



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 12.10.2021

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:25 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

bis 19:28 Uhr

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

bis 19:30 Uhr

Sengl, Manfred, Dr.

Vertretung für Frau Stadträtin Anja Arnold

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1460/4 an der Olchinger Straße
- TOP 3 Bauantrag wegen Errichtung einer Dachterrasse auf einer Bestandsgarage, eines Schwimmbeckens (mit zugehörigen Außenanlagen) und eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 558/19 an der Rosenstr. 23
- TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Wärmepumpe mit Schutzdach auf dem Grundstück FINr. 1538/250 an der Bgm.-Ertl-Str. 13
- TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Fällung einer Birke auf dem Grundstück FINr. 1770/44 an der Friedenstr. 9, 11, 13
- TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung wegen temporärer Aufstellung einer mobilen Notfall-Wärmeversorgung in Containerbauweise auf dem Grundstück FINr. 521 an der Zeppelinstr. 3
- TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnhauses mit Verbindungsbau auf dem Grundstück FINr. 14 an der Augsburger Str. 4
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Zweifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1413/3 an der Allinger Str. 60
- TOP 9 Bekanntgaben

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 06.07.2021 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 Doppelhauses mit Garagen, Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1460/4 an der Olchinger Straße

Der Vorsitzende verwies zu Beginn auf die in der Bauausschusssitzung vom 01.12.2020 erteilten Befreiungen (Überschreitung Baugrenze und Abweichung von der Baulinie, Doppelgarage statt Carport, Carport ohne Rückwand, Dachform Garage/Carport). Diese Befreiungen seien bei dem nun beantragten Doppelhaus mit 3 Wohneinheiten übernommen worden. Das Bauvorhaben benötige aber weitere Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 33:

Außentreppe statt eingeschossiger Anbau (Haus 1)

Der gemäß Bebauungsplan zulässige erdgeschossige Anbau mit Pultdach entfalle. Stattdessen sei eine Außentreppe zur Erschließung der zweiten Wohnung vorgesehen. Diese überschreite die Baugrenze geringfügig um 1 m, was vertretbar sei.

Einfriedung entlang Ihleweg

Auf dem Baugrundstück sei ein 7 m breiter privater Grünstreifen entlang des Ihleweges als uneingefriedete Vorgartenzone festgesetzt. Der Bauantrag enthalte einen Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1 m. Da das angrenzende städtische Grundstück entlang des Ihleweges auch eingezäunt sei, bestünden keine Einwände gegen den beantragten Zaun.

Baugrenze Stellplätze

Problematisch erscheine hingegen die Anordnung von zwei Stellplätzen außerhalb der Baugrenze. Für das Bauvorhaben seien insgesamt 5 Stellplätze erforderlich. Eine Doppelgarage und ein Doppelcarport seien im festgesetzten Bauraum für 6 überdachte Stellplätze nachgewiesen. Die Breiten der Garagen und Carports würden sehr großzügig geplant; der Bauraum sei aber trotzdem nicht ausgeschöpft. Der Vorschlag sei, die 2 Stellplätze außerhalb der Baugrenze nicht zuzulassen, da nur ein weiterer Stellplatz erforderlich sei und dieser bei einer Reduzierung der Garage/des Carports innerhalb der Baugrenze untergebracht werden könne.

Mauer entlang der Olchinger Straße

Zwischen Garagenbauraum und Straße sei eine uneingefriedete Vorgartenzone festgesetzt. Beantragt werde aber eine Mauer mit einer Höhe von 1,4 m entlang der Olchinger Straße. Begründet werde der

Antrag mit einem vorhandenen Bezugsfall. Dieser sei aber nicht genehmigt und somit für die Entscheidung nicht bindend. Die beantragte Befreiung könne nicht erteilt werden. Außerdem sei gemäß Festsetzung die Pflanzung eines Baumes in diesem Bereich erforderlich.

Anschließend ging der Vorsitzende noch auf die beantragten Abweichungen von der Dachgaubensatzung ein. Die Ausnahme bzgl. der Dachneigung des Hauptgebäudes (nur 30°) sei vertretbar. Die Außenbreite aller Dachaufbauten auf der Südseite von Haus 2 betrage mehr als 45 % der Gebäudebreite; dieser könne aus gestalterischen Gründen nicht zugestimmt werden. Der erforderliche Mindestabstand zur Kommunwand sowie zwischen den Dachaufbauten werde unterschritten. Bei der notwendigen Reduzierung der Außenbreite sei die Einhaltung des Mindestabstandes aber möglich.

Stadtrat Wuschig stellte in der anschließenden Beratung fest, dass vor allem im Rahmen der vorangegangenen Bauvoranfrage bereits einige Befreiungen erteilt worden seien. Er appellierte an die Bauherren dies anzuerkennen und hinsichtlich der nicht erteilten Befreiungen entsprechend umzuplanen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 33 erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze und Abweichung von der Baulinie,
- Doppelgarage statt überdachter Stellplätze,
- Doppelcarport ohne Rückwand,
- Dachform Garage/Carport,
- Außentreppe statt eingeschossiger Anbau (Haus 1),
- Einfriedung entlang des Ihleweges.

Die beantragten Befreiungen wegen Errichtung von zwei Stellplätzen außerhalb der Baugrenze und Errichtung einer Mauer entlang der Olchinger Straße werden nicht erteilt. Zwischen Garagenzeile und Straße ist gemäß Bebauungsplan ein Baum zu pflanzen.

Die beantragte Abweichung von der Dachgaubensatzung bzgl. der Dachneigung des Hauptgebäudes wird erteilt. Die max. Außenbreite und Mindestabstände sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Errichtung einer Dachterrasse auf einer Bestandsgarage, eines Schwimmbeckens (mit zugehörigen Außenanlagen) und eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 558/19 an der Rosenstr. 23

Der Vorsitzende erläuterte eingangs nochmals ausführlich die bisherigen Bauausschussentscheidungen vom 07.07.2020 und 16.03.2021 und ging einzeln auf die Bauvorhaben des neuen Bauantrages ein. Die zuletzt noch beantragte Außentreppe sei im Antrag nicht mehr enthalten.

Anbau eines Wintergartens

Die gemäß Bebauungsplan Nr. 43 zulässige Grundfläche I sei durch den Bestand ausgeschöpft. Diese Grundfläche dürfe aber durch unbeheizte vollständig verglaste Wintergärten (max. 3 m Tiefe und 20 m² Grundfläche) überschritten werden. Der geplante Wintergarten mit einer Grundfläche von 12 m² halte diese Voraussetzungen ein und sei damit zulässig.

Dachterrasse auf Garage

Beantragt werde eine weitere Verkleinerung der ungenehmigten Dachterrasse auf eine Grundfläche von 15 m². Diese rage auf einer Seite ca. 1 m über die Garage hinaus; sei aber von der Vorderkante jetzt um 2 m zurückgesetzt, weshalb dies vertretbar erscheine.

Vom Bebauungsplan seien Befreiungen wegen Überschreitung der Baugrenze und Grundfläche I um 15 m² erforderlich. In der Bauausschusssitzung vom 16.03.2021 habe man eine reduzierte Dachterrasse (max. 21 m² entsprechend der Grundfläche der Garage) in Aussicht gestellt, wenn das Terrassengeländer nicht massiv ausgebildet werde. Da diese Voraussetzungen erfüllt seien und ein Bezugsfall vorliege, sei der Vorschlag, die Befreiungen zu erteilen.

Schwimmbecken mit Nebenflächen

Der Bauantrag sehe im Gartenbereich neben der Errichtung eines Schwimmbeckens (Grundfläche 22 m²) zusätzliche Terrassenflächen mit 27 m² Grundfläche vor. Das Schwimmbecken sei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a BayBO verfahrensfrei. Der Bebauungsplan Nr. 43 enthalte keine Regelung zu Nebenanlagen, weshalb diese gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Für diese Entscheidung sei aber das Landratsamt zuständig; dies werde im weiteren Genehmigungsverfahren noch geprüft. Eine Befreiung bzgl. der Baugrenze sei somit nicht notwendig.

Hinsichtlich der Grundfläche teilte der Vorsitzende mit, dass die zulässige Grundfläche I für das Doppelhaus max. 170 m² betrage und ausgeschöpft sei. Diese Grundfläche dürfe durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (wozu auch das Schwimmbecken und die Terrassenflächen gehören würden) bis zu 50 % überschritten werden. Da diese Grundfläche II ebenfalls durch die bestehende Garagen-, Carport- und Stellplatzanordnung ausgeschöpft sei, liege eine Überschreitung um insgesamt 49 m² vor. In einer Grundsatzentscheidung habe der Bauausschuss am 13.10.2020 festgelegt, dass Schwimmbecken als untergeordnete

Nebenanlagen u. a. die festgesetzte Grundfläche überschreiten dürfen. Eine Unterordnung liege insbesondere dann vor, wenn die Grundfläche des Schwimmbeckens max. 5 % der Grundstücksgröße einnehme. Das geplante Schwimmbecken entspreche 5% der Grundstücksgröße und erscheine deshalb vertretbar. Die zusätzlich vorgesehenen Terrassenflächen müssen ebenfalls bei der Grundfläche II berücksichtigt werden. Bezüglich der mit dem Bauantrag vorgelegten Bezugsfall-Liste teilte der Vorsitzende mit, dass diese nur anhand der vorliegenden Baugenehmigungen überprüft werden könne, was bedeute, dass Schwarzbauten nicht berücksichtigt seien. Außerdem sei der überwiegende Teil der Grundstücke vorm Bebauungsplan bebaut worden und würden deshalb auch keine Bezugsfälle darstellen. Bei der Überprüfung der nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigten Bauvorhaben, habe man Bezugsfälle mit einer Überschreitung der Grundfläche II bis max. 30 m² festgestellt. Es werde deshalb vorgeschlagen, die beantragte Überschreitung der Grundfläche II um 49 m² nicht zuzulassen und gemäß der Bezugsfälle max. 30 m² in Aussicht zu stellen.

Nach kurzer Beratung und Beantwortung einzelner Fragen erklärten sich die Bauausschussmitglieder mit dem Vorschlag einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachterrasse wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 43 (Baugrenze, Grundfläche I) erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Schwimmbeckens mit Terrassenflächen in der beantragten Größe wird nicht erteilt. Es wird eine Überschreitung der Grundfläche II um max. 30 m² (davon max. 22 m² Schwimmbecken) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Wärmepumpe mit Schutzdach auf dem Grundstück FINr. 1538/250 an der Bgm.-Ertl-Str. 13

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 B, 2. Änderung liege. Für die Kinderkrippe werde als Ersatz für die bisherige defekte Wärmepumpe eine neue Wärmepumpe mit Schutzdach (Grundfläche Wärmepumpe: 0,75 m x 1,75 m, Grundfläche

Überdachung: 2 m x 2,5 m) beantragt. Die Höhe betrage 2,4 m; die Anlage solle außerdem eingezäunt werden. Das Dach sei erforderlich, um herabfallende Blätter von der Luftansaugung fernzuhalten. Der Standort werde geändert und befinde sich nun an der rückwärtigen Grundstücksgrenze außerhalb der Baugrenze und in der festgesetzten privaten Grünfläche.

Der anwesende Vertreter der Antragstellerin erklärte die Gründe für den neuen Standort näher.

Eine Aufstellung an der bisherigen Stelle im bestehenden Nebengebäude sei aus Platzgründen nicht möglich, da die neue Anlage größer sei (eine baugleiche Wärmepumpe sei nicht mehr verfügbar). Außerdem sei der bisherige Abstand zum Gebäude zu groß gewesen, was auch als ein Grund für die sehr kurze Lebensdauer der bestehenden Anlage angenommen werde. Eine Errichtung auf dem Gebäudedach oder eine Montage an der Außenwand würden aus statischen Gründen (Holzbau) und Lärmgründen ausscheiden. Die befestigte Fläche der Bodenplatte der Pumpe betrage nur 1,3 m²; weitere Flächen würden nicht befestigt werden. Eine Errichtung innerhalb der Baugrenze sei nicht möglich, da der Bestand diese ausschöpfe. Die zu erhaltenden Bäume im Grünstreifen würden durch die Anlage nicht beeinträchtigt werden. Der Antragsteller bot außerdem an, dass zum Ausgleich der Befestigung im Grünstreifen ein vorhandener Stellplatz in Rasengittersteinen ausgebildet werden könne.

Der Vorsitzende konnte nachvollziehen, warum die Wärmepumpe am betreffenden Standort beantragt werde. Die übrigen Bereiche des Grundstückes außerhalb der Grünflächen würden als Spielfläche, Stellplätze und als Feuerwehrezufahrt genutzt.

Stadträtin Dr. Horn fand das Angebot, versiegelte Stellplatzflächen in Rasengittersteine umzuwandeln, sehr gut und fragte nach, ob man dies als Auflage aufnehmen könne.

Der Vorsitzende fand eine Verknüpfung nicht unproblematisch. Er wertete das Angebot aber als ernsthaften Vorschlag und appellierte an die Antragstellerin, dies auch als positiven Effekt entsprechend umzusetzen. Nachdem keiner der Bauausschussmitglieder einen formellen Antrag stellte, dies als Maßgabe für die Befreiungen in den Beschluss aufzunehmen, gab er den vorgeschlagenen Rückbau der versiegelten Fläche als dringende Empfehlung an die Bauherrin weiter.

Der Bauausschuss fasste anschließend folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Wärmepumpe mit Schutzdach wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 21 B, 2. Änderung (Baugrenze, Grünfläche) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Fällung einer Birke auf dem Grundstück FINr. 1770/44 an der Friedenstr. 9, 11, 13

Der Vorsitzende erklärte, dass der Baum im Bebauungsplan Nr. 49 als zu erhalten festgesetzt sei. Es liege kein aktuelles Gutachten zum Zustand des Baumes vor. Mit dem Antrag sei ein Gutachten von 2019 eingereicht worden, worin die Birke nach Entfernung des Totholzes als erhaltenswert bewertet und eine erneute Begutachtung für 2022 empfohlen werde. Die angeforderte aktuelle Stellungnahme sei nicht eingereicht worden. Zur Begründung verlas er das Schreiben der Eigentümer vom 12.09.2021 und gab noch einen Überblick aus dem Gutachten von 2019. In diesem Zusammenhang wies er darauf hin, dass durch die Stadt Puchheim grundsätzlich keine Pflegemaßnahmen vorgenommen werden. Die Stadt übernehme außerdem keine Haftung. Es werde vorgeschlagen, die Befreiung nicht zu erteilen, da der aktuelle Zustand des Baumes nicht bekannt sei.

Ein Miteigentümer des Grundstückes (WEG) teilte mit, dass sich die Birke auf Gemeinschaftsgrund befinde. Die Eigentümer seien der Meinung, dass der Baum nicht mehr gerettet werden könne. Es würde außerdem eine mündliche Stellungnahme eines weiteren Baumsachverständigen vorliegen, die besage, dass der Stamm bereits hohl sei. Ein weiteres Gutachten 2022 würden sie nicht als erforderlich ansehen, da die Birke mind. 75 bis 80 Jahre alt sei und das Ende ihrer Lebensdauer erreicht habe. Außerdem seien beim Bau einer Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück Wurzeln entfernt worden, was zu einer Verschlechterung des Baumes beigetragen habe. Nach Meinung der Eigentümer stelle der Baum ein Risiko dar. Es sei eine Ersatzpflanzung vorgesehen. Auf Frage des Vorsitzenden, was gegen ein aktuelles Gutachten spreche, teilte er mit, dass dies aus Kostengründen nicht beauftragt worden sei. Der Vorsitzende stellte fest, dass das vorliegende Gutachten den Baum bei entsprechenden Maßnahmen als standsicher einstufte. Wenn die Eigentümergemeinschaft inzwischen der Meinung sei, dass sich der Zustand verschlechtert habe, müsse dies über ein neues Gutachten/eine neue Stellungnahme nachgewiesen werden.

Stadtrat Dr. Sengl wies darauf hin, dass man einer Fällung eines im Bebauungsplan festgesetzten Baumes nur zustimmen könne, wenn diese erforderlich sei. Gemäß Gutachten von 2019 habe der Baum bei Durchführung bestimmter Maßnahmen eine Überlebensprognose. Die Frage sei deshalb, ob die empfohlene Totholzentfernung auch durchgeführt worden sei. Der Eigentümer teilte mit, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt worden seien, da es sich nur um einen Vorschlag gehandelt habe. Aus Kostengründen habe sich die Eigentümergemeinschaft dagegen entschieden. Es sei auch nicht sichergestellt, dass eine Entfernung des Totholzes wirklich zum Erhalt beitragen würde.

Der Vorsitzende verwies diesbezüglich auf das Gutachten, das besage, wenn Pflegemaßnahmen nicht durchgeführt werden, es zu einer Verschlechterung des Vitalitätszustandes der Birke kommen könne und eine Fällung in zwei bis drei Jahren möglicherweise erforderlich sei.

Auf Frage von Stadtrat Zöller teilte der Eigentümer mit, dass die Nachbargarage bei der Begutachtung 2019 bereits bestand.

Stadtrat Ehrensberger ergänzte, dass das Gutachten auch auf eine deutliche Schädigung des Baumes wegen der östlichen Bebauung hinweise. Er schließe sich aber der Argumentation des Vorsitzenden an, dass man hier auf ein aktuelles Gutachten bestehen solle.

Stadtrat Wuschig wies darauf hin, dass Birken grundsätzlich eine begrenzte Lebenserwartung haben würden. Der Aufwand zum Erhalt sei in seinen Augen unverhältnismäßig hoch, weshalb er für eine Fällung - allerdings mit der Maßgabe einer größeren Ersatzpflanzung - plädierte.

Stadträtin Winberger fragte nach, ob es eine Möglichkeit gebe, die empfohlenen Pflegemaßnahmen einzufordern. Der Vorsitzende verneinte dies. Es sei nur möglich, eine Fällung mit der Auflage einer größeren Ersatzpflanzung zu genehmigen.

Stadtrat Knürr schloss sich dem Verwaltungsvorschlag an. Aus eigener Erfahrung könne er sich außerdem nicht vorstellen, dass der empfohlene Rückschnitt so kostenintensiv sei, wie von den Eigentümern angegeben.

Stadtrat Heil stimmte der Wortmeldung von Stadtrat Wuschig zu, dass ein langfristiger Erhalt der Birke wohl nicht möglich sei und der Baum mittelfristig gefällt werden müsse. Er hielt deshalb eine Fällung und eine ordentliche Ersatzpflanzung für sinnvoller.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der Birke wird derzeit nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung wegen temporärer Aufstellung einer mobilen Notfall-Wärmeversorgung in Containerbauweise auf dem Grundstück FINr. 521 an der Zeppelinstr. 3

Der Vorsitzende erklärte den Antrag zur Errichtung eines mobilen Notfallheizcontainers für das Blockheizkraftwerk. Die Grundfläche betrage 7,5 m x 3 m (umbauter Raum 72 m³) und die Höhe des Kamins liege bei 10 m. Das Bauvorhaben sei zur Absicherung der Wärmeversorgung des Fernwärmenetzes erforderlich und solle temporär für max. 3 Jahre aufgestellt werden. Aus technischen Gründen sei die Aufstellung nur an der beantragten Stelle möglich. Für das Vorhaben sei die Fällung von Bäumen nicht erforderlich.

Container und Kamin seien gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a und 2 a BayBO verfahrensfrei. Da sich der Standort aber außerhalb der Baugrenze in der Zone A (von Bebauung freizuhaltende Parkzone mit Pflanzgebot) des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Teil befinde, sei eine isolierte Befreiung erforderlich. Da es sich um eine befristete Aufstellung handle, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Die Abstandsfläche zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche werde eingehalten. Bezüglich der Abstandsfläche zum Bestandsgebäude sei eine isolierte Abweichung notwendig, die zusätzlich beim Landratsamt beantragt werden müsse.

Stadtrat Heil fragte nach, wie hoch die Lärmentwicklung sei. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Anlage nur im Notfall betrieben werden solle. Frau Reichel ergänzte, dass laut Antrag der Notheizcontainer mit erhöhten Schallschutzanforderungen bestellt werde, um die Schallemissionen so gering wie möglich zu halten.

Da es sich um eine befristete Aufstellung handle, waren sich die Bauausschussmitglieder einig, dem Vorhaben zuzustimmen und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur befristeten Aufstellung (max. 3 Jahre) einer mobilen Notfallversorgung in Containerbauweise wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 26, 1. Teil (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnhauses mit Verbindungsbau auf dem Grundstück FINr. 14 an der Augsburger Str. 4

Der Vorsitzende erklärte eingangs das Bauvorhaben zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (je 4 Wohneinheiten) näher. Das geplante Mehrgenerationenhaus stelle eine Einheit dar, weshalb ein zweigeschossiger Verbindungsbau zur barrierefreien Erschließung und zur Nutzung als gemeinschaftlicher Freibereich vorgesehen sei. Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 56 würden beantragt:

Überschreitung der Baugrenze durch zweigeschossigen Verbindungsbau (ca. 36 m²)

Begründet werde die beantragte Befreiung damit, dass so auf eine doppelte Erschließung für mehr bezahlbaren Wohnraum verzichtet werden könne. Der Verbindungsbau solle außerdem eine offene, leichte Gestaltung erhalten. Eine Befreiung würde vertretbar erscheinen, da es sich um eine filigrane Konstruktion handle, der Bauraum durch das Bauvorhaben nicht ausgeschöpft werde und das

festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ und GFZ) eingehalten werden würde. Da in der Umgebung außerdem größere Bauräume vorhanden seien, sei die Planung auch städtebaulich vertretbar. Ggf. könne man noch differenzieren, ob man den Verbindungsbau nur ohne Unterkellerung zulassen solle.

Dachneigung

Der Bebauungsplan setze eine Dachneigung von 35° bis 45° fest. Das geplante Walmdach weise 25° am Hauptdach und 35° am Walm auf. Da die Nachbargebäude ebenfalls geringere Dachneigungen aufweisen würden, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Wandhöhe

Der Bebauungsplan lasse eine Wandhöhe von max. 6,50 m zu. An der Hauptdach-Seite werde diese eingehalten. An der Traufseite würde aber eine Wandhöhe von 6,70 m beantragt. Der Vorsitzende ging näher auf die eingereichte Begründung ein. Da es sich bei dieser Festsetzung um einen Grundzug der Planung handle, könne keine Zustimmung erfolgen.

Dachform

Im Bereich des Verbindungsbaus (Flachdach) weiche das Bauvorhaben von der festgelegten Dachform (Satteldach oder Walmdach) ab. Aufgrund der erforderlichen leichten Ausführung des Verbindungsbaus sei die Befreiung aus gestalterischen Gründen vertretbar.

Hinsichtlich der Frage zu den Abstandsflächen teilte der Vorsitzende mit, dass diese Prüfung durch das Landratsamt erfolge.

Zum Abschluss seines Sachvortrages gab er außerdem für die weitere Planung noch folgende Hinweise: Die GRZ und GFZ seien einzuhalten (Berechnung einschließlich Verbindungsbau). Mit dem Bauantrag müsse eine Berechnung der Grundfläche II eingereicht werden (siehe B-Plan Festsetzung Nr. 3.2 Satz 3). Bei der Stellplatzanordnung sei eine Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume notwendig. Mit dem Bauantrag sei außerdem ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Stadtrat Knürr fand die Kellerplanung grundsätzlich gut. Er sprach aber die evtl. ausgelöste Bezugsfallwirkung an und fragte nach, ob es möglich sei, die Befreiung, damit zu begründen, dass auf eine Unterkellerung der Hauptgebäude verzichtet werde. Der Vorsitzende erklärte, dass man dies im Protokoll vermerken könne.

Stadträtin Dr. Horn fragte nach der Definition eines Mehrgenerationenhauses. Ihr sei aufgefallen, dass die geplanten Wohnungsgrößen nicht unbedingt familiengerecht seien. Der Vorsitzende erklärte, dass das Gebäude aufgrund der Barrierefreiheit von Jung und Alt genutzt werden könne und die geplanten Aufenthaltsflächen für die Gemeinschaft zur Verfügung stehen würden. Stadträtin Dr. Horn merkte an, dass das Gebäude aufgrund der Barrierefreiheit hoffentlich für ältere Menschen attraktiv sei und so Häuser in Puchheim-Ort für Familien frei werden.

Stadtrat Heil gab Stadträtin Dr. Horn recht, dass die Grundrisse nicht darauf schließen lassen, dass eine Durchmischung von Generationen angestrebt werde. Die Wohnungen mit jeweils unter 80 m² Wohnfläche seien für Familien nicht geeignet. Für ihn sei dies aber eine politische Diskussion und keine Frage für den Bauausschuss.

Stadträtin Winberger wies darauf hin, dass es in der Umgebung massive Bauten gebe, weshalb sie das Bauvorhaben mit Verbindungsbau als nicht störend bewerte. Dass der Verbindungsbau unterkellert werde, halte sie im Hinblick auf die Barrierefreiheit für sinnvoll. Dass aber nur ein Aufzug vorgesehen sei, hielt sie wie auch Stadtrat Zöller, für bedenklich. Grundsätzlich könne sie dem Antrag aber zustimmen. Stadtrat Wuschig merkte an, dass anfangs davon die Rede gewesen sei, dass seniorengerechtes Wohnen realisiert werden solle. Es sei ihm deshalb ein Anliegen, dass mind. 50 % der Wohnungen an Senioren vergeben werden, damit ältere Menschen, die sich hinsichtlich der Wohnfläche verkleinern wollen, entsprechenden Wohnraum finden. So würden evtl. größere Wohnungen für Familien frei werden. Was den Verbindungsbau und die Befreiung von der Baugrenze betreffe, so halte er auch eine Unterkellerung für vertretbar. Er lehnte aber eine geringere Dachneigung ab.

Stadträtin Dr. Horn stellte abschließend noch die Frage, ob ein Dachgeschossausbau zulässig sei, was Frau Reichel bejahte. Bei der vorgeschriebenen Dachneigung von mind. 35° sei ein Ausbau möglich; evtl. seien dann aber mehr Stellplätze erforderlich.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrgenerationen-Wohnhauses mit einem offenen Verbindungsbau zur barrierefreien Erschließung (mit Unterkellerung) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 56 (Baugrenze, Dachform Verbindungsbau) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die beantragte Befreiung bzgl. der Dachneigung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Wandhöhe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Zweifamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1413/3 an der Allinger Str. 60

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zum Anbau eines Einfamilienhauses an ein Zweifamilienhaus mit einer Grundfläche von 96 m². Die erdgeschossige Erweiterung füge sich gemäß § 34 BauGB bezüglich der überbauten Fläche und der Höhe in die Umgebung ein. Die GRZ von 0,21

und GFZ von 0,31 seien auf den umliegenden Grundstücken vorhanden. Der Anbau werde mit einem begrünten Flachdach beantragt. Bezüglich der Begründung verwies er auf das Antragsschreiben. In der Umgebung seien überwiegend geneigte Dächer vorhanden. Bei der Dachform handle es sich aber grundsätzlich um kein Einfügekriterium. Außerdem erscheine das Flachdach gestalterisch vertretbar, da es sich nur um einen Anbau handle und dieser nur eingeschossig sei.

Zum Stellplatznachweis führte er aus, dass der zusätzlich erforderliche Stellplatz parallel zur Straße angeordnet werde; die Erschließung erfolge über die bestehende Garagenzufahrt. Die Freiflächengestaltungssatzung werde damit eingehalten; ebenso die Abstandsflächensatzung.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Stellplatzes wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9 Bekanntgaben

Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Doppelhauses nach Abriss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 1504 am Rauscherweg 5

Der Vorsitzende verwies auf die Entscheidung in der Bauausschusssitzung vom 13.10.2020. Auf dem Grundstück im Außenbereich sei das gemeindliche Einvernehmen zur Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle nicht erteilt worden. Da auch im weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens insbesondere die Nachweise gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 b) bis d) BauGB nicht erbracht worden seien, habe das Landratsamt einen Ablehnungsbescheid erlassen.

Ungenehmigte Geländeänderungen und Befestigung mit Natursteinen, Renkenstr. 2

Ungenehmigte Geländeaufschüttung und Errichtung einer Stützmauer, Renkenstr. 4

Bezüglich des Grundstückes Renkenstr. 2 erinnerte der Vorsitzende daran, dass in der Bauausschusssitzung vom 06.07.2021 die Befreiung wegen Errichtung einer Bruchsteinmauer im festgesetzten Grünstreifen des Bebauungsplanes Nr. 3 A/B nicht erteilt worden sei. Hinsichtlich der ungenehmigten Baumaßnahme auf dem Grundstück Renkenstr. 4 habe das Landratsamt ebenfalls ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet. Bei der weiteren Überprüfung sei aber festgestellt worden, dass es im Jahr 2019 von der damaligen Sachbearbeiterin eine telefonische Auskunft gegeben habe, dass die

Anlagen zulässig seien (ein Aktenvermerk liege vor). Nach Ansicht des Landratsamtes würden deshalb weitere Maßnahmen unverhältnismäßig erscheinen. Das Landratsamt behalte sich aber vor, wenn nötig bauaufsichtliche Maßnahmen zu erlassen, sollte die Anlage eine Bezugsfallwirkung entwickeln. Des Weiteren sei darum gebeten worden, durch die Anpflanzung eines Dauergrüns die Wirkung der Winkelsteine in die Landschaft zu verringern. Bzgl. der Bruchsteinmauer an der Renkenstr. 2 würden somit auch keine weiteren Maßnahmen erlassen. Ein Einschreiten wäre nicht verhältnismäßig, da die Bruchsteinmauer weniger massiv sei, als die Winkelsteine beim Nachbarn.

Bauausschussbeschluss vom 13.10.2020 – Grundsatzentscheidung zu Schwimmbecken

Eine Rückfrage beim Landratsamt habe ergeben, dass es sich bei Aufstellpools ebenfalls um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handle und diese damit ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. Baugrenze und Grundfläche beachten müssen. Die vom Bauausschuss beschlossene Grundsatzentscheidung gelte somit nicht nur für massiv errichtete Schwimmbecken sondern auch für Aufstellpools.

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

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs