR Wuschig stimmte dem Antrag zu, da im Plangebiet unterschiedliche Dachfarben vorhanden seien.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Dachsanierung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte (Dachfarbe) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Dreispänners mit Stellplätzen auf dem Grundstück
FINr. 1522/4 an der Oberen Lagerstr. 14, 14 a, 14 b**

Der Vorsitzende wies vorab darauf hin, dass der Dreispänner im Jahr 2015 im Freistellungsverfahren zugelassen worden sei; die Planung habe somit zuerst den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprochen. Das Landratsamt habe nun aber festgestellt, dass das Dach planabweichend gedeckt worden sei. Der Bauantrag liege nun vor.

Statt der im Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord vorgeschriebenen roten Dachziegel, sei das Dach des Dreispänners anthrazit gedeckt worden. Die erforderliche Befreiung werde nachträglich beantragt. Er teilte noch mit, dass die vorhandenen dunklen Dächer im Gebiet vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits vorhanden gewesen seien. Es liege kein genehmigter Bezugsfall vor. Eine Genehmigung gebe es im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte (Fichtenstr. 2). Hierzu verwies er auch auf das Schreiben des Landratsamtes vom 27.09.2016. Das Landratsamt halte die Dachfarbe aufgrund des Bezugsfalls Fichtenstr. 2 für genehmigungsfähig. Der Vorsitzende stellte aber klar, dass dies kein Bezugsfall sei, da es sich um zwei unabhängige Bebauungsplangebiete handle. Auf Bitte von StR Pürkner verlas Frau Reichel die Begründung zum Antrag auf Befreiung: Die Dachfläche solle mit großflächigen, dunklen Solarkollektoren versehen werden, weshalb zur Beruhigung des Dach- und Ortsbildes die Dachziegel entsprechend angeglichen worden seien.

Auf Frage von StRin Wiesner teilte sie außerdem mit, dass der Bauausschuss im vergangenen Jahr bei einem Einfamilienhaus ein anthrazitfarbenes Dach abgelehnt habe; dieses sei daraufhin rot gedeckt worden.

Für StR Wuschig sei die Begründung der Antragsteller nicht nachvollziehbar. Sonnenkollektoren seien nur auf der Südseite sinnvoll, dort würden sich aber drei große Dachgauben befinden, so dass großflächige Solarkollektoren nicht möglich seien. Die StRe Salcher und Burkhart hielten die Begründung ebenfalls für nicht überzeugend.

StRin Winberger fragte nach, ob für den Dreispänner zunächst ein rotes Dach beantragt gewesen sei. Frau Reichel bejahte dies und wies noch darauf hin, dass das rote Dach erforderlich gewesen sei, da sonst das Freistellungsverfahren nicht möglich gewesen wäre.

StR Pürkner sprach sich gegen eine Befreiung aus; man müsse an der Bauausschussentscheidung von 2016 festhalten.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Die beantragte Befreiung bezüglich der Dacheindeckung (anthrazit statt rot) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung einer Dachgaube und eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/13 an der Bgm.-Müller-Str. 16 a

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 01.12.2016, in welcher der Errichtung von zwei Dachgauben wegen Überschreitung der Geschossfläche um mehr als 10 % nicht zugestimmt werden konnte. Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Gartenhaus sei hingegen erteilt worden. Die geänderte Planung sehe nun nur noch eine Dachgaube auf der Südseite vor. Die Berechnung der Geschossfläche sei noch strittig und müsse noch mit dem LRA geklärt werden. Deshalb könne die Dachgaube grundsätzlich nur mit der Maßgabe zugelassen werden, dass die Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche des Bebauungsplanes Nr. 22 weiterhin nicht mehr als 10 % betrage.

Zusätzlich werde aber auch eine Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Außenbreite beantragt. Der Bebauungsplan lasse ein Maß von max. 1,40 m zu; die Dachgaube des Bauantrages weise eine Breite von 2,72 m auf. Der Vorsitzende teilte mit, dass Befreiungen bisher im Rahmen der alten Dachgaubensatzung zugelassen worden seien, d. h. bis zu einer Außenbreite von 2,20 m. Bezugsfälle für die beantragte Breite seien somit nicht vorhanden. Die geplante Außenbreite halte aber den Rahmen der neuen Dachgaubensatzung ein. Es sei deshalb eine Grundsatzentscheidung des Bauausschusses erforderlich, ob im Plangebiet nun Befreiungen im Rahmen der neuen Satzung zugelassen werden sollen.

Auf Frage von StR Wuschig erklärte Frau Reichel die Festsetzung der neuen Satzung näher. Die Außenbreite aller Dachaufbauten auf einer Gebäudeseite dürfe max. 45% der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten; einzelne Dachgauben dürfen dabei aber nur eine Außenbreite von max. 3 m aufweisen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes würde aber der Satzung vorgehen. Es müsse nun eine Entscheidung getroffen werden, ob man entsprechend der Bezugsfälle eine Befreiung bis max. 2,20 m erteile, da der Bebauungsplan mit 1,40 m eine sehr enge Festsetzung beinhalte oder ob man die neue Satzung als Grundlage für umfangreichere Befreiungen verwende.

StRin Eger sprach sich gegen die weitergehende Befreiung aus.

StR Pürkner hielt eine Außenbreite von 2,7 m statt der festgesetzten Breite von 1,40 m für zu überzogen. Seiner Meinung nach würde eine Befreiung gegen die städtebauliche Linie verstoßen. Die bisher zugelassene Außenbreite von 2,20 m sei ausreichend. Dabei seien die Grundzüge der Planung noch nicht berührt.

Aufgrund des Beratungsverlaufes, in dem sich die Bauausschussmitglieder mehrheitlich gegen die beantragte Außenbreite aussprachen, stellte der Vorsitzende nachfolgenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Geschossflächenüberschreitung nicht mehr als 10% beträgt.

Die beantragte Befreiung bezüglich der Außenbreite wird nicht erteilt. Es wird eine Außenbreite von max. 2,20 m in Aussicht gestellt, vorausgesetzt die zulässige Geschossfläche wird nicht um mehr als 10% überschritten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1445/1 an der Blumenstr. 26

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Zweifamilienhauses (in Form eines Doppelhauses) mit Stellplätzen. Die Grundfläche betrage 155 m². Die Höhenentwicklung mit E+D erreiche eine Firsthöhe von 8,5 m.

Er ging nun näher auf die planungsrechtliche Situation ein. Das Grundstück befinde sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan sei eine Fläche für die Landwirtschaft (mit dem Zusatz: Splittersiedlung/Städtebauliche Fehlentwicklung) dargestellt: Das Vorhaben sei nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB und könne auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden würden. U. a. widerspreche das Bauvorhaben dem Flächennutzungsplan, außerdem werde die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchtet. Eine Zulassung als Ersatzbau nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB scheidet ebenfalls aus, da u. a. für das bestehende Gebäude keine Genehmigung vorliege.

Im Rahmen der Beratung setzte sich der Ausschuss eingehend mit der Splittersiedlung auseinander. StR Wuschig stimmte zu, dass es sich hier um eine Splittersiedlung handle, da die Bebauung entlang der Blumenstraße nicht durchgehend sei.

StR Pürkner brachte vor, dass man dem Eigentümer nur zu Baurecht verhelfen könnte, indem man für den Bereich der Blumenstraße einen Bebauungsplan aufstelle. Er rate dem Stadtrat aber davon ab, da es sich hier um eine städtebauliche Fehlentwicklung handeln würde.

Der Bauausschuss war sich einig, dass aufgrund der Rechtslage keine Zustimmung möglich sei und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

StR Burkhardt war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Garagen und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1739/2 an der Rainerstr. 31

Der Vorsitzende erklärte, dass die Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 Wohneinheiten, E+1+D, Dachgeschoss kein Vollgeschoss) nach § 34 BauGB beurteilt werden müsse. Es gebe außerdem einen Bebauungsplanentwurf Nr. 15/16, 2. Teil aus den 80er Jahren, der aber nicht rechtskräftig sei. Die Anfrage enthalte folgende Fragen:

Wird der Bebauung hinsichtlich der Größe, GRZ und GFZ zugestimmt?

Die absolute Grundfläche des Hauptgebäudes betrage 212 m². Auf den umliegenden Grundstücken westlich der Rainerstraße sei ein max. Maß von 195 m² vorhanden. Er wies darauf hin, dass es sich bei dem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Rainerstr. 37 um einen Ausreißer handle. Bei der

städtebaulichen Prüfung sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass die beantragte GRZ 0,26 und GFZ von 0,52 in der Umgebung ebenfalls nicht vorhanden sei. Insgesamt gesehen, sei das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden umgebenden Freifläche zu massiv, was eine erhebliche Verdichtung bedeuten würde. Da sich das Bauvorhaben nicht einfüge, werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Gemäß umliegender Bebauung könne eine Grundfläche von max. 195 m² in Aussicht gestellt werden, was eine GRZ von 0,24 und GFZ von 0,48 bedeuten würde.

Wird der Traufhöhe von 6,15 m und der Dachneigung von 35° zugestimmt?

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Traufhöhe der Umgebungsbebauung entspreche. Eine Dachneigung von 35° sei ebenfalls möglich, wenn sich die Firsthöhe einfüge (max. 10,50 m).

Wird der Anordnung/Lage der Garagen zugestimmt?

Die Voranfrage sehe 6 Garagen aufgeteilt in zwei Garagengebäude vor. Die schräge Anordnung der Garagen und der Abstand von 3 m zur Straße (Grundstücksgrenze) würden sich nicht einfügen. Es sei eine Drehung parallel zur Rainerstraße (gemeinsame Zufahrt mittig) notwendig. Auch aufgrund einer evtl. später notwendigen Abtretung zum Ausbau der Rainerstraße müsse ein Abstand von mind. 5 m zur Straße eingehalten werden. Der Stellplatz sei ebenfalls zurückzusetzen.

StR Pürkner fand die Beurteilung schlüssig. Er fragte nach, ob die Geschichte zur Entstehung des Ausreißers Rainerstr. 37 bekannt sei. Frau Reichel teilte mit, dass das Gebäude in den 60er Jahren zunächst als Wohnheim genehmigt worden sei. Später sei die Umwandlung in ein Mehrfamilienhaus erfolgt.

In der Beratung verwies Frau Reichel auf den vorhandenen Bebauungsplanentwurf. Wenn nötig, könne dieser wieder aktiviert werden; es sei aber eine Anpassung erforderlich. In der Umgebung gebe es einige potentielle Baugrundstücke, weshalb in Zukunft evtl. eine Steuerung erforderlich sei. Sie erklärte außerdem nochmals die vorhandenen Grundflächen in der Umgebung. Die max. Grundfläche von 195 m² würde für das Gebiet bereits eine erhebliche Nachverdichtung bedeuten; man könnte aber nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes dagegen steuern.

StRin Winberger verwies auf die letzten Bauvorhaben in der Rainerstraße, die ihrer Meinung nach auch schon eine massive Nachverdichtung in der Straße darstellen würden.

Nachdem außerdem die Abtretungsproblematik ausführlich diskutiert wurde, fasste der Bauausschuss nach eingehender Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt.

Bei Reduzierung der Grundfläche des Mehrfamilienhauses auf 195 m² wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Firsthöhe darf max. 10,50 m betragen.

Die Garagen- und Stellplatzanordnung ist ebenfalls zu überarbeiten. Die Garagen sind parallel zur Rainerstraße anzuordnen und müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straße einhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 577 an der Allinger Str. 121

Der Vorsitzende gab ausführliche Erläuterungen zum beantragten Einfamilienhaus mit Garagen- und Nebengebäude, dessen Prüfung nach § 34 BauGB erfolgt sei. Die absolute Grundfläche des Hauptgebäudes (210 m²), die Wandhöhe (6,30 m) sowie die Firsthöhe (9 m) würden sich einfügen. Die GRZ von 0,19 und GFZ von 0,38 seien ebenso vorhanden. Bezüglich des geplanten Zeltdaches teilte er mit, dass es in der Umgebung überwiegend Satteldächer gebe. Walmdächer seien im weiteren Verlauf der Allinger Straße (ca. 200 m) vorhanden. Aufgrund des quadratischen Grundrisses würde sich beim Bauvorhaben ein Zeltdach ergeben, was auch für die Nachbarn verträglicher sei, als ein Satteldach.

StR Wuschig sprach sich für die beantragte Dachform aus. In der Umgebung seien Satteldächer, Pultdächer und an der Ecke Eichenauer Straße sogar ein Flachdach vorhanden. Da das Zeltdach eine Sonderform des Walmdaches sei, halte er dieses für vertretbar. StR Salcher stimmte der Wortmeldung zu. Frau Reichel wies darauf hin, dass es in Puchheim durchaus Zeltdächer gebe, die auch im unbeplanten Innenbereich zugelassen worden seien.

Der überwiegende Teil der Bauausschussmitglieder sprach sich allerdings gegen das Zeltdach aus. StR Pürkner wies darauf hin, dass der § 34 BauGB auch das Einfügen der Bauweise verlange. Da es in der Umgebung weit und breit kein Zeltdach gebe, sprach er sich dagegen aus. StR Burkhart schloss sich an.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes stellte der Vorsitzende die Beschlussvorschläge getrennt zur Abstimmung:

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses in der beantragten Größe wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Dem Zeltdach wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Erweiterung der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 87/1 an der Dorfstr. 54

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Anbau nördlich an die Doppelhaushälfte, wodurch die Küche vergrößert werden solle. Der Anbau weise eine Grundfläche von 16,5 m² auf. Laut Mitteilung des Bauherrn seien die erforderlichen Abstandsflächenübernahmen durch die Nachbarn möglich. Die Prüfung nach § 34 BauGB habe ergeben, dass die absolute Grundfläche zwar in der Umgebung vorhanden sei, das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche aber zu massiv sei. Die verbleibende Freifläche sei im Verhältnis kleiner als beim kleinsten Grundstück in der Umgebung.

Mit dem Anbau füge sich die Überbauung auf dem Baugrundstück nicht ein. Es werde deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.

StR Pürkner schloss sich dem Vorschlag an. Es gebe kein Grundstück in der Umgebung, das so dicht bebaut sei; man würde einen Bezugsfall schaffen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Erweiterung der Doppelhaushälfte wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1761/4 an der Sandbergstr. 8 a

Der Vorsitzende erläuterte die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44, wonach Gartenhäuser außerhalb der Bauräume bis max. 6 m² pro Parzelle zulässig seien. Ein 10 m breiter Streifen entlang der südlichen Grenze müsse aber von der Bebauung freigehalten werden.

Das beantragte 7,5 m² große Gartenhaus überschreite die zulässige Grundfläche. Als Begründung gebe der Antragsteller an, dass bei Doppelhäusern je Hälfte ein Gartenhaus bis 6 m² Grundfläche zulässig sei. Bei dem bestehenden Zweifamilienhaus seien somit auch insgesamt 12 m² möglich. Vorhanden sei ein Gartenhaus mit nur 3,5 m² Grundfläche, so dass noch 8,5 m² übrig seien. Die erforderliche Befreiung für die geringfügige Überschreitung erscheine vertretbar.

Problematischer sei aber der geplante Standort nahe der südlichen Grenze. Der Bebauungsplan setze entlang der südlichen Grenze eine 10 m breite von Bebauung freizuhaltende Gartenfläche fest. Das Zweifamilienhaus grenze direkt an diese Fläche. Der Vorsitzende teilte zu den vom Bauherrn angegebenen Bezugsfällen mit, dass es sich hierbei um Altbestand (d. h. diese seien vor dem Bebauungsplan errichtet worden) oder um nicht genehmigte Nebengebäude handle. Nur auf dem Grundstück Sandbergstr. 28 c habe der Bauausschuss in der Sitzung vom 14.03.2006 ein Gartenhaus am nördlichen Rand dieser Grünzone zugelassen. Entsprechend diesem Bezugsfall müsse das beantragte Gartenhaus ebenfalls an den nördlichen Rand der Grünzone verschoben werden, d. h. es dürfe geringfügig in diese von Bebauung freizuhaltende Gartenfläche hineinragen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 7,5 m² wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 44 erteilt.

Dem beantragten Standort wird nicht zugestimmt. Das Gartenhaus ist an den nördlichen Rand der von Bebauung freizuhaltenden Gartenfläche zu verschieben.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Verschiedenes

TOP 11.1 Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss, Anbau im Erdgeschoss mit Dachterrasse und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/35 an der Nordendstr. 14 (Schreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 28.12.2016)

Der Vorsitzende verwies auf den Bauausschussbeschluss vom 23.07.2015. Der Aufstockung des Einfamilienhauses (von E+D auf E+1+D), dem Einbau einer separaten Wohneinheit im Obergeschoss und der Errichtung von zwei Stellplätzen sei damals grundsätzlich zugestimmt worden. Zur Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus (ca. 17 m² Grundfläche) sei das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt worden. Durch den Anbau habe sich eine absolute Grundfläche von 176 m² ergeben; dieses Maß sei auf den umliegenden Grundstücken nördlich der Lagerstraße nicht vorhanden. Bezüglich weiterer Einzelheiten verwies er auf den entsprechenden Beschlussauszug.

Das Landratsamt habe nun nach der Prüfung mit Schreiben vom 28.12.2016 mitgeteilt, dass sich der Anbau einfüge, da die Bebauung südlich der Lagerstraße und westlich der Nordendstraße auch heranzuziehen sei. Dort gebe es absolute Grundflächen bis 213 m² (z. B. Lagerstr. 60). Der Stadt Puchheim werde die Gelegenheit gegeben, nochmals über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Falls das Bauvorhaben weiterhin abgelehnt werde, beabsichtige das Landratsamt, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Es werde vorgeschlagen, am bisherigen Beschluss festzuhalten und das gemeindliche Einvernehmen zur Grundfläche nicht zu erteilen.

StR Pürkner erklärte sich mit dem Vorschlag nicht einverstanden. Er erinnerte daran, dass er immer wieder darauf hingewiesen habe, dass es bei der Beurteilung des Einfügens nicht auf die GRZ und GFZ ankomme, sondern auf die Kubatur und die Fläche, die überbaut werden solle. Da in der näheren Umgebung mehrere Bezugsfälle vorhanden seien, gebe er dem Landratsamt Recht, dass das gemeindliche Einvernehmen zu Unrecht verweigert worden sei.

Frau Reichel erwiderte, dass der Ablehnungsgrund nicht die GRZ/GFZ sondern die absolute Grundfläche gewesen sei. Sie erklärte die Gründe für die Ablehnung nochmals näher. In der Umgebung nördlich der Lagerstraße sei eine maximale Grundfläche von 147 m² vorhanden, beantragt werde eine Grundfläche von 176 m². Es gebe nur einen Ausreißer mit einer Grundfläche von 185 m²; dieses Gebäude habe aber nur eine Höhe von E+D und sei somit hinsichtlich der Kubatur nicht so massiv. Die städtebauliche Prüfung mit der GRZ und GFZ erfolge nur deshalb, um zu sehen, ob evtl. mit einem Bebauungsplan gegen Fehlentwicklungen gesteuert werden müsse. Je kleinteiliger die Umgebung bebaut sei, desto enger könne der Kreis der Umgebung gezogen werden. Zudem sei bei der letzten Bauausschussentscheidung die Lagerstraße mit einer Breite von 11,5 m und einem nicht unerheblichen Verkehr als Trennung angesehen worden.

StR Wuschig sah diese trennende Wirkung der Lagerstraße auch weiterhin als gegeben und lehnte die beantragte Grundfläche ab. StR Burkhart schloss sich an.

Der Vorsitzende war ebenfalls der Meinung, dass der Bauausschuss eine vertretbare Bewertung des Bauvorhabens vorgenommen habe und schlug vor, beim Beschluss zu bleiben.

Der Bauausschuss fasste nach ausführlicher Diskussion folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau im Erdgeschoss wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 11.2 Wortmeldung

StR Wuschig fragte nach, was die Überprüfung des Gartenhauses auf dem Grundstück Lagerstr. 54 a ergeben habe, welches im Sichtdreieck errichtet worden sei. Frau Reichel teilte mit, dass das Nebengebäude baurechtlich zulässig sei; es gebe in diesem Bereich keinen Bebauungsplan. Der Vorsitzende ergänzte, dass auch die verkehrsrechtliche Prüfung durch Stadt und Polizei keine Beanstandungen ergeben habe; das Sichtdreieck sei gegeben.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:25 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke