

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 14. Oktober 2014  
**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Beginn:** 17:30  
**Ende:** 19:10

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Seidl, Norbert

#### **Mitglieder des Bauausschusses**

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Kamleiter, Karin

Keil, Max

Weiß, Ramona

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Vertretung für Stadtrat Christian Olschowsky

ab 17:55 Uhr (TOP 3) - Vertretung für Stadtrat Thomas Salcher

Vertretung für Herrn Stadtrat Erich Pürkner

#### **Schriftführer/in**

Röschke, Dana

#### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1471 an der Olchinger Str. 64
- TOP 3 Bauantrag wegen Nutzungsänderung Büro in zwei Wohneinheiten (EG und OG) und Errichtung einer Doppelgarage mit Dachterrasse auf dem Grundstück FINr. 121/27 an der Fischerstr. 2
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 1462 an der Olchinger Str. 59 b
- TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1523/44 an der Kiefernstr. 15
- TOP 6 Tekturantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses (u. a. Grundriss- und Fassadenänderung, Lageänderung, Änderung Duplexgarage in Einzelgarage und Stellplatz) auf dem Grundstück FINr. 1538/274 an der Alpenstr. 9 b
- TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 565/9 an der Narzissenstr. 9
- TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Erweiterung der bestehenden Gartenhütte auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm.-Ertl-Str. 1
- TOP 9 Antrag wegen Fällung einer Buche auf dem Grundstück FINr. 25/11 am Schulweg 7 (Dieser TOP steht zum zweiten Mal zur Beratung an)
- TOP 10 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 01.07.2014 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 Garage auf dem Grundstück FINr. 1471 an der Olchinger Str. 64**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 45 für das Einfamilienhaus (2 Vollgeschosse) eine Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> zulasse. Dieses Maß werde geringfügig um 0,68 m<sup>2</sup> überschritten. Eine weitere Überschreitung der Grundfläche um 6,3 m<sup>2</sup> ergebe sich durch den nördlichen größeren Lichtschacht (Kellererweiterung), der aber nicht über das Gelände hinausrage. Für dieses Bauteil sei außerdem eine Befreiung von der Baugrenze erforderlich. Beide Befreiungen erscheinen vertretbar. Als Dachform sei ein Zeltdach vorgesehen. Der Bebauungsplan schreibe für Hauptgebäude Satteldächer vor, ausnahmsweise könne man aber auch andere Dachformen, wie Walm- und Pultdächer, zulassen. Da es sich bei einem Zeltdach um eine Art des Walmdaches handle, könne die erforderliche Ausnahme erteilt werden. Abschließend teilte der Vorsitzende mit, dass auf dem Baugrundstück eine Eiche als zu erhalten festgesetzt sei. Die Einmessung habe aber ergeben, dass sich der Baum nicht neben sondern im Bauraum befinde, weshalb die Fällung notwendig sei. Mit der Maßgabe einer Ersatzpflanzung könne der beantragten Fällung ebenfalls zugestimmt werden.

Der anwesende Planfertiger wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine weitere Eiche, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt sei, erhalten werde. Außerdem bestehe mit der geforderten Ersatzpflanzung Einverständnis. Auf Frage aus dem Bauausschuss teilte der Vorsitzende mit, dass der Bebauungsplan als Ersatzpflanzung einen Laubbaum fordere. Eine bestimmte Baumart sei allerdings nicht festgesetzt. Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen (Baugrenze, Grundfläche) und Ausnahme (Dachform) vom Bebauungsplan Nr. 45 erteilt.

Die Befreiung wegen Fällung der Eiche wird mit der Maßgabe erteilt, dass eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück erfolgt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

## **TOP 3      Bauantrag wegen Nutzungsänderung Büro in zwei Wohneinheiten (EG und OG) und Errichtung einer Doppelgarage mit Dachterrasse auf dem Grundstück FINr. 121/27 an der Fischerstr. 2**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass in den bisherigen Büroräumen im Erdgeschoss und Obergeschoss zwei Wohnungen entstehen sollen. Im Dachgeschoss sei bereits eine Wohnung vorhanden, so dass das Gebäude nun ausschließlich als Wohnhaus genutzt werden solle. Gemäß Bebauungsplan Nr. 3 A/B

befinde sich das Grundstück in einem Mischgebiet, in dem die Flächen von Wohnen und Gewerbe in etwa ein Gleichgewicht aufweisen müssen. Im vorliegenden Mischgebiet betrage das Verhältnis unter Berücksichtigung der Nutzungsänderung 61 % Wohnen zu 39 % Gewerbe. Die erforderliche Durchmischung sei somit noch gewährleistet, so dass das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung erteilt werden könne. Auf Frage von StRin Winberger, wie mit künftigen ähnlichen Anträgen auf Nutzungsänderung umgegangen werden müsse, teilte der Vorsitzende mit, dass ein weiterer Wegfall von gewerblichen Flächen in diesem Mischgebiet problematisch sei und man spätere Anträge möglicherweise ablehnen müsse.

StRin Eger fragte nach, ob eine rechtliche Möglichkeit bestehe, die beantragte Nutzungsänderung abzulehnen. Der Vorsitzende erklärte, dass die Recherche ergeben habe, dass das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe noch zulässig sei. Die Prüfung durch das Landratsamt stehe aber noch aus.

StR Burkhardt äußerte Bedenken gegen die Nutzungsänderung. In Puchheim gebe es wenige Grundstücke wie dieses, auf dem Wohnen und Gewerbe zulässig sei. Für Gewerbetreibende sei es somit schwierig, solch ein Grundstück zu finden, weshalb man seiner Meinung nach das Gewerbe schützen und die Nutzungsänderung ablehnen müsse.

StRin Kamleiter fragte nach, ob eine Rückführung von Wohnen in Büro ohne weiteres möglich sei. Frau Reichel führte aus, dass dies zulässig sei, solange die notwendige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe vorliegen würde.

Der anwesende Bauwerber teilte im Anschluss an die Beratung mit, dass er das Grundstück vor 35 Jahren erworben habe. Damals sei ein Vertrag mit der Gemeinde geschlossen worden, dass das Gebäude mind. 5 Jahre gewerblich genutzt werden müsse. Nach Auszug seines Betriebes habe er über einen Makler vergeblich versucht, die Räume gewerblich zu vermieten. Die Nachfrage nach Wohnraum hingegen sei enorm groß. Im Anschluss fasste der Bauausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büroflächen in zwei Wohnungen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Der Vorsitzende erläuterte nun den zweiten Teil des Bauantrages näher. Vorgesehen sei, im vorderen Bereich eine Doppelgarage mit Dachterrasse zu errichten. Diese befände sich außerhalb der Baugrenze sowie in der festgesetzten privaten Grünfläche (mit Pflanzgebot) und weiche bezüglich der Dachform (Dachterrasse statt Satteldach mit 36° Dachneigung) vom Bebauungsplan ab. Die Anordnung solle sehr nah an der Straße erfolgen. Hinzu komme, dass sich das Grundstück im Kurvenbereich der Fischerstraße befinde. Da außerdem bereits eine Doppelgarage auf dem Grundstück bestehe, schlug der Vorsitzende vor, die Befreiung für ein zusätzliches Garagengebäude nicht zu erteilen.

StR Wuschig stellte fest, dass der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück sehr hoch sei.

StRin Kamleiter brachte die Überlegung ein, nur eine Einzelgarage zuzulassen, damit der geforderte Grünstreifen verbreitert werden könne.

StRin Weiß brachte brandschutzrechtliche Bedenken gegen eine Dachterrasse auf der Garage vor.

Der Bauherr teilte mit, dass er mit der Reduzierung in eine Einzelgarage einverstanden wäre. Damit stünde für jede der drei Wohnungen eine Garage zur Verfügung. Er wies außerdem darauf hin, dass mit der Nutzungsänderung auch eine Neugestaltung der Außenanlagen verbunden sei und die versiegelte Fläche reduziert werde. Auf das gemäß Bebauungsplan geforderte Satteldach sei wegen der Belichtung der Wohnung im Obergeschoss verzichtet worden.

StRin Wiesner brachte die Überlegung ein, ob eine Einzelgarage auch an einem anderen Standort errichtet werden könne. Eine geänderte Planung könne nochmals dem Bauausschuss vorgelegt werden.

Aufgrund des Beratungsverlaufes lies der Vorsitzende auch über eine Einzelgarage mit verschiedenen Dachformen abstimmen. Der Bauausschuss fasste folgende

#### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Einzelgarage mit Dachterrasse wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Einzelgarage gemäß Bebauungsplan mit Satteldach wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 4

---

#### **TOP 4      Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück FINr. 1462 an der Olchinger Str. 59 b**

---

Der Vorsitzende verwies auf einen früheren Bauausschussbeschluss (17.04.2012) zur Neubebauung des Grundstückes mit zwei Einfamilienhäusern, womit das südliche Wohnhaus komplett außerhalb der Baugrenze abgelehnt worden sei. Mit dem nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid werde ein Einfamilienhaus mit 2 Garagen und einem Carport beantragt. Der Antrag enthalte mehrere Fragen, auf die der Vorsitzende ausführlich einging:

##### 1. Ist eine Dachneigung von 45° möglich?

Der Vorsitzende bejaht diese Frage; der Bebauungsplan würde hierzu keine Festsetzung enthalten. Das vorgeschriebene Dachgeschoss sei vorgesehen.

##### 2. Ist eine Firsthöhe von 9,72 m möglich?

Der Vorsitzende teilte hierzu mit, dass der Bebauungsplan auch keine Vorschrift bezüglich der maximalen Firsthöhe enthalte. Die beantragte Firsthöhe sei zulässig, wenn die Traufhöhe eingehalten werde. Gemäß Bebauungsplan dürfe eine Traufhöhe von max. 6 m (gemessen von der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. dem Erschließungsweg in Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Unterkante Sparren) nicht überschritten werden.

##### 3. Ist die Lage und Gebäudegröße so möglich?

##### 4. Sind zwei Garagen und ein Carport, wie dargestellt, möglich?

Der Vorsitzende erläuterte zunächst die beantragte Befreiung von der Baugrenze. Das Einfamilienhaus überschreite den Bauraum um 3 m nach Osten und 5 m nach Süden. Aus städtebaulicher Sicht erscheine die Befreiung noch vertretbar. Die Befreiung könne, müsse aber nicht erteilt werden. Auf Frage des Vorsitzenden teilte der anwesende Bauherr mit, dass der Grund für die Verschiebung die bestehende Buche an der westlichen Grenze sei, welche erhalten werden solle. Er wies außerdem darauf hin, dass sich durch die Verschiebung der Abstand zum Nachbarn vergrößere.

Nach Meinung von StRin Weiß liege hier eine erhebliche Baugrenzenüberschreitung vor, die nicht mehr als geringfügig betrachtet werden könne. Sie sprach sich für eine Verschiebung des Gebäudes

Richtung Baugrenzen aus. Der Bauwerber erklärte dazu, dass eine Verschiebung Richtung Norden wegen der Garagenanordnung nicht möglich sei.

Der Vorsitzende nahm diese Wortmeldung zum Anlass, näher auf die beantragte Garagen- und Carportanordnung einzugehen. Der Bebauungsplan würde keinen Garagenbauraum auf dem Grundstück vorsehen. Ausnahmsweise seien Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig; dann dürfe die Anordnung aber max. 15 m ab Straßenbegrenzungslinie erfolgen, was auf dem Hammergrundstück nicht möglich sei. Man müsse also die Garagen grundsätzlich außerhalb der Baugrenze zulassen. Er verwies aber auf den Bauausschussbeschluss von 2012, der schon damals eine Reduzierung der befestigten Fläche gefordert habe. Es werde vorgeschlagen max. 2 Garagen (ausreichend für ein Einfamilienhaus) zuzulassen und zur Verringerung der versiegelten Fläche eine Verschiebung der Garagen Richtung Hauptgebäude zu fordern. Die Anordnung der Garagen solle dabei die westliche Linie des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

StR Burkhardt befürwortete die beantragte Überschreitung der Baugrenze durch das Hauptgebäude, wenn dadurch der Baum erhalten bleibe.

StRin Kamleiter sah kein Problem bezüglich des zusätzlichen Carports. Sie halte dieses gerade für Besucher sinnvoll; so würden die Autos nicht auf der Straße stehen.

StRin Winberger hielt die geplante befestigte Fläche auch für zu groß und befürwortete die vorgeschlagene Verschiebung der Garagen Richtung Hauptgebäude.

StR Wuschig vertrat ebenfalls die Meinung, dass das Bauvorhaben umgeplant werden müsse. Er schloss sich dem Vorschlag an, max. 2 Garagen zuzulassen, die aber zudem Richtung Wohnhaus verschoben werden müssen.

Abschließend ging der Vorsitzende noch näher auf die Gebäudegröße ein. Der Bebauungsplan schreibe eine GFZ von max. 0,25 vor. Er verwies auf eine Baurechtsverlagerung von 194 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die beim Bau des vorderen Doppelhauses erfolgt sei. Dies bedeute, dass sich die zulässige Geschossfläche des Baugrundstückes von 378 m<sup>2</sup> auf 330 m<sup>2</sup> reduziere. Das geplante Einfamilienhaus weise eine Geschossfläche von 341 m<sup>2</sup> auf, weshalb zur Gebäudegröße keine Zustimmung erfolgen könne. Seitens der Bauherren sei vorab aber mitgeteilt worden, dass ein Ankauf des südlichen Grundstückstreifens beabsichtigt sei, wodurch sich die zulässige Geschossfläche wieder erhöhen würde.

Der Bauausschuss fasste folgende

#### **Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 33 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 6

Die GFZ von max. 0,25 ist einzuhalten. Es wird auf die im Grundbuch eingetragene Baurechtsverlagerung verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Garagen- und Carportanordnung wird nicht erteilt. Die erforderliche Befreiung von der Baugrenze wird für zwei Garagen in Aussicht gestellt, wobei die Garagen zur Reduzierung der befestigten Fläche Richtung Hauptgebäude zu verschieben sind. Die westliche Gebäudekante des Einfamilienhauses darf dabei nicht überschritten werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Im Anschluss an die Abstimmung empfahl der Vorsitzende den Bauherren, eine überarbeitete Planung mit einer geringeren Baugrenzenüberschreitung vorzulegen. Vor allem müsse die Überschreitung der Baugrenze Richtung Süden reduziert werden. Die geänderte Planung werde dann nochmals dem Bauausschuss vorgelegt.

---

**TOP 5      Bauantrag wegen Errichtung von zwei Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1523/44 an der Kiefernstr. 15**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass der Bauantrag nach der Dachgaubensatzung beurteilt werden müsse. Er wies darauf hin, dass dies der erste Bauantrag für eine Dachgaube im Reihenhausesgebiet seit In-Kraft-Treten der neuen Satzung sei. Man habe aber Dachgauben mit Befreiung von der alten Dachgaubensatzung bereits zugelassen. Auf der betreffenden Reihenhauseszeile Kiefernstr. 15 – 25 seien aber noch keine Dachgauben vorhanden. Gemäß § 2 der Satzung müsse bei der Errichtung von Dachgauben die Dachneigung des Hauptgebäudes mind. 32° betragen. Ausnahmsweise könne man Dachgauben auch ab einer Dachneigung von 30° zulassen, soweit dies gestalterisch verträglich sei. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Gesamthöhe der Dachgaube die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreite. Das Reiheneckhaus habe nur eine Dachneigung von 28° und die geplante Gaubenhöhe betrage mehr als die Hälfte der Dachhöhe. Bei den Reihenhäusern mit 28° Dachneigung westlich der Kiefernstraße seien schon einige genehmigte Dachgauben vorhanden. Bisher habe man gemäß der alten Dachgaubensatzung nur eine Dachgaube je Reihenhauseinheit zugelassen. Mit diesem Bauantrag würden erstmals zwei Dachgauben beantragt. Aus gestalterischen Gründen werde vorgeschlagen, aufgrund der vorliegenden flachen Dachneigung von nur 28°, nur eine Dachgaube zuzulassen. Der Vorsitzende führte weiter aus, dass die zulässige Außenbreite eingehalten werde. Der Abstand zwischen Gaube und First müsse jedoch gemäß Satzung auf mindestens 80 cm vergrößert werden (beantragt 40 cm). Bezüglich der Dachgaubenform teilte der Vorsitzende mit, dass die beantragte Schleppgaube der Satzung entspreche, jedoch betrage die Dachneigung nur 6°. Da bei den genehmigten Dachgauben im Reihenhausesgebiet auch geringere Dachneigungen vorhanden seien, könne die Befreiung erteilt werden. StR Wuschig fragte nach, warum keine zweite Gaube zugelassen werden könne, obwohl nach der neuen Satzung nun auch bei Reihenhäusern beidseitig Dachgauben möglich seien. Der Vorsitzende erklärte nochmals, dass die flache Dachneigung der Grund sei.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Dachgauben wird nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird einschließlich den damit verbundenen Befreiungen von der Dachgaubensatzung (Dachneigung Hauptgebäude, Dachneigung Dachgaube 6°) in Aussicht gestellt. Zwischen Gaube und First des Hauptdaches ist ein Mindestabstand von 80 cm (senkrecht gemessen) einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 6      Tekturantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses (u. a. Grundriss- und Fassadenänderung, Lageänderung, Änderung Duplexgarage in Einzelgarage und Stellplatz) auf dem Grundstück FINr. 1538/274 an der Alpenstr. 9 b**

---

Der Vorsitzende verwies auf die bereits vorliegende Erstgenehmigung mit der Befreiungen vom festgesetzten Winkelbau und der Firstrichtung erteilt worden seien. Der eingereichte Tekturantrag sehe nun Lage-, Grundriss- und Fassadenänderungen sowie die Änderung der Duplexgarage in eine Einzelgarage und einen Stellplatz vor. Durch die Verschiebung des Hauptgebäudes Richtung Alpenstraße werde die Baulinie des Bebauungsplanes Nr. 22 bis zu 1,2 m überschritten. Da der verbleibende Abstand zur Alpenstraße mit 5,8 – 11 m noch immer ausreichend sei, erscheine die Verschiebung städtebaulich vertretbar und die erforderliche Befreiung könne erteilt werden. Der neu geplante Zwerchgiebel überschreite die festgesetzte Außenbreite und Traufhöhe des Bebauungsplanes. Bezugsfälle seien vorhanden, so dass diesen Befreiungen ebenfalls zugestimmt werden könne. Nach Auflösung der Duplexgarage werde der erforderliche zweite Stellplatz neben der Garagenzufahrt außerhalb der Baugrenze angeordnet. Die erforderliche Befreiung sei aufgrund vorliegender Bezugsfälle ebenfalls möglich. Bezüglich der Garage teilte der Vorsitzende mit, dass gemäß Bebauungsplan auch Nebengebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 36° - 48° zu versehen seien. Die Garage würde im rückwärtigen Bereich eine geringere Dachneigung aufweisen. Da dadurch das Garagendach aber weniger massiv werde, schlug er vor, aus gestalterischen Gründen auch dieser Abweichung zuzustimmen.

StR Burkhardt fragte nach, ob es für diese Dachform Bezugsfälle gebe, was Frau Reichel verneinte. Damit nicht wieder ein Bezugsfall geschaffen werde, sprach sich StR Burkhardt gegen die Dachform der Garage aus.

Auch StRin Weiß war der Meinung, in diesem Bebauungsplangebiet, in dem man bereits viele Befreiungen zugelassen und somit Bezugsfälle geschaffen habe, keine weiteren Ausnahmen zuzulassen. Frau Reichel teilte hierzu mit, dass die bisher erteilten Befreiungen gestalterische Festsetzungen betreffen würden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes seien eingehalten.

Um auf die Garage zurückzukommen fragte StRin Winberger nach, ob diese eine normale Größe aufweise. Frau Reichel erklärte, dass im Anschluss an die Garage ein Abstellraum geplant sei und nur in diesem Bereich die Dachneigung nicht eingehalten werde.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

**Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 erteilt:

- Überschreitung der Baulinie,
- Überschreitung der Traufhöhe und Außenbreite im Bereich des Zwerchgiebels,
- Stellplatz außerhalb der Baugrenze.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Die beantragte Befreiung bezüglich der Dachneigung der Garage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 6

Der Vorsitzende wies abschließend darauf hin, dass der Geländeauffüllung nicht zugestimmt werde.

Abstimmungsergebnis: ohne Gegenstimme

## **TOP 7      Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 565/9 an der Narzissenstr. 9**

---

Der Vorsitzende erläuterte, dass der Neubau die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 2 A überschreite. Festgesetzt sei ein Abstand der Baugrenze von 7,5 m zur südlichen Grundstücksgrenze, beantragt werde ein Abstand von 3 m. Hier werde vorgeschlagen, eine Überschreitung nur bis Höhe des östlichen Nachbargebäudes Veilchenstr. 12 zuzulassen, was einem Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze entspreche. StR Wuschig fragte nach, ob sich das bestehende Gebäude bisher innerhalb der Baugrenze befunden habe. Frau Reichel teilte mit, dass dieses die Baugrenze ebenfalls überschritten habe. Dies hänge aber auch damit zusammen, dass die Grundstücke anders geteilt worden seien, als im Bebauungsplan vorgesehen. Eine gewisse Verschiebung müsse man zugestehen, da sonst die Grundstücke nicht mehr bebaubar wären.

Zur Anzahl der Geschosse erklärte der Vorsitzende, dass der Bebauungsplan nur für dieses Grundstück zwingend zwei Vollgeschosse vorschreibe. Möglicherweise handle es sich hier um einen Fehler im Bebauungsplan, da auch das Planzeichen "Zwingend 2 Vollgeschosse" unter den textlichen Festsetzungen nicht erklärt werde. Beantragt sei, die festgesetzte Anzahl der Geschosse zu unterschreiten und nur ein Einfamilienhaus mit E + D und einem Vollgeschoss zu errichten. Da östlich der Narzissenstraße (bis auf das Eckgrundstück an der Allinger Straße) nur Gebäude mit E + D vorhanden seien, werde vorgeschlagen die Befreiung zu erteilen. Zur Dachneigung teilte der Vorsitzende mit, dass der Bebauungsplan bei einem Vollgeschoss 20° – 23° und bei zwei Vollgeschossen 32° vorschreibe. Beantragt werde eine Dachneigung von 45°, der ebenfalls zugestimmt werden könne. Ein Bezugsfall würde sich auf dem Grundstück Narzissenstr. 5 befinden.

Abschließend wies der Vorsitzende darauf hin, dass für das Bauvorhaben weitere Stellplätze erforderlich seien. Die Berechnung der Geschossfläche müsse außerdem gemäß § 20 BauNVO (Fassung von 1968) erfolgen. Auch wenn es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handle, seien die Flächen von Aufenthaltsräumen (ab einer lichten Höhe von 1,50 m) sowie der Treppenraum und der Flur hinzuzurechnen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 2 A (Anzahl der Geschosse, Dachneigung) erteilt.

Die erforderliche Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze im beantragten Umfang wird nicht erteilt. Es wird eine Befreiung für eine Baugrenzenüberschreitung bis auf Höhe des östlichen Nachbargebäudes in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

## **TOP 8      Antrag auf isolierte Befreiung wegen Erweiterung der bestehenden Gartenhütte auf dem Grundstück FINr. 1538/147 an der Bgm.-Ertl-Str. 1**

---

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass das bestehende Gartenhaus mit Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 20 A im Jahr 2006 genehmigt worden sei. Der Bestand weise eine Grundfläche von 20 m² auf. Die Gartenhütte solle nun um 8 m² erweitert werden, wofür wieder eine Befreiung von der Baugrenze erforderlich sei. Da die Erweiterung jedoch in die Wegfläche rage, könne keine Zu-

stimmung erfolgen. Der Vorsitzende wies außerdem darauf hin, dass die Stadt Puchheim Eigentümerin des Grundstückes sei. Seitens der Liegenschaftsabteilung würde ebenfalls keine Zustimmung zum Bauvorhaben vorliegen. Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Gartenhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

---

**TOP 9      Antrag wegen Fällung einer Buche auf dem Grundstück FINr. 25/11 am Schulweg 7  
(Dieser TOP steht zum zweiten Mal zur Beratung an)**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass die Buche im Bebauungsplan Nr. 56 als zu erhalten festgesetzt sei. Er verwies auf die Ferienausschusssitzung vom 02.09.2014, in der die Entscheidung vertagt worden sei. Stattdessen habe der Ferienausschuss ein zweites Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zum Zustand des Baumes gefordert. Der Antragsteller habe das Gutachten vorgelegt; mit dem Ergebnis, dass die Fällung der Buche erforderlich sei. Dem Antrag könne nun zugestimmt werden. Es werde jedoch vorgeschlagen, eine größere Ersatzpflanzung zu fordern.

Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden und fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der Buche wird mit der Maßgabe einer Ersatzpflanzung (Arten: Rotbuche, Spitzahorn, Bergahorn, Linde oder Eiche; als Hochstamm mit Stammumfang 20 – 25 cm gemessen in 1 m Höhe über Bodenniveau, dreimal verpflanzt mit Ballen und einer Höhe von 4 – 5 m) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

---

**TOP 10      Verschiedenes**

---

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl  
Erster Bürgermeister

Dana Röschke