

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 7. Dezember 2017

Beginn: 18:00

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:20

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Koch, Reinhold Dr.

Vertretung für Stadtrat Wolfgang Wuschig

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

bis 19.05 Uhr, einschließlich TOP 8

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Wuschig, Wolfgang

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Pflegegebäudes (Greenkeeperhalle) für die Golfanlage auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz 1
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 379 an der Alten Bahnhofstr. 4
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Erkers auf dem Grundstück FINr. 1483 am Puchheimer Weg 14
- TOP 5 Bauantrag wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/10 an der Sandbergstr. 20
- TOP 6 Bauantrag wegen Nutzungsänderung eines Ladens in ein Kaffeehaus und Neugestaltung der Freiflächen auf dem Grundstück FINr. 1568/118, Am Grünen Markt 1
- TOP 7 Bauantrag wegen Anbau eines Wintergartens und Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1777/43 an der Ganghoferstr. 12
- TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau einer 3-Feld- und 2-Feld-Sporthalle mit Sport- und Pausenflächen auf dem Grundstück FINr. 1538/146 an der Bürgermeister-Ertl-Str. 11
- TOP 9 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses um zwei Wohneinheiten (2 Varianten), Abbruch der bestehenden Garage und Errichtung von vier Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 11/1 an der Waldstr. 1
- TOP 10 Verschiedenes
- TOP 10.1 Bekanntgabe
- TOP 10.2 Wortmeldungen

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 10.10.2017 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 Neubau eines Pflegegebäudes (Greenkeeperhalle) für die Golfanlage auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz 1

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Abstellhalle für die Pflegegeräte des Golfplatzes eine Grundfläche von 255 m² aufweise; gemäß Bebauungsplan Nr. 53 sei eine Grundfläche von 400 m² zulässig. Für die Fertighalle werde aber eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze um 0,67 m nach Süden beantragt. Bezüglich der angegebenen Begründung verwies der Vorsitzende auf die Antragsunterlagen. Da die Grundfläche nicht ausgeschöpft werde, sei die geringfügige Überschreitung vertretbar. Hinsichtlich der zulässigen Firsthöhe von max. 6 m erklärte er, dass diese ebenfalls um 40 cm überschritten werde. StR Pürkner stellte anhand der eingereichten Begründung fest, dass die Höhe aufgrund des vorgegebenen Baurasters der Fertighalle beantragt werde. Er sprach sich für die geringfügige Überschreitung aus, da bei Einhaltung der Festsetzung eine eigene Konstruktion der Halle erforderlich wäre. Seitens der übrigen Bauausschussmitglieder gab es ebenfalls keine Einwände zum Bauvorhaben.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Pflegegebäudes wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 53 (Baugrenze, Firsthöhe) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 379 an der Alten Bahnhofstr. 4

Der Vorsitzende verwies zunächst auf die Bauausschusssitzung vom 13.04.2017, in der eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses auf der "Spiegelwiese" FINr. 381/2 (Außenbereich) abgelehnt worden sei.

Der Bauantrag sehe nun, wie empfohlen, das Einfamilienhaus auf dem Hofgrundstück vor. Das Bauvorhaben müsse nach § 34 BauGB beurteilt werden, es sei hier aber keine maßgebliche Umgebungs-

bebauung vorhanden. Die beantragte absolute Grundfläche von 120 m² sowie die Firsthöhe von 8,8 m seien auf dem Hofgrundstück vorhanden. Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Auf Frage von StRin Wiesner teilte Frau Reichel mit, dass die Zufahrt über den Hof erfolge. Die versiegelte Fläche sei bereits vorhanden. Sie erklärte außerdem, dass der Grundstücksteil, auf dem das Einfamilienhaus errichtet werden solle, nicht im Überschwemmungsgebiet liegen würde.

Abschließend wies der Vorsitzende darauf hin, dass die Abstandsfläche zum städtischen Nachbargrundstück FINr. 373 nicht eingehalten werde; die Überprüfung erfolge durch das Landratsamt.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Erkers auf dem Grundstück FINr. 1483 am Puchheimer Weg 14

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Anbau eines Erkers (Tiefe 1,6 m; Grundfläche 6 m²) südöstlich an das bestehende Einfamilienhaus. Dabei werde die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 36 komplett überschritten. Die zulässige Geschossfläche sei aber noch eingehalten, weshalb die Befreiung vertretbar erscheine.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Erkers wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 36 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/10 an der Sandbergstr. 20

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich das Baugrundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 44 befinde. Die Doppelhäuser würden die zulässige Grundfläche von 140 m² nicht ausschöpfen (hier: je 130 m²). Beantragt werde die Verschiebung des nördlichen Bauraumes um 2 m nach Süden, was gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig sei.

Die Garagen- und Stellplatzanordnung weiche ebenfalls vom Bebauungsplan ab. Zwar werde der Grünstreifen mit einer Breite von 1,5 m zwischen der Straße und den Garagen/Stellplätzen nachgewiesen, jedoch die festgesetzte Garagen- und Stellplatzzone (Tiefe 6 m) durch zwei Garagen und einen Stellplatz bis zu 5 m überschritten. Daraus ergebe sich auch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche II einschl. Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten um 30 m² (zulässig: 420 m²; beantragt: 450 m²). Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen mit Duplexgaragen möglich sei (wie auf den Grundstücken Sandbergstr. 26 und 28). Daher werde eine Ablehnung der Befreiungen und eine entsprechende Änderung vorgeschlagen.

StR Dr. Koch schloss sich dem Vorschlag an. Da noch eine überwiegende Grünfront in der Sandbergstraße vorhanden sei, müsse auf die massive Befestigung verzichtet werden. Die übrigen Bauausschussmitglieder erklärten sich mit dem Vorschlag ebenso einverstanden.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass die Fällung von zwei als zu erhalten festgesetzten Bäumen beantragt werde. Der Baum Nr. 1, ein Nadelbaum, befinde sich in der festgesetzten Garagenzone, weshalb die Befreiung erteilt werden könne. Es seien entlang der Straße zwei Ersatzpflanzungen vorgesehen. Der Baum Nr. 2, ein Laubbaum, stehe an der östlichen Grenze neben dem südlichen Doppelhaus. Der Vorschlag sei hier, vom Landratsamt überprüfen zu lassen, ob die Fällung wirklich erforderlich sei. Evtl. könne der Baum mit Schutzmaßnahmen erhalten werden. Falls das Landratsamt zu dem Ergebnis komme, dass ein Erhalt des Baumes nicht möglich sei, könne das gemeindliche Einvernehmen dann im Büroweg erteilt werden.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahme (Verschiebung Bauraum) und Befreiung (Fällung Baum Nr. 1) vom Bebauungsplan Nr. 44 erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Garagen- und Stellplatzanordnung einschließlich der beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 44 (Überschreitung Garagenzone und Grundfläche II) wird nicht erteilt.

Das Landratsamt wird um Überprüfung gebeten, ob ein Erhalt des Baumes Nr. 2 mit entsprechenden Auflagen möglich ist.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Nutzungsänderung eines Ladens in ein Kaffeehaus und Neugestaltung der Freiflächen auf dem Grundstück FINr. 1568/118, Am Grünen Markt 1

Der Vorsitzende verwies vorab auf den neuen Bebauungsplan Nr. 57 ("Stadtmitte"), der sich aber noch im Verfahren befinde, weshalb die Beurteilung nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 39 erfolgen müsse. Die beantragten Befreiungen wegen Überschreitung der Baugrenze durch zwei Lager-

räume (6,5 m² und 4,5 m² Grundfläche) sowie vom festgesetzten Terrassenbereich können erteilt werden, da das Bauvorhaben insgesamt dem neuen Bebauungsplan entspreche.

StRin Winberger erinnerte daran, dass sich der Stadtrat ein Café für die neue Stadtmitte gewünscht habe. Es sei eine Aufwertung für das Gebiet, weshalb sie dem Bauantrag zustimme.

StRin Eger äußerte Bedenken hinsichtlich der geplanten Freischankflächen und dem daraus entstehenden Lärm, da sich in der Umgebung Wohnungen befinden würden. Frau Reichel erklärte, dass es sich um ein allgemeines Wohngebiet handle, in dem diese Nutzung zulässig sei.

Abschließend ging der Vorsitzende auf die Stellplatzproblematik ein. Laut Stellplatznachweis seien 10 Stellplätze erforderlich. Laut einer Nachfrage beim Landratsamt sei der Stellplatzbedarf aber ggf. geringer. Auf dem Baugrundstück sei der Nachweis von 3 Stellplätzen möglich. Die übrigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück FINr. 1442/7 am Alois-Harbeck-Platz für das Café reserviert werden. Ob Stellplätze auf diesem Grundstück übrig seien, müsse die Prüfung durch das Landratsamt zeigen. Evtl. werde noch ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzanzahl gestellt. Ziel der Stadtzentrumplanung sei es, den Bereich des Grünen Marktes möglichst verkehrsfrei zu halten.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Ladens in ein Kaffeehaus wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 39 (Baugrenze, Lage Terrassenbereich) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauantrag wegen Anbau eines Wintergartens und Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1777/43 an der Ganghoferstr. 12

Der Vorsitzende erläuterte, dass der Wintergarten die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 27 B um 0,8 m überschreite. Die Befreiung könne mit der Maßgabe erteilt werden, dass es sich um einen abgetrennten und unbeheizten Wintergarten handeln müsse. Die Nachbarunterschrift würde vorliegen.

Durch die vorgesehene Dämmung liege eine Überschreitung der GRZ vor (zulässig: 0,3; beantragt: 0,31), was gemäß § 248 BauGB zulässig sei.

Was die beantragten Dachgauben betreffe, so gelte die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 B, welche einheitliche Vorgaben für alle Dachgauben im Reihenhausesgebiet enthalte.

Laut Bebauungsplan sei nur eine Dachgaube je Haus zulässig; der Antrag enthalte zwei Gauben.

Bisher sei diese Festsetzung im Bebauungsplangebiet eingehalten. Der Bauausschuss habe zuletzt 2014 (nach Inkrafttreten der neuen Dachgaubensatzung) einen Antrag für eine zweite Gaube auf einem Grundstück in der Umgebung abgelehnt. Außerdem würden die beantragten Außenbreiten von 3 m und 2,65 m das zulässige Maß von max. 2 m überschreiten. Aus dem Jahr 2007 würde ein genehmigter Bezugsfall für eine Außenbreite bis max. 2,20 m vorliegen. Im Jahr 2014 sei im Gebiet eine beantragte Breite von 2,5 m abgelehnt worden. Die Gauben würden auch hinsichtlich der Anordnung, der Höhe und des Abstandes zum First vom Bebauungsplan abweichen. Was die festgesetzte GFZ

von 0,60 betreffe, so sei durch den Dachgeschossausbau eine Überschreitung bis max. 0,80 ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Bezugsfälle werde vorgeschlagen, max. eine Dachgaube bis zu einer Außenbreite von 2,20 m zuzulassen. Die erforderliche Ausnahme wegen Überschreitung der GFZ könne in Aussicht gestellt werden.

In der anschließenden Beratung stellte StR Dr. Koch fest, dass die Abtrennung des Wintergartens zum Wohnraum kaum sichtbar sei. Frau Reichel erklärte, dass eine Schiebetür dargestellt sei. Die Befreiung beziehe sich nur auf einen abgetrennten, unbeheizten Wintergarten. Das Landratsamt müsse eine entsprechende Auflage in die Baugenehmigung aufnehmen.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Dämmung und Anbau eines Wintergartens wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 27 B (Baugrenze, GRZ) mit der Maßgabe erteilt, dass es sich um einen unbeheizten Wintergarten handelt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Dachgauben wird nicht erteilt.

Es ist max. eine Dachgaube zulässig. Es wird eine Außenbreite von max. 2,20 m in Aussicht gestellt. Die erforderliche Ausnahme wegen Überschreitung der GFZ wird ebenfalls in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau einer 3-Feld- und 2-Feld-Sporthalle mit Sport- und Pausenflächen auf dem Grundstück FINr. 1538/146, Bürgermeister-Ertl-Str. 11

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 B. Die bestehende Turnhalle solle durch einen Neubau mit Sport- und Pausenflächen ersetzt werden. Es handle sich um eine 3-Feld- und 2-Feld-Sporthalle mit Beachvolleyballfläche und Hartplatz auf dem Dach. Laut Antrag liege die Grundfläche bei 2655 m² und die Geschossfläche bei 2703 m².

Der Vorsitzende ging auf die Fragen des Antrages auf Vorbescheid ein:

Frage 1.1: Wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosszahl von 2 Geschossen in Aussicht gestellt?

Der Bebauungsplan setze für den Nutzungsabschnitt der Turnhalle max. 2 Geschosse fest, aber keine Gesamthöhe. Für das Bauvorhaben seien in einem kleinen Teilbereich 3 Geschosse vorgesehen. Hierfür werde eine Befreiung beantragt, die vertretbar sei. Der überwiegende Teil sei zwar 2-geschossig, jedoch würde das Gebäude eine Gesamthöhe von 13 m aufweisen. Zum einen komme

die Höhe aufgrund der erforderlichen Raumhöhe der Turnhallen und zum anderen wegen der Umfassung der Sportflächen auf dem Dach zustande. Das Bauvorhaben sei bzgl. der Gesamthöhe höher als das Gymnasium (10,80 m; Lichtkuppeln 12,5 m). Hier müsse eine Überprüfung und Beurteilung durch das Landratsamt erfolgen, ob dies durch die zulässige 2-geschossigkeit abgedeckt sei.

Auf die Frage, welche Höhe die bestehende Turnhalle aufweise, teilte Frau Reichel mit, dass diese bei 9,20 m liege. Im Hinblick auf den Neubau wies sie darauf hin, dass die Turnhalle in den Boden geplant sei; die Traufhöhe betrage ab Gelände 7 m. Die Höhe der Umfassungswände für die Sportflächen auf dem Dach betrage nochmals 6 m. Insgesamt wirke das Gebäude mit 13 m Höhe sehr massiv.

StRin Wiesner begrüßte das Bauvorhaben. StR Dr. Koch schloss sich an, da es sich um ein flächensparendes Bauen handle.

Frage 1.2: Wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,4 in Aussicht gestellt?

Der Bebauungsplan lasse eine GFZ von 0,4 zu, die durch den Bestand bereits überschritten sei. Die abzurechnende Turnhalle weise laut Genehmigung eine Geschossfläche von 2630 m² auf; der Neubau liege lt. Angabe im Antrag bei 2703 m². Da es sich nur um eine geringfügige Vergrößerung handle, sei die weitere Überschreitung vertretbar.

Frage 1.3: Ist der Baukörper mit den Abmessungen L x B x H = ca. 59 m x 45 m x 13 m, wie in den beiliegenden Plänen „PUC 01.00“ dargestellt zulässig?

Die beantragte Grundfläche sei zulässig, die Baugrenze werde eingehalten. Eine Gesamthöhe sei nicht festgesetzt.

Frage 2.1: Ist das Bauvorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, bei Erteilung von Abweichungen, die im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden, hinsichtlich der Abstandsflächen zulässig? Wird eine Erteilung von Abweichungen in Aussicht gestellt?

Die Prüfung und Beurteilung erfolge durch das Landratsamt.

Frage 2.2: Besteht die Bereitschaft seitens der Stadt Puchheim als Eigentümerin des Flurstücks 1538/251 zur Übernahme der Abstandsflächen?

Frage 2.3: Besteht die Bereitschaft seitens der Stadt Puchheim als Eigentümerin des Flurstücks 1538/273, die Feuerwehrezufahrt, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, über das Flurstück 1538/273 zuzulassen?

Frage 2.4: Besteht die Bereitschaft seitens der Stadt Puchheim als Eigentümerin des Flurstücks 1538/273, die Anlieferung, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, über das Flurstück 1538/273 zuzulassen?

Frage 2.5: Besteht die Bereitschaft seitens der Stadt Puchheim als Eigentümerin des Flurstücks 1538/273, die Errichtung von PKW-Stellplätzen zum Nachweis der für das Schulgelände erforderlichen Stellplätze, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, auf dem Flurstück 1538/273 zuzulassen?

Die Prüfung und Beurteilung erfolge durch die Abteilung Liegenschaften der Stadt Puchheim. Frau Reichel erklärte dennoch kurz im Einzelnen, wie sich Abstandsflächen, Feuerwehrezufahrt, Zufahrt für die Anlieferung und die Errichtung von Stellplätzen auf die benachbarten städtischen Grundstücke auswirken würde.

Auf Frage von StR Salcher teilte sie außerdem mit, dass eine Verschiebung der Halle nach Westen von den Abständen her grundsätzlich möglich sei. Er sprach sich daraufhin gegen eine Abstandsflächenübernahme aus, wenn auf dem Schulgrundstück ausreichend Platz sei.

StR Pürkner fragte sich, warum hier eine Planung gemacht worden sei, die überwiegend das angrenzende städtische Grundstück belaste. Er sah kein Problem darin, den Baukörper zu verschieben und lehnte eine Abstandsflächenübernahme ebenfalls ab.

Frage 3.1: Ist das Vorhaben baumschutzrechtlich zulässig?

Laut Bebauungsplan sei pro 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Der Antrag auf Vorbescheid enthalte keine Angaben darüber, ob das Bauvorhaben die Fällung von Bäumen erfordere. Wenn ja, seien Ersatzpflanzungen vorzusehen, falls die festgesetzte Pflanzdichte nicht mehr erfüllt werde.

Zum Schluss wies der Vorsitzende ausdrücklich darauf hin, dass immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich der geplanten Sportflächen auf dem Dach bestehen würden. Südlich der Bgm.-Ertl-Straße grenze ein reines Wohngebiet an; der Abstand zwischen der Turnhalle und den Wohnhäusern betrage nur 37 m. Es sei deshalb ein Lärmgutachten erforderlich.

StR Pürkner bemerkte, dass die Turnhalle mit der Kubatur aus Sportgründen notwendig sei. Ob diese aber in der Form zulässig sei, werde das Lärmgutachten zeigen.

StR Dr. Koch sah die Dachnutzung bzgl. der Lärmentwicklung ebenfalls kritisch.

Frau Reichel fasste nochmals zusammen, dass die Fragen bzgl. Abstandsflächen, Feuerwehrezufahrt und Stellplätze von der Liegenschaftsabteilung geprüft werden müssen. Die Problematik Immissionsschutz müsse ein Gutachten klären. Diese Punkte seien nicht entscheidend für das gemeindliche Einvernehmen. StR Pürkner war dennoch der Meinung, dass die Bedenken des Bauausschusses an den Landkreis herangetragen werden müssen; z. B. ob wirklich die Notwendigkeit bestehe, das Gebäude so nah am städtischen Grundstück anzuordnen. StR Dr. Koch ergänzte, dass bei der geplanten Kubatur der Abstand zur Straße auch bedenklich erscheine.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen einstimmig zu dem Ergebnis, dass das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan derzeit nicht erteilt werden könne. Die vorgebrachten Bedenken sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden und das Bauvorhaben nach der Umplanung nochmals dem Bauausschuss vorgelegt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Turnhalle mit Sport- und Pausenflächen wird derzeit nicht erteilt. Nach Ausräumung der Bedenken wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses um zwei Wohneinheiten (2 Varianten), Abbruch der bestehenden Garage und Errichtung von vier Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 11/1 an der Waldstr. 1

Der Vorsitzende verwies eingangs auf eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses, die in der Bauausschusssitzung vom 27.11.2012 wegen Überschreitung der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 100 um 4 m Richtung Waldstraße abgelehnt worden sei.

Der aktuelle Antrag auf Vorbescheid sehe nun den Anbau von zwei Wohnungen an das bestehende Gebäude in 2 Varianten vor. Bei der Variante 1 würden die Flucht, die Dachform und die Dachneigung des Bestandes aufgenommen. Die geplante Grundfläche betrage 68 m². Die Baugrenze des Baulinienplans Nr. 100 werde um ca. 1 m Richtung Augsburgsberger Straße überschritten. Ebenso liege eine Abweichung vom Gebäudeschema vor (zulässig: Wandhöhe 6,20 m, Satteldach mit 27° Dachneigung; beantragt: Wandhöhe 6,5 m, Satteldach mit 23°). Aufgrund der Anpassung an den Bestand könne den Befreiungen zugestimmt werden. Die weitere Beurteilung nach § 34 BauGB habe ergeben, dass sich die absolute Grundfläche von 200 m² einfüge. Die GRZ von 0,23 und GFZ von 0,46 seien gemäß der städtebaulichen Prüfung noch vertretbar. Nach Abbruch der bestehenden Doppelgarage sei an der Waldstraße die Errichtung von 4 Stellplätzen geplant, was sich einfüge.

Die Variante 2 beinhalte einen Anbau mit einer Grundfläche von 86 m². Dabei werde die Baugrenze des Baulinienplanes um ca. 2 m Richtung Augsburgsberger Straße und um ca. 3,6 m Richtung Waldstraße überschritten. Der Anbau mit Flachdach weiche außerdem vom festgesetzten Gebäudeschema ab. Es werde vorgeschlagen am Beschluss von 2012 festzuhalten und keine Überschreitung der Baugrenze Richtung Waldstraße zuzulassen. Die Befreiung von der Dachform könne ebenfalls nicht erteilt werden. Die weitere städtebauliche Prüfung habe außerdem ergeben, dass das beantragte Nutzungsmaß (GRZ 0,25; GFZ 0,51) auf den umliegenden Grundstücken südlich der Augsburgsberger Straße nicht vorhanden sei.

In der Beratung sprachen sich die Bauausschussmitglieder einstimmig für die Variante 1 aus. Vor allem das Flachdach der Variante 2 sei für Puchheim-Ort nicht passend.

StR Dr. Koch fragte nach, ob die Stellplatzbreite von 2,5 m für die heutige Zeit noch ausreichend sei. Frau Reichel erklärte, dass die Breite der Garagen- und Stellplatzverordnung entspreche.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante 1 wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Baulinienplan Nr. 100 (Baugrenze, Gebäudeschema) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Variante 2 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 10 Verschiedenes

TOP 10.1 Bekanntgabe

Der Vorsitzende teilte mit, dass auch der Antrag wegen Neubau des Clubhauses für den Golfplatz eingereicht worden sei. Das Bauvorhaben entspreche dem Bebauungsplan Nr. 53, weshalb die Freistellung vom Genehmigungsverfahren erteilt werden könne.

StR Dr. Koch fragte nach, ob die bestehende Hütte dann abgebaut werde, was Frau Reichel bejahte. Es handle sich hierbei um einen fliegenden Bau; die Genehmigung sei bis Ende März 2018 verlängert worden, dann müsse das Gebäude beseitigt werden.

TOP 10.2 Wortmeldungen

StR Dr. Koch erkundigte sich, ob der Weg zwischen Pappelallee und Golfplatz angelegt werde. Der Vorsitzende teilte mit, dass es diesbezüglich eine Zusage des Betreibers gebe.

StRin Winberger fragte nach, ob es zum Imbiss an der Lochhauser Straße inzwischen ein Ergebnis über die Baukontrolle gebe. Frau Reichel teilte mit, dass das Landratsamt festgestellt habe, dass es sich bei der Freischankfläche um eine verfahrensfreie Erweiterung handle und deshalb nichts veranlasst worden sei. StRin Winberger informierte, dass nun auch ein Pavillon errichtet worden sei. Frau Reichel erklärte, dass diese neue Information an das Landratsamt weitergegeben werde.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:20 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner

Dana Fuchs

Zweiter Bürgermeister