



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 01.02.2022

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:40 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja

Ehrensberger, Josef

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit Anbau einer Außentreppe und Teilung in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 1797/12 an der Lagerstr. 39 c
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 24 am Schulweg 5
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1761/26 an der Münchner Str. 8 a
- TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1747/155 an der Bäumlstr. 97 b (Schreiben der Bauherren vom 22.01.2022)
- TOP 6 Dachgaubensatzung
- TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Duplexgaragen auf dem Grundstück FINr. 580/4 an der Allinger Str. 129
- TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung von temporären Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1442/5 an der Josefstraße
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Nebengebäudes und eines Holzstegs auf dem Grundstück FINr. 1483/1 am Eichweg (Mondscheinweiher)
- TOP 10 Verschiedenes
- TOP 10.1 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1538/53 an der Bgm.-Koch-Str. 26 (Schreiben des Bauherrn vom 10.01.2022 und 11.12.2021)
- 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 30.11.2021 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 Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit Anbau einer Außentreppe und Teilung in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 1797/12 an der Lagerstr. 39 c

Der Vorsitzende erklärte eingangs das Bauvorhaben, welches sich gemäß § 34 BauGB in die umliegende Bebauung einfügen müsse, näher. Die Grundfläche des Anbaus betrage 56 m² (davon Außentreppe 7 m²). Die absolute Grundfläche des Doppelhauses (167 m²) füge sich ein. Die städtebauliche Prüfung habe ergeben, dass die Grundflächenzahl von 0,26 und Geschossflächenzahl von 0,49 in der Umgebung noch vorhanden seien. Die Höhenentwicklung (zum Teil erdgeschossig mit Dachterrasse, zum Teil zweigeschossig mit Pultdach) füge sich ebenso ein. Der Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze betrage 3 m bis 4 m und würde die Bauflucht der Umgebungsbebauung ebenfalls nicht überschreiten.

Laut Bauantrag liege die Wohnfläche der Wohnungen jeweils unter 80 m², so dass die vorhandene Garage und der Stellplatz für den Stellplatznachweis ausreichen würden.

Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wegen Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit Anbau einer Außentreppe und Teilung in zwei Wohneinheiten wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 24 am Schulweg 5

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 befinde. Nach Abbruch des Altbestandes sei der Neubau von 4 Einfamilienhäusern geplant. Durch Haus 1 werde die Baugrenze nach Westen um 1,86 m und durch Haus 3 um 2,61 m bis 7 m überschritten. Das Grundstück habe einen besonderen Zuschnitt; die westliche Baugrenze sei entlang des Bestandsgebäudes festgesetzt worden. Die Überschreitungen seien vorstellbar, da es sich um eine kleinteilige Bebauung handle, welche städtebaulich in die umliegende Bebauung passe. Durch die Garagen- und Stellplatzanordnung könne außerdem die festgesetzte GRZ II nicht eingehalten werden. Statt einer GRZ II von 0,375 werde ein Maß von 0,39 beantragt, was einer Überschreitung um 22 m² entsprechen würde. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße werde diese Überschreitung als geringfügig angesehen, weshalb die Erteilung der Befreiung vorgeschlagen werde. Zum Schluss wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass der Bebauungsplan erhaltenswerte Bäume festsetze, was bei der weiteren Planung beachtet werden müsse.

Auf Frage von Stadtrat Ehrensberger teilte Frau Reichel mit, dass es sich bei der Zufahrt auf dem Grundstück um eine private Erschließung handle, die Müllabfuhr müsse nicht in das Grundstück hineinfahren.

Stadtrat Knürr sah die massive Befestigung kritisch und verwies auf den erheblichen Baumbestand, den man im Luftbild gut erkennen könne. Dass davon nur drei Bäume als zu erhalten festgesetzt seien, störe ihn sehr. Seine Frage, ob zur Reduzierung der versiegelten Fläche auch Duplexgaragen zulässig seien, bejahte Frau Reichel. Außerdem schlug er vor, das gesamte Bauvorhaben nach Osten zu verschieben, um die Garagen/Stellplätze im westlichen Bereich nahe der Zufahrt anzuordnen. So könne der Bereich in der Mitte von Bebauung freigehalten werden. Frau Reichel teilte mit, dass gemäß Bebauungsplan je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden müsse. Sie wies aber auch darauf hin, dass es sich hier zunächst um einen Antrag auf Vorbescheid handle. Es seien nur die Fragen zu klären, die vom Bauherrn gestellt werden würden. Es sei deshalb noch kein Freiflächenplan mit Baumpflanzungen enthalten.

Stadtrat Wuschig äußerte ebenfalls Bedenken bzgl. der hohen Versiegelung. Er gehe davon aus, dass die Zufahrt und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Frau Reichel teilte mit, dass der Antrag hierzu noch keine Angaben enthalten würde. Der Bebauungsplan fordere für die befestigten Flächen aber eine Ausbildung mit wasserdurchlässigem Material. Hinsichtlich der beantragten Befreiungen zur GRZ II merkte sie noch an, dass die Überschreitung um 22 m² im Verhältnis zur Grundstücksgröße (1.700 m²) vertretbar erscheine. Umgerechnet bedeute dies eine Überschreitung von 5,5 m² pro Haus.

Stadträtin Dr. Horn stellte fest, dass zwei erhaltenswerte Bäume entlang der geplanten Zufahrt nicht mehr vorhanden seien. Frau Reichel erklärte, dass an diesen Standorten Ersatzpflanzungen erfolgen

müssen. Außerdem seien aufgrund der Grundstücksgröße mehr Bäume zu pflanzen, als die Anzahl, die als zu erhalten eingetragen sei.

Stadträtin Winberger lehnte die Garagen- und Stellplatzanordnung aufgrund der hohen Versiegelung und der damit verbundenen Überschreitung der GRZ II ebenfalls ab. Sie schlug auch vor, die Anordnung in den westlichen Grundstücksbereich näher zur Straße zu verlegen. Da dann aber eine Verschiebung von Haus 3 Richtung Osten notwendig sei, könne sie der Überschreitung der Baugrenze Richtung Westen ebenfalls nicht zustimmen.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 56 erteilt:

- | | |
|-------------|----------------------------|
| - Baugrenze | Abstimmungsergebnis: 8 : 3 |
| - GRZ II | Abstimmungsergebnis: 7 : 4 |

Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1761/26 an der Münchner Str. 8 a

Der Vorsitzende erklärte, dass der Bebauungsplan Nr. 40 keine Festsetzungen zu Dachgauben enthalten würde, so dass die Dachgaubensatzung gelte. Geplant sei die Errichtung einer Dachgaube auf der Westseite der Doppelhaushälfte. Die Dachneigung des Wohnhauses betrage nur 25°. Laut Satzung sei bei der Errichtung von Dachgauben eine Dachneigung von mind. 32° notwendig. Ausnahmsweise könne man Dachgauben auch ab einer Dachneigung von 30° zulassen, soweit sie gestalterisch verträglich seien. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Gesamthöhe der Dachgaube die Hälfte der Dachhöhe nicht überschreite. Die weiteren Regelungen der Satzung (z. B. Außenbreite, Abstände) würden laut Antragsschreiben eingehalten. Eine aussagekräftige Bauzeichnung sei nicht vorgelegt worden.

Aufgrund der zu weitgehenden Unterschreitung der Dachneigung werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen. Man müsse die Bezugsfallwirkung beachten. Der Vorsitzende teilte noch mit, dass es im Jahr 1997 bereits eine Anfrage des früheren Grundstückseigentümers gegeben habe, die abgelehnt worden sei.

Stadträtin Arnold fragte nach, wie es zur Festsetzung der Minstdachneigung von 32° gekommen sei. Gerade bei flachen Dächern würde es doch Sinn machen, Dachgauben zur besseren Nutzung des Dachgeschosses einzubauen. Frau Reichel erklärte, dass die alte Dachgaubensatzung, die bereits 1995 in Kraft getreten sei, eine Minstdachneigung von 35° geregelt habe. Da im Laufe der Jahre Befreiungen bis 32° Dachneigung erteilt worden seien, habe man dieses Maß bei der Änderung der Satzung im Jahr 2013 aufgenommen. Sie wies aber darauf hin, dass das Landratsamt damals empfohlen habe, es bei einer Minstdachneigung von 35° zu belassen.

Der anwesende Bauherr zeigte Unverständnis für die vorgeschlagene Ablehnung. Er machte deutlich, dass keine weitere Verdichtung erfolge, sondern nur durch den Einbau einer Dachgaube mehr Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden solle. In der Doppelhaushälfte solle ein Mehrgenerationenhaus entstehen, weshalb die Nutzung des Dachgeschosses notwendig werde.

Der Vorsitzende verwies darauf, dass er das Thema Dachgaubensatzung im Anschluss an den nachfolgenden TOP nochmals grundsätzlich ansprechen werde. Er schlug vor, zunächst über die Bauvoranfrage abzustimmen.

Die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der Dachgaube wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

Stadtrat Olschowsky war bei der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 5 Bauantrag wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1747/155 an der Bäumlstr. 97 b (Schreiben der Bauherren vom 22.01.2022)

Der Vorsitzende erläuterte, dass der Bauantrag in der Ferienausschusssitzung vom 25.08.2020 abgelehnt worden sei. Der Hauptgrund für die Ablehnung sei die geringe Dachneigung von nur 27° gewesen (bzgl. der weiteren Abweichungen wird auf den entsprechenden Beschlussbuchauszug verwiesen). Die städtische Dachgaubensatzung erfordere bei der Errichtung von Dachgauben eine Dachneigung von mind. 32° (ausnahmsweise 30°). Auf dem Reihnhaus gebe es bereits Dachgauben auf der anderen Dachseite, die aber vor der Dachgaubensatzung genehmigt worden seien. Aus gestalterischen Gründen sei eine weitere Gaube nicht zugelassen worden.

Der Vorsitzende ging nun auf das aktuell vorliegende Schreiben der Bauherren ein, in dem um eine nochmalige Behandlung des Bauvorhabens gebeten werde. Zu den darin angegebenen Bezugsfällen teilte der Vorsitzende Folgendes mit:

Münchner Str. 51, 51 a:

Hier betrage die Dachneigung des Doppelhauses 30°. Die gemäß Satzung mögliche Ausnahme für die Errichtung einer zweiten Dachgaube sei in der Bauausschusssitzung vom 16.03.2021 erteilt worden.

Laurenzerweg 6

Bei dieser Doppelhaushälfte liege eine Dachneigung von 28° vor. Da es hier im gleichen Bebauungsplangebiet einen genehmigten Bezugsfall beim gleichen Haustyp gebe, sei u. a. die Abweichung bzgl. der Dachneigung des Hauptgebäudes erteilt worden. Hier seien bei der geringen Dachneigung aber nur jeweils eine Dachgaube auf einer Hausseite vorhanden.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass es sich damit um keine vergleichbaren Bezugsfälle handle.

Allgemein führte der Vorsitzende noch aus, dass es sich bei der Dachgaubensatzung um eine Gestaltungssatzung handle; dieser Zweck müsse erfüllt sein. Bei der Erteilung von Abweichungen müsse man immer die ausgelöste Bezugsfallwirkung beachten. Bereits in den letzten Bauausschusssitzungen sei das Thema Dachgaubensatzung angesprochen worden. Falls die Satzung seitens des Bauausschusses/Stadtrates nicht mehr als zeitgemäß angesehen werde, könne man überlegen, die Satzung zu ändern. Auf Grundlage der geltenden Dachgaubensatzung werde vorgeschlagen, am Beschluss des Ferienausschusses festzuhalten.

Der Bauherr erklärte, dass die Dachgaube für die Schaffung eines Homeoffice-Arbeitsplatzes notwendig sei. Er verwies außerdem nochmals auf den Bezugsfall Laurenzerweg 6, bei dem die gleichen Abweichungen (Dachneigung Hauptgebäude, Abstand zum First und Dachneigung Dachgaube) erteilt worden seien, weshalb er die Ablehnung seines Bauvorhabens nicht verstehe. Der Vorsitzende erklärte, dass immer eine Prüfung des Einzelfalls im vorhandenen Gebiet notwendig sei. Der Hauptgrund, weshalb an der Ablehnung festgehalten werde, sei die Dachneigung des Wohnhauses (27°). Hinzukomme, dass im Laurenzerweg in unmittelbarer Umgebung ein genehmigter Bezugsfall vorhanden sei und es sich nur um eine Gaube auf einer Dachseite handle. Hier gehe es um eine zweite Gaube.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Am Beschluss des Ferienausschusses vom 25.08.2020 wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

TOP 6 Dachgaubensatzung

Der Vorsitzende ging nochmals auf die immer wieder diskutierte Dachgaubensatzung ein. Oft sei das Argument beim Einbau von Dachgauben, Wohnraum zu schaffen. Dies sei aber nicht Aufgabe der Dachgaubensatzung als eine Gestaltungssatzung. Wohnraum werde durch Festsetzungen in Bebauungsplänen geschaffen. Dachgauben seien im Wesentlichen zur Belichtung und Belüftung vorhandener Räume da. Die Festlegung der Mindestdachneigung sei damals die einvernehmliche Überzeugung der Stadtratsmitglieder gewesen, dass bei einer Dachneigung von damals 35° bzw. heute 32° Dachgauben eine untergeordnete Rolle einnehmen und damit gestalterisch verträglich seien. Je flacher die Dachneigung umso mehr wirke die Dachgaube als zusätzlicher Bauraum. Erteile man zu weitgehende Abweichungen verliere die Satzung ihren Regelungsgehalt im Hinblick auf das damit verfolgte Gestaltungsziel. Wenn man mehr Wohnraum schaffen wolle, müsse man seiner Ansicht nach grundsätzlich die Bebauungspläne hinsichtlich der Ausweisung weiteren Baurechts prüfen.

In den vorangegangenen Sitzungen habe es bereits einen Aufruf an die Fraktionen gegeben, ob ein Änderungsbedarf gesehen werde und sich ggf. hinsichtlich der Änderung einzelner Festsetzungen der Satzung Gedanken zu machen.

Stadtrat Knürr machte auf die vielen vorhandenen Reihenhausbaugebiete aus den 70er Jahren aufmerksam, die damals nur mit einem Speicher im Dachgeschoss genehmigt worden seien. Inzwischen seien diese Dachgeschosse aber ausgebaut. Seiner Meinung nach sei es einfacher, für die Schaffung von Wohnraum die Satzung anzupassen, als jeden Bebauungsplan bzgl. der Ausweisung weiteren Baurechts zu prüfen. Der Vorsitzende stellte klar, dass die Dachgaubensatzung eine Gestaltungssatzung bleiben müsse.

Stadtrat Ehrensberger tat sich mit dem Thema Dachgaubensatzung schwer. Einerseits gebe es die Regelungen der Satzung, weshalb man bei zu weitgehenden Abweichungen Bauvorhaben auch mal ablehnen müsse. Andererseits sei z. B. durch Homeoffice der Bedarf da, die Dachgeschosse auszubauen. Seiner Meinung nach müsse man das Thema dringend angehen, entweder über einer Änderung der Satzung oder Prüfung der Bebauungspläne. Hilfreich wäre es, wenn die Verwaltung skizzenartige Visualisierungen vorbereiten würde, damit man sich ggf. mögliche Änderungen hinsichtlich Dachneigung, Abstände besser vorstellen könne. Falls der Arbeitsaufwand für die Verwaltung zu groß sei, könne man dieses Thema evtl. auch an ein externes Architekturbüro vergeben. Stadtrat Heil merkte an, dass ein Bedarf zur Diskussion des Themas bestehe, was man schon allein an den vielen Anträgen sehe. Er sei aber dagegen, die Satzung aufzuheben, weil dann ein "Wildwuchs" an Dachgauben entstehen würde und die Dachgeschosse ohne weiteres zu Vollgeschossen ausgebaut werden können. Die Regelungen der Dachgaubensatzung seien nötig, um die Dachaufbauten im Rahmen zu halten. In den umliegenden Gemeinden gebe es auch Dachgaubensatzungen, weshalb Puchheim hier kein Sonderfall sei. Es müsse geprüft werden, wann handle es sich noch um eine Gaube und wann greife man in das Baurecht eines Bebauungsplanes ein.

Stadträtin Dr. Horn teilte mit, dass ihre Fraktion vorrangig dafür sei, Baurecht über Bebauungspläne zu schaffen. Die Dachgaubensatzung mache Sinn. Sicher werde es vor allem bei der Dachneigung des Hauptgebäudes immer wieder Diskussionen geben, aber man dürfe auch nicht zu weit von den Regelungen abweichen. Außerdem sei auch wichtig, z. B. bei Reihenhäusern die gleiche Dachgaubenform zu wählen, damit ein einheitliches Bild entstehe.

Stadtrat Wuschig teilte mit, dass sich seine Fraktion für eine Beibehaltung der Dachgaubensatzung ausspreche. Sie seien mit der jetzigen Satzung einverstanden und würden die Festsetzungen für angemessen halten. Im Einzelfall müsse weiter über Abweichungen entschieden werden. Er fände es aber gut, wenn sich der Bauausschuss mehr an die Eckpunkte halten würde und die Diskussionen kürzer ausfallen würden.

Stadträtin Wiesner sprach sich abschließend ebenfalls für die Satzung aus. Sie verstand, dass es für die Bauherren ärgerlich sei, wenn wegen einer zu geringen Dachneigung der Einbau nicht möglich sei. Man müsse aber versuchen, bei den Entscheidungen eine Linie zu halten. Sie könne sich aber vorstellen, die ein oder andere kleine Änderung an der Satzung vorzunehmen.

Der Vorsitzende nahm die Meinungen zur Kenntnis und teilte mit, dass er mit der Verwaltung das weitere Vorgehen beraten werde.

TOP 7 Bauantrag wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Duplexgaragen auf dem Grundstück FINr. 580/4 an der Allinger Str. 129

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 30.11.2021, in der bereits eine Bauvoranfrage zum Neubau des Mehrfamilienhauses behandelt worden sei. Bezüglich Baugrenze und Sichtdreieck seien Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 4 A erteilt worden. Die beantragte Befreiung zur Errichtung des Müllgebäudes außerhalb der Baugrenze habe der Bauausschuss nicht erteilt. Es seien allenfalls Müllboxen (Abstand zum Gehweg mind. 1 m, Höhe max. 1,50 m) in Aussicht gestellt worden. Im nun vorliegenden Bauantrag sei diese Nebenanlage entsprechend geändert worden, so dass die Befreiung bzgl. der Lage außerhalb der Baugrenze erteilt werden könne. Der Empfehlung des Bauausschusses, die Garagenzufahrt in Rasengittersteinen auszubilden, sei ebenfalls nachgekommen worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. Vollgeschosse, GRZ, GFZ, Dachform und Dachneigung würden weiterhin eingehalten.

Hinsichtlich der Baulinie teilte er mit, dass hier nun eine Befreiung wegen Überschreitung um 1 m beantragt werde. Zur Begründung verwies er auf die Beratung in der Bauausschusssitzung vom 30.11.2021, in der man zu dem Ergebnis gekommen sei, die Abweichung zuzulassen. Dem nun eingereichten Antrag auf Befreiung könne deshalb zugestimmt werden.

Mit dem Bauantrag würden aber weitere Befreiungen/Abweichungen beantragt:

Weitere Überschreitung der Baugrenze durch die Erker

Da u. a. die Tiefe der Erker von 2,5 m auf 3 m geändert worden sei, würde eine weitere Überschreitung der Baugrenze in Richtung Westen und Osten vorliegen. Die zulässige GRZ sowie die Abstandsflächen würden eingehalten werden. Da der Baukörper entlang der Allinger Straße städtebaulich vertretbar erscheine, werde vorgeschlagen, die weitere Befreiung zu erteilen.

Dachform/Dachneigung Erker

Der Bebauungsplan schreibe eine Dachneigung zwischen 27° und 38° vor. Im Bereich der Erker, welche mit Dachterrasse (somit Flachdach) geplant seien, werde diese Regelung nicht eingehalten. Die Befreiung sei vertretbar.

Lageänderung der Garagen

Der Stauraum zur Straße sei von 5 m auf 3 m verkürzt worden. Der Bebauungsplan setze keine Flächen für Garagen auf dem Grundstück fest. Die Befreiung bzgl. der Lage außerhalb der Baugrenze sei bereits erteilt worden. Durch die Verschiebung verringere sich zwar die befestigte Fläche, jedoch seien die benachbarten Garagen entlang der Allinger Straße weiter zurückgesetzt. Da der Stauraum von 3 m aber der Garagen- und Stellplatzanordnung entspreche und die Verschiebung weniger versiegelte Fläche bedeute, könne der Änderung zugestimmt werden.

Fahrradabstellplätze

Für das Mehrfamilienhaus seien 10 Fahrradabstellplätze notwendig, die in Form von 5 Fahrradgaragen für je 2 Räder vorgesehen seien. Die Höhe betrage 1,5 m. Die Nebenanlage liege außerhalb der Baugrenze; die erforderliche Befreiung erscheine vertretbar. Zusätzlich werde eine Abweichung von der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung bzgl. der Stellplatzbreite von 0,68 m beantragt. Die Satzung schreibe eine Mindestbreite von 0,75 m je Stellplatz vor. Bei der Prüfung habe man aber festgestellt, dass gem. der Produktbeschreibung sogar nur eine lichte Breite 1,15 m für zwei Räder zur Verfügung stehe, d. h. 58 cm pro Rad. Dies funktioniere nur mit Hoch-Tief-Ständern, weshalb vorgeschlagen werde, die Abweichung nur mit einer entsprechenden Maßgabe zu erteilen.

Freiflächengestaltungssatzung

Auf dem Flachdach einer Garage sei eine Dachterrasse vorgesehen, weshalb ein Antrag auf Abweichung wegen der fehlenden Dachbegrünung vorliege. Der Vorschlag sei, nicht zuzustimmen. Die Dachterrasse auf dem Erker mit einer Grundfläche von 14 m² erscheine groß genug.

Neupflanzung Bäume

Die notwendige Anzahl an Neupflanzungen werde nachgewiesen, allerdings seien diese nur entlang der Allinger Straße vorgesehen. Es werde deshalb dringend empfohlen, jeweils auch einen Baum im rückwärtigen Bereich und entlang des Laurenzwerweges zu pflanzen. Der Vorsitzende gab außerdem den allgemeinen Hinweis, dass der Pflanzabstand zum Gehweg beachtet werden müsse.

Kinderspielplatz

Kinderspielplätze seien gemäß der Freiflächengestaltungssatzung so zu errichten, dass sie sich in verkehrsabgewandter Lage befinden oder gegenüber der Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m tiefen Strauchhecke abgeschirmt werden. Dies müsse beachtet werden.

Stadtrat Wuschig teilte mit, dass auf dem Grundstück zwei große Rotbuchen bestehen würden. Eine würde sich vor der westlichen Garage und eine weitere vor dem Eingangsbereich des Neubaus befinden. Er habe sich bereits erkundigt, dass die Bäume nicht geschützt seien. Er appellierte deshalb an den Bauherrn, dass bei den Baumaßnahmen zumindest der östliche Baum erhalten bleibe.

Stadträtin Dr. Horn sprach ebenfalls die Bäume an. Die östliche Rotbuche befinde sich genau in dem Bereich, wo gemäß der Planung Neupflanzungen vorgesehen seien. Sie sprach sich ebenfalls dafür aus, auf den Bauwerber einzuwirken, dass dieser Baum während der Bauphase geschützt werde. Zum Erhalt der westlichen Rotbuche machte Sie den Vorschlag, die betreffende Garage in den südöstlichen Bereich (mit Zufahrt vom Laurenzerweg) zu verlegen. Der Vorsitzende erklärte, dass dies nur als Empfehlung weitergegeben werden könne. Frau Reichel ergänzte, dass dann aber auch eine Befreiung wegen der Lage außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt werden müsse. Auf Frage des Vorsitzenden erklärten sich die übrigen Bauausschussmitglieder einverstanden, den Vorschlag von Stadträtin Dr. Horn in den Beschluss aufzunehmen.

Stadträtin Winberger wies darauf hin, dass die Bäume bei der letzten Bauausschussentscheidung nicht bekannt gewesen seien. Man müsse künftig mehr darauf achten, dass Puchheim grün bleibe. Sie unterstützte den Vorschlag von Stadträtin Dr. Horn, die Garage zu verlegen. Was die Radlständer betreffe, so sprach sie sich für einen ausreichenden Abstand aus, damit diese auch benutzbar seien. Sie könne der beantragten Abweichung deshalb nicht zustimmen.

Stadträtin Arnold war der Meinung, dass 10 Fahrradabstellplätze für diesen Neubau zu wenig seien. Außerdem müsse man darauf achten, dass die Stellplätze gut benutzbar seien, was sie sich bei Hoch-Tief-Ständern nicht vorstellen könne. Sie halte es deshalb nicht für sinnvoll, die Breite zu reduzieren. Sie stimme dem Antrag auf Abweichung nicht zu.

Nach längerer Diskussion fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Duplexgaragen wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 4 A erteilt:

- Baulinie	Abstimmungsergebnis: 11 : 0
- Baugrenze Hauptgebäude	Abstimmungsergebnis: 11 : 0
- Baugrenze Garagen	Abstimmungsergebnis: 7 : 4
- Baugrenze Nebenanlagen	Abstimmungsergebnis: 11 : 0
- Dachform Erker	Abstimmungsergebnis: 11 : 0
- Sichtdreieck	Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die beantragte Abweichung von der Fahrradabstellplatzsatzung bzgl. der Stellplatzbreite wird mit der Maßgabe erteilt, dass Hoch-Tief-Ständer montiert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4

Die beantragte Abweichung von der Freiflächengestaltungssatzung bzgl. der fehlenden Dachbegrünung im Bereich der Dachterrasse auf der Garage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Es wird dringend empfohlen, die vorhandenen Rotbuchen zu erhalten und deshalb eine Garage/die Garagen in den südöstlichen Grundstücksbereich (mit Zufahrt vom Laurenzerweg) zu verlegen. Die erforderliche Befreiung bzgl. der Baugrenze wird in Aussicht gestellt.

Es wird außerdem dringend empfohlen, Bäume auch im rückwärtigen Grundstücksbereich zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

Der Kinderspielplatz ist gemäß Freiflächengestaltungssatzung von der Verkehrsfläche mit einer mindestens 1,5 m tiefen Strauchhecke abzuschirmen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung von temporären Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1442/5 an der Josefstraße

Der Vorsitzende teilte mit, dass für die verbleibenden Wohnungen beim Projekt Alois-Harbeck-Platz die Errichtung temporärer Stellplätze notwendig sei, da die bestehende Tiefgarage abgerissen werde. Die Fläche der 14 Stellplätze betrage 160 m² zusätzlich der Zufahrt. Die Stellplatzanlage sei gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 b BayBO verfahrensfrei, jedoch liege eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Stellplatzfläche des noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 9 A vor. Zusätzlich werde aufgrund des Baumbestandes die Zufahrt vom östlichen in den westlichen Grundstücksbereich verlegt. Da es sich nur um eine befristete Anlage bis zur Fertigstellung der Stellplätze für das Neubauvorhaben am Alois-Harbeck-Platz handle, können die Befreiungen erteilt werden. Stadtrat Heil fragte nach, ob die Stellplatzanlage die Flächen des geplanten Grundstückstausches tangieren würde. Frau Reichel sagte zu, dies nochmals zu prüfen.

Stadtrat Knürr erkundigte sich nach der geplanten Ausbildung/Befestigung der Stellplätze. Der Vorsitzende teilte mit, dass es sich nur um einen wassergebundenen Belag (Sand-Kies-Gemisch) handle. Außerdem sei auch die Länge der Stellplätze mit nur mit 4,5 m vorgesehen. Durch den geplanten Überhang von 0,5 m sei aber die erforderliche Mindestlänge gegeben.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 14 Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 9 A (Baugrenze, Zufahrt) erteilt.

Die Befreiungen werden befristet bis zur Fertigstellung der Stellplätze für das Neubauvorhaben am Alois-Harbeck-Platz erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Nebengebäudes und eines Holzstegs auf dem Grundstück FINr. 1483/1 am Eichweg (Mondscheinweiher)

Der Vorsitzende erklärte, dass die Errichtung des Gerätehauses (Grundfläche 3 m x 5 m) und des Holzsteges (2 m x 3 m) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a und Nr. 16 g BayBO grundsätzlich verfahrensfrei seien. Bezüglich der Begründung verwies er auf das Schreiben der Antragsteller. Das Grundstück liege im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36, der eine öffentliche Grünfläche mit Wasserflächen festsetze. Für die beantragten baulichen Anlagen sei somit eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht würden große Bedenken bestehen, da es sich um ein kartiertes Biotop handle. Die Lage befinde sich außerdem im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, weshalb grundsätzlich auch ein wasserrechtlicher Antrag erforderlich sei.

Es werde vorgeschlagen, die Befreiung nicht zu erteilen und das Biotop von Bebauung freizuhalten.

Auf Bitte von Stadträtin Dr. Horn, verlas der Vorsitzende noch die Begründung der Antragsteller zum Bauvorhaben.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Nebengebäudes und eines Holzsteges wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 10 Verschiedenes

TOP 10.1 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1538/53 an der Bgm.-Koch-Str. 26 (Schreiben des Bauherrn vom 10.01.2022 und 11.12.2021)

Der Vorsitzende erinnerte an die Behandlung der Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung vom 11.05.2021. Dabei sei die Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung eines weiteren Carports im Anschluss an die vorhandene Anlage, bestehend aus zwei Carports einschl. Hauszugangsüberdachung, nicht erteilt worden. Die Länge der Überdachung von insgesamt 10 m direkt an der Straße sei städtebaulich als problematisch angesehen worden.

Mit Schreiben vom 11.12.2021 (Ergänzung 10.01.2022) beantrage der Bauherr das Bauvorhaben nun nochmals. Der Vorsitzende ging näher auf die vorgebrachte Begründung ein und stellte einzelne Punkte richtig:

Stellplatznachweis

Bei dem beantragten Carport handle es sich um einen zusätzlichen Stellplatz, der für das bestehende Mehrfamilienhaus nicht erforderlich sei. Vorhanden seien 6 Wohnungen mit max. 80 m² Wohnfläche. Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung müsse damit je Wohnung 1 Stellplatz nachgewiesen werden. Auf dem Grundstück würden sich 5 Garagen und 2 Carports befinden, was mehr als ausreichend sei. Ein Besucherstellplatz sei erst bei mehr als 6 Wohnungen notwendig.

Zaun des Nachbarn mit Höhe von 1,80 m

Der Bebauungsplan schreibe eine Höhe von max. 1,20 m vor. Eine Prüfung durch das Landratsamt habe bereits stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass nicht eingeschritten werde. Von dem Zaun würden keine Beeinträchtigungen ausgehen.

Abstellen von Pkw vor den Garagen im Baugebiet

Dies sei baurechtlich nicht relevant. Laut Bebauungsplan sei es zulässig, die Garagen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Auch gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung sei nur ein Stauraum von 3 m notwendig.

Bezugsfälle Carport

Die Länge des Carports auf dem Grundstück Bgm-Müller-Str. 9a, 9b betrage entlang der Straße ebenfalls 10 m. Darauf sei in der Bauausschusssitzung vom 11.05.2021 auch hingewiesen worden. Die Genehmigung sei aber durch das Landratsamt ohne das Einvernehmen der Stadt erfolgt.

Der Carport auf dem Grundstück Rainerstr. 47 habe eine Länge von 8 m. Es handle sich um einen Schwarzbau, der vom Landratsamt geduldet worden sei. Die Anlage befinde sich aber nicht direkt an der Straße sondern 1,3 m entfernt.

Dachform Carport

In der Bauausschusssitzung vom 11.05.2021 sei darauf hingewiesen worden, dass abweichend vom Bebauungsplan (Festsetzung: Satteldach) ein Flachdach beantragt werde. Über die Dachform sei aber

nicht entschieden worden, da der Carport bereits wegen Überschreitung der Baugrenze nicht zugelassen werden konnte.

Der Vorschlag sei, am bisherigen Beschluss festzuhalten.

Beschluss:

Am Beschluss des Bauausschusses vom 11.05.2021 wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 10.2 Wortmeldungen

Stadträtin Dr. Horn stellte bzgl. ihrer Wortmeldung bei TOP 6 klar, dass es zum Erhalt der westlichen Rotbuche ausreiche, eine Garage in den südöstlichen Grundstücksbereich (mit Zufahrt vom Laurenzerweg) zu verschieben. Der Vorsitzende erklärte, dass es sich um eine Empfehlung handle, weshalb es dem Planer überlassen bleibe, wie viele Garagen er verschiebe.

Stadtrat Wuschig erkundigte sich zum Sachstand der ohne Genehmigung errichteten Nebengebäude auf dem Nachbargrundstück des Mondscheinweiher (FINr. 1483/2). Frau Reichel erklärte, dass das bauaufsichtliche Verfahren im Landratsamt noch nicht abgeschlossen sei. Man werde nachfragen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:40 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs