

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 27. November 2018

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:40

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Färber, Sabrina und dessen Vertreterin StRin Petra Weber

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1465/106 am Mozartweg 6
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) auf dem Grundstück FINr. 120/4 an der Fischerstr. 3
- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (15 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 8/4 an der Augsburgstr. 3
- TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1) mit Duplexgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1785/5 an der Moosstr. 13
- TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 2) mit Duplexgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1785/5 an der Moosstr. 13
- TOP 7 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2, Süd-Ost) mit Duplexgarage auf dem Grundstück FINr. 1540/24 an der Birkenstr. 3
- TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 125/37 am Emil-Sollinger-Weg 9
- TOP 9 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Stellplatzüberdachung und Gerätehaus (Rückbau) auf dem Grundstück FINr. 1761/281 an der Münchner Str. 15 c
- TOP 10 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Überdachung (Holzlege) auf dem Grundstück FINr. 1531/56 an der Tannenstr. 5
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 565/14 an der Allinger Str. 85 a
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von 3 Hobbyräumen im Souterrain in eine Wohnung und Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 1777/152 an der Gröbenzeller Str. 18
- TOP 13 Verschiedenes
- TOP 13.1 Vorhandene Eiche an der Grundstücksgrenze zwischen Kreuzstr. 4 und 6
- TOP 13.2 Bekanntgaben
- TOP 13.3 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 18.10.2018 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 Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1465/106 am Mozartweg 6

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 18.10.2018. Das gemeindliche Einvernehmen sei u. a. wegen des zu geringen Abstandes zum Mozartweg und der Wandhöhe nicht erteilt worden. Jetzt würde ein neuer Bauantrag vorliegen.

Der Abstand zum Mozartweg betrage nun 3 m und füge sich ein. Die Wandhöhe sei von 4,6 m auf 3,4 m reduziert worden und entspreche ebenfalls der umliegenden Bebauung.

Was den bisher massiv befestigten 3. Stellplatz betreffe, teilte der Vorsitzende mit, dass dieser hinsichtlich Größe und Befestigung erheblich reduziert worden sei. Die Errichtung erfolge nun in Rasengittersteinen; außerdem sei der Stellplatz an die Straße verschoben worden. Weiter in das Grundstück hinein würden nur noch zwei Fahrspuren führen. Man könne den Stellplatz nun zulassen.

Bezüglich der Terrassenüberdachung, welche die Abstandfläche zum Nachbargrundstück nicht einhalte, liege ein Antrag auf Abweichung vor. Hierüber müsse aber das Landratsamt entscheiden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird nun erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 WE) auf dem Grundstück FINr. 120/4 an der Fischerstr. 3

Der Vorsitzende erklärte das Bauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen) mit einer Grundfläche von 192 m² sowie einer Höhenentwicklung von E+1+D (2 Vollgeschosse) näher.

Das Nutzungsmaß (GRZ, GFZ), die Höhenentwicklung, die Dachform und die Dachneigung würden den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 A/B entsprechen. Problematisch sei aber, dass sich der Neubau vollständig außerhalb der Baugrenze befinde. Da hier die Grundzüge der Planung berührt seien, könne die beantragte Befreiung nicht erteilt werden. Bezüglich des Stellplatznachweises teilte der Vorsitzende mit, dass für die 2 vorhandenen Doppelgaragen keine Genehmigung vorliege. Diese würden ebenfalls dem Bebauungsplan widersprechen. Für die zusätzlich beantragten vier Stellplätze seien auch Befreiungen von der Baugrenze erforderlich. Abschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass sich das Bauvorhaben im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befinde.

StR Pürkner fragte nach, wo genau die festgesetzte Baugrenze verlaufe. Frau Reichel erklärte, dass der Bauraum im Bereich des Bestandes auf dem Grundstück FINr. 120/1 festgesetzt sei. Das Grundstück sei geteilt worden, so dass sich auf dem Baugrundstück kein Bauraum befinde. StR Pürkner bemerkte hierzu, dass damit das Bauvorhaben nach Bebauungsplan nicht möglich sei; eine Bebauungsplanänderung komme schon aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet nicht in Frage.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (15 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 8/4 an der Augsburgstr. 3

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen und 25 Stellplätzen. Die Grundfläche des Hauptgebäudes von 556 m² füge sich gemäß § 34 BauGB in die umliegende Bebauung ein. Die Höhenentwicklung betrage E+1+D mit 3 Vollgeschossen, wodurch sich eine GFZ von 0,95 ergebe. Diese Geschossflächenzahl sei auf den umliegenden Grundstücken nicht vorhanden. 3 Vollgeschosse würde es aber auf dem Nachbargrundstück geben, so dass sich das Volumen des Baukörpers und die Firsthöhe von 12 m einfügen würden. Die GFZ sei bei der Beurteilung des Einfügens nicht relevant und könne nur über einen Bebauungsplan begrenzt werden. Es werde deshalb vorgeschlagen, dem Nutzungsmaß zuzustimmen, allerdings mit dem Hinweis, dass diese GFZ kein Bezugsfall für künftige Bebauungen in diesem Gebiet sei.

Zum Stellplatznachweis teilte der Vorsitzende mit, dass die Anordnung von 25 Stellplätzen bedenklich erscheine, da sehr wenig Freifläche übrig bleibe. Aufgrund der massiven Bestandsbebauung liege aber ein Sonderfall vor, da im Vergleich zum heutigen Bestand nach der Neubebauung mehr versicke-

rungsfähige Flächen entstehen würden (u. a. Stellplätze aus Rasengittersteinen). Mit der Anordnung würde somit grundsätzlich Einverständnis bestehen. Allerdings wies er darauf hin, dass die Fahrgasbreite der Stellplätze Nr. 1 und 2 nicht ausreiche, da der Kreuzweg in diesem Bereich nur eine Breite von ca. 4 m aufweise. Außerdem sei bei der Prüfung aufgefallen, dass auf dem Baugrundstück auch Stellplätze für das Hotel genehmigt worden seien. Der Nachweis sei nun nicht mehr möglich. Die notwendigen 24 Fahrradabstellplätze seien im Kellergeschoss nachgewiesen. Hierzu meldete sich StRin Wiesner zu Wort und fragte nach, ob man auch oberirdische Fahrradstellplätze fordern könne. Frau Reichel teilte mit, dass der Nachweis der Satzung entspreche. Man könne aber eine entsprechende Empfehlung an den Bauherrn geben.

StR Pürkner begrüßte die Gestaltung des Bauvorhabens; das Gebäude werde dem dörflichen Charakter gerecht.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 25 Stellplätzen wird erteilt.

Es wird empfohlen, zu überprüfen, ob einige der Fahrradabstellplätze oberirdisch angeordnet werden können.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 1) mit Duplexgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1785/5 an der Moosstr. 13

TOP 6 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses (Haus 2) mit Duplexgarage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 1785/5 an der Moosstr. 13

Der Vorsitzende erklärte, dass aufgrund des gleichen Sachverhalts eine gemeinsame Behandlung der Bauanträge möglich sei. Er verwies auf die Bauausschusssitzung vom 13.07.2017 und die Ablehnung wegen nicht untergeordneter Einliegerwohnungen sowie Überschreitungen der Baugrenze, der Grundfläche und der Firsthöhe.

Die Doppelhaushälften würden nun hinsichtlich Grundfläche, Firsthöhe, Garagen- und Stellplatzanordnung dem Bebauungsplan Nr. 48 entsprechen. Die Wohnfläche der Einliegerwohnungen sei ebenfalls reduziert worden. Die erforderliche Befreiung bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten habe man schon in der Ferienausschusssitzung vom 26.08.2008 erteilt.

Für die Garagen werde nun noch eine Ausnahme für das Flachdach beantragt. Gemäß Bebauungsplan sei eine Begrünung vorgesehen, so dass zugestimmt werden könne.

Die Befreiung wegen Fällung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes im rückwärtigen Grundstücksbereich könne ebenfalls erteilt werden. Der Obstbaum befinde sich zu nah an der Baugrenze und somit an der Baugrube. Eine Ersatzpflanzung sei vorgesehen.

Eine Planänderung vom 22.11.2018 sehe eine Erhöhung der Dachneigung von 26° auf 30° vor, so dass gemäß Dachgaubensatzung die Errichtung von Dachgauben nun ausnahmsweise zulässig sei. Die Ausnahme erscheine vertretbar, da die Gesamthöhe der Dachgaube die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreite.

Die Mitglieder des Bauausschusses kamen zu dem Ergebnis, dass damit den Bauanträgen insgesamt zugestimmt werden könne. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je einer Einliegerwohnung, Duplexgarage und Stellplatz wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 48 (Anzahl der Wohneinheiten, Baumfällung, Dachform Garagen) sowie Abweichung von der Dachgaubensatzung (Dachneigung Hauptgebäude) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2, Süd-Ost) mit Duplexgarage auf dem Grundstück FINr. 1540/24 an der Birkenstr. 3

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzungen vom 19.07.2016 und 20.03.2018 und die in diesem Zusammenhang erteilten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd (Überschreitung der Baugrenze nach Westen um max. 3 m, Überschreitung der Grundfläche um max. 10%, beidseitige Grenzbebauung durch Garagen, 2 Zufahrten).

Nun würden die Bauanträge für beide Doppelhaushälften vorliegen. Für die nordwestliche Doppelhaushälfte seien keine weiteren Befreiungen erforderlich. Die südöstliche Doppelhaushälfte allerdings würde die Baugrenze um 90 cm nach Südosten überschreiten. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass aber die Baugrenze nach Westen eingehalten werde; hier sei keine Befreiung mehr erforderlich. Der Nachbar, der am meisten von der Baugrenzenüberschreitung betroffen sei, habe mit seiner Unterschrift dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Befreiung erscheine vertretbar.

Der Vorsitzende teilte abschließend mit, dass die südliche Duplexgarage gegenüber der letzten Bauvoranfrage nach hinten verschoben worden sei. Da die Grundfläche II aber noch eingehalten werde, würden keine Einwände bestehen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden Beschluss

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Duplexgarage wird einschließlich der weiteren Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd (Überschreitung der Baugrenze nach Südosten) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 8 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 125/37 am Emil-Sollinger-Weg 9

Der Vorsitzende verwies eingangs auf die bisherigen Planungen, die in den Bauausschusssitzungen vom 14.03.2017 und 20.03.2018 abgelehnt worden seien.

Mit dem neuen Bauantrag werde nun ein Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz beantragt. Das Bauvorhaben sei weitgehend an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 angepasst worden. Die Geschossfläche werde nur noch geringfügig überschritten (Bebauungsplan: max. 110 m² Bauantrag: 111 m²); die Erteilung der beantragten Befreiung sei vertretbar.

Ebenso könne der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels um 1 m zugestimmt werden; hier würden Bezugsfälle vorliegen.

Die Dachgaube weiche bezüglich der Dachform vom Bebauungsplan ab. Beantragt werde eine Schleppegaupe statt einer Satteldachgaube. Diesbezüglich sei aber vom Planfertiger eine Änderung des Bauplanes zugesagt worden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 52 (Geschossfläche, Wandhöhe Zwerchgiebel) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

StR Salcher war zur Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

TOP 9 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Stellplatzüberdachung und Gerätehaus (Rückbau) auf dem Grundstück FINr. 1761/281 an der Münchner Str. 15 c

Der Vorsitzende teilte anfangs mit, dass laut Bebauungsplan Nr. 40 Nebengebäude außerhalb der Baugrenze bis max. 6 m² Grundfläche zulässig seien. Er erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 30.01.2018 in der das ohne Genehmigung errichtete Nebengebäude mit einer Grundfläche von 23 m² abgelehnt worden sei. Den 1. Rückbauvorschlag des Bauherrn, das Gebäude auf eine Grundfläche von 11 m² zu verkleinern, habe der Ferienausschuss am 28.08.2018 abgelehnt.

Jetzt würde ein neuer Vorschlag zur Reduzierung des Nebengebäudes vorliegen. Die Verkleinerung auf eine Grundfläche von 6 m² entspreche dem Bebauungsplan. Durch das Nebengebäude liege aber eine weitere Überschreitung der Grundfläche II um diese 6 m² vor.

Es sei nur ein Rückbau der Seitenwände geplant; das Dach solle bestehen bleiben und als Carport genutzt werden. Der Stellplatz sei an diesem Standort bereits genehmigt worden. Außerdem sei der Carport gemäß Bebauungsplan zulässig und auch für den Stellplatznachweis erforderlich. Da die Überdachung allerdings etwas breiter sei, als der zunächst genehmigte Stellplatz, liege nochmals eine weitere Überschreitung der Grundfläche II um geringfügige 2 m² vor.

Da die Größe des Nebengebäudes nun dem Bebauungsplan entspreche, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung des Nebengebäudes wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 40 (Grundfläche II) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 10 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Überdachung (Holzlege) auf dem Grundstück FINr. 1531/56 an der Tannenstr. 5

Der Vorsitzende erklärte, dass es sich bei der beantragten Überdachung mit einer Grundfläche von 2 m x 4,5 m (9 m²) und einer Höhe von 1,9 m baurechtlich um ein Gebäude handle. Dies habe eine Rückfrage beim Landratsamt ergeben. Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 20 A/B gebe es eine Änderung hinsichtlich der Zulassung von Nebengebäuden in diesem Reihenhausbereich. Und zwar seien Nebengebäude bis max. 6 m² außerhalb der Baugrenze zulässig; im Einzelfall könne man Ausnahmen zulassen. Nebenanlagen (d. h. keine Gebäude) hingegen seien außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bezüglich der geplanten Grundfläche von 9 m² werde eine Ausnahme vom Bebauungsplan beantragt. Der Vorsitzende teilte mit, dass bereits zwei Gartenhäuser auf dem Grundstück vorhanden seien, so dass ein weiteres Gebäude nicht zugelassen werden könne. Auch erscheine die beantragte Tiefe von 2 m problematisch, da es sich so um keine untergeordnete bauliche Anlage handle. Es werde deshalb vorgeschlagen, die Holzlege nur als Nebenanlage zuzulassen. Das bedeute, dass eine Reduzierung der Höhe erfolgen müsse (max. 1,5 m), so dass die Anlage nicht begehbar und damit kein Gebäude sei. Die Grundfläche dürfe max. 6 m² betragen.

Der Vorsitzende verwies außerdem auf einen Bauausschussbeschluss von 2012, in dem ein Carport (Grundfläche 28 m²) vor der Garage abgelehnt worden sei, weil sich die Garage bereits komplett außerhalb der Baugrenze befinde (Baugenehmigung von 1984).

StRin Wiesner war auch der Meinung, dass die Bautätigkeit auf diesem Grundstück aufgrund der schon vorhandenen baulichen Anlagen eingebremst werden müsse und lehnte ein weiteres Nebengebäude außerhalb der Baugrenze ab.

StRin Winberger fragte nach, was es mit der gespannten Plane über dem Garagenvorplatz auf sich habe. Der Vorsitzende vermutete, dass es sich hierbei um ein Provisorium handle, weil der Carport 2012 abgelehnt worden sei.

StR Pürkner sprach sich ebenfalls gegen ein weiteres Gebäude aus und der Bauausschuss fasste anschließend folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Überdachung als Gebäude mit einer Grundfläche von 9 m² wird nicht erteilt. Eine Überdachung als Holzlege kann allenfalls als untergeordnete Nebenanlage (nicht begehbar) in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 565/14 an der Allinger Str. 85 a

Der Vorsitzende ging näher auf die Bauvoranfrage zur Wohnraumerweiterung ein. Der Anbau habe eine Grundfläche von 35 m² und solle zweigeschossig errichtet werden. Er liege außerhalb der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 103. Der Bestand befinde sich ebenfalls bereits außerhalb, so dass eine Befreiung von dem schon weitgehend überholten Baulinienplan vertretbar sei.

Bei der weiteren Beurteilung nach § 34 BauGB habe man festgestellt, dass sich die absolute Grundfläche noch einfüge. Die Höhe sei in der Umgebung auch vorhanden.

Der Anbau weise ein Flachdach mit ca. 6° Dachneigung auf; detaillierte Ansichten würden aber noch nicht vorliegen. Der Vorsitzende erklärte, dass die Dachform grundsätzlich keine Frage des Einfügens sei. Der Baulinienplan enthalte aber ein Gebäudeschema mit Satteldach (Dachneigung 47° bis 52°).

Da der Baulinienplan weitgehend überholt sei, stelle sich die Frage, ob das Gebäudeschema noch haltbar sei. Die umliegende Bebauung weise aber Dachneigungen ab 22° auf, weshalb dringend empfohlen werde, bei der weiteren Planung auch ein geneigtes Dach (z. B. als Quergiebel) zu berücksichtigen.

Auf Frage von StRin Winberger teilte Frau Reichel mit, dass für die Wohnraumerweiterung ein zusätzlicher Stellplatz notwendig sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird bezüglich der überbauten Fläche einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Baulinienplan Nr. 103 (Baugrenze) erteilt.

Es wird dringend empfohlen, den Anbau mit einem geneigten Dach (Satteldach) auszubilden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von 3 Hobbyräumen im Souterrain in eine Wohnung und Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 1777/152 an der Gröbenzeller Str. 18

Der Vorsitzende erläuterte, dass die Nutzungsänderung ohne Genehmigung durchgeführt worden sei, weshalb das Landratsamt nun einen Bauantrag gefordert habe.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 27 B sei die Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Ob die Nutzungsänderung aber auch bauordnungsrechtlich zulässig sei (d. h. die Räume Aufenthaltsqualität haben) müsse das Landratsamt prüfen. Er wies darauf hin, dass der Bauplan der Erstgenehmigung von 1967 den Eintrag "kein Aufenthaltsraum zulässig" enthalte. Um überprüfen zu können, ob eine Aufenthaltsqualität der Räume nach der heutigen Rechtslage evtl. gegeben sei, habe das LRA den Plan gefordert.

Für die Wohnung (86 m² Wohnfläche) seien 2 Stellplätze erforderlich, die auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden können (WEG). Mit der Bauvoranfrage beantrage der Bauherr deshalb eine Stellplatzablöse. Wegen der Bezugsfallwirkung für das gesamte Gebäude und die benachbarten Mehrfamilienhäuser werde vorgeschlagen, dem Antrag nicht zuzustimmen.

StR Pürkner brachte vor, dass die Ablehnung möglich sei, wenn man feststelle, dass die Nutzungsänderung bauordnungsrechtlich nicht zulässig sei. Frau Reichel teilte mit, dass dies seitens des Landratsamtes möglich sei; die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit sei jedoch keine Frage des Einvernehmens. Außerdem sei mit der Novellierung der BayBO 2008 die Voraussetzungen für Aufenthaltsräume im Keller vereinfacht worden. StR Pürkner war dennoch der Meinung, dass man hier genau hinschau-

en solle. Er wolle auf jeden Fall Wohnungsmisstände vermeiden. Frau Reichel wies darauf hin, dass mit dem Beschluss ein entsprechender Prüfauftrag an das LRA gegeben werden könne.

Die Mitglieder des Bauausschusses schlossen sich dem Vorschlag von StR Pürkner an und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung wird erteilt, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Dem Antrag auf Stellplatzablöse wird nicht zugestimmt.

Das Landratsamt wird gebeten, zu überprüfen, ob die Räume bauordnungsrechtlich als Wohnräume geeignet sind.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 13 Verschiedenes

TOP 13.1 Vorhandene Eiche an der Grundstücksgrenze zwischen Kreuzstr. 4 und 6

Der Vorsitzende verwies auf das Schreiben der Eigentümerin Kreuzstr. 4 a und das eingereichte Baumgutachten. Die Unterlagen seien mit der Ladung versandt worden. Der Bauausschuss nahm das Schreiben zur Kenntnis.

Wie bekannt sei, gebe es in Puchheim keine Baumschutzverordnung. Nur für bestimmte Bereiche würden Bebauungspläne vorliegen, worin z. T. Festsetzungen zum Baumschutz enthalten seien. Für diesen Bereich von Puchheim-Ort liege aber kein Bebauungsplan vor. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sei die Eiche nicht geschützt. Er teilte außerdem mit, dass noch kein Bauantrag für das Grundstück Kreuzstr. 6 eingereicht worden sei.

StR Pürkner merkte an, dass man momentan gar nicht wisse, ob der Baum durch das Vorhaben beschädigt werde. Da der Baum aber nicht geschützt sei, könne die Eigentümerin nur privatrechtlich handeln.

TOP 13.2 Bekanntgaben

Bauantrag wegen Erweiterung der Pflasterflächen, FINr. 1721/25 an der Benzstr. 32

Der Vorsitzende erinnerte an den Bauantrag und die Ablehnung in der Bauausschusssitzung vom 10.10.2017. Es habe sich dabei um eine Bestandsplanung gehandelt. Das gemeindliche Einverneh-

men zur befestigten Fläche im festgesetzten Grünstreifen sei nicht erteilt worden und auch das Landratsamt habe den Bauantrag nun mit Bescheid vom 31.10.2018 abgelehnt. Die gepflasterte Fläche müsse innerhalb von zwei Monaten zurückgebaut werden.

Verlegung der nächsten Bauausschusssitzung

Der Vorsitzende teilte mit, dass die für den 29.01.2019 geplante Bauausschusssitzung auf den 05.02.2019 verlegt werde. Der Ausschuss für städtische Bauten findet dann am 29.01.2019 statt.

TOP 13.3 Wortmeldung

StRin Wiesner teilte mit, dass auf dem Grundstück Am Mühlstetter Graben 59 ein Carport errichtet worden sei und bat die Verwaltung um Überprüfung, ob dafür eine Baugenehmigung vorliege.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:40 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller
Zweiter Bürgermeister

Dana Fuchs