

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 2. Dezember 2014
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 17:30
Ende: 18:45

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Koch, Reinhold Dr.

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Vertretung für Stadtrat Wolfgang Wuschig

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Wuschig, Wolfgang

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 542/2 an der Zweigstr. 1
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Außentreppe und eines Car- und Bikeports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 1538/200 an der Rainerstr. 49
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1528/12 an der Buchenstr. 13 b
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 1718 an der Gutenbergstr. 13
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports mit Geräteraum auf dem Grundstück FINr. 1538/50 an der Bgm.-Müller-Str. 23
- TOP 7 Antrag auf isolierte Abweichung von § 2 Abs. 1 S. 1 GaStellV (Stauraum) zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 431/75 an der Vogelsangstr. 1
- TOP 8 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 14.10.2014 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 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 542/2 an der Zweigstr. 1

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 01.07.2014, in der die erste Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses abgelehnt worden sei. Der Bauwerber habe nun eine geänderte Planung eingereicht; das Doppelhaus sei gedreht und verkleinert worden. Die Planung beinhalte außerdem die Verschiebung des Gebäudes um 1 m nach Osten, was eine weitere Überschreitung der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 152 um nun insgesamt 6 m (bisher 5 m) bedeute. Der Abstand zum östlichen Nachbargrundstück betrage noch 4 m. Da der Baulinienplan weitgehend überholt sei und sich der neue Abstand auch im Hinblick auf die Umgebung einfüge, werde eine Befreiung grundsätzlich als vertretbar angesehen.

Durch die Reduzierung der Grundfläche von 229 m² auf 190 m² ergebe sich nun eine GRZ von 0,22 (bisher 0,27). Die GFZ liege bei 0,45. Im Hinblick auf die Umgebungsbebauung teilte der Vorsitzende mit, dass bei Gebäuden mit E+1+D eine GRZ bis 0,20 und bei Gebäuden mit E+D eine GRZ bis 0,22 vorhanden sei. Allerdings würde aufgrund der Höhenentwicklung ein größeres Bauvolumen vorliegen, was eine Nachverdichtung bedeute. Da sich die überbaute Fläche einfüge, müsse man dem Doppelhaus zustimmen. Der Vorsitzende führte weiter aus, dass Wandhöhe und Firsthöhe ebenfalls reduziert worden seien und jetzt der Umgebungsbebauung entsprechen würden. Jedoch werde, trotz Ablehnung in der Bauausschusssitzung vom 01.07.2014, wieder ein Walmdach beantragt. Der Vorsitzende erklärte, dass die umliegende Bebauung in der Zweigstraße nur Satteldächer aufweise. Allerdings sei auf dem Grundstück an der Allinger Str. 51 ein Walmdach vorhanden. Da es sich hier um ein direktes Nachbargrundstück des Baugrundstückes handle, ergab die erneute Diskussion, das beantragte Walmdach nun zuzulassen.

Nach kurzer Diskussion fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen in der beantragten Größe wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zum Walmdach wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Außentreppe und eines Car- und Bikeports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 1538/200 an der Rainerstr. 49

Der Vorsitzende erläuterte zunächst das Bauvorhaben zur Errichtung einer Außentreppe mit einer Grundfläche von 0,8 m x 2,2 m. Der Anbau solle an der Giebelseite Richtung Rainerstraße erfolgen. Dabei werde die Baugrenze überschritten, so dass der Abstand zur Rainerstraße statt der festgesetzten 3 m nur 2,2 m betrage. Es handle sich hier um kein untergeordnetes Bauteil, aber um eine offene und filigrane Außentreppe.

StR Dr. Koch erkundigte sich nach den Gründen für die Außentreppe. Der Vorsitzende teilte mit, dass laut vorliegender Begründung das Dachgeschoss separat erschlossen werden solle. Er wies außerdem darauf hin, dass es bisher keinen Bezugsfall gebe. StR Dr. Koch stellte fest, dass sich die bestehende Bebauung in diesem Bereich der Rainerstraße bereits sehr nah an der Straße befinde. Man solle deshalb kein weiteres Heranrücken durch zusätzliche Bauteile zulassen.

Laut Meinung von StR Pürkner würde auch eine offene Außentreppe die Ansicht des Gebäudes prägen. Man müsse die Befreiung von der Baugrenze nicht erteilen. Grundsätzlich habe er nichts gegen einen 2. Zugang, aber nicht an der Straßenseite.

Die StRe Burkhardt und Olschowski schlossen sich an. Gegen eine rückwärtige oder seitliche Außentreppe würden keine Einwände bestehen.

StR Salcher verwies auf die vorliegende Begründung, wonach im Dachgeschoss eine Wohnung für die Tochter entstehen solle. Frau Reichel erklärte hierzu, dass im Dachgeschoss keine abgetrennte eigenständige Wohneinheit entstehen dürfe. Der für eine weitere Wohnung erforderliche 3. Stellplatz könne auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden.

Aufgrund des Beratungsverlaufes stellte der Vorsitzende nachfolgenden Vorschlag zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außentreppe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Der Vorsitzende ging nun näher auf den beantragten Car-/Bikeport ein. Die Grundfläche betrage 11,6 m²; die Errichtung solle innerhalb der Baugrenze erfolgen. Bezüglich der Dachform habe der Bauherr 2 Varianten vorgelegt. Variante a sehe ein Pultdach mit 20° Dachneigung und Variante b ein Satteldach mit 45° Dachneigung vor. Der Bauwerber favorisiere Variante a. Der Bebauungsplan setze auch für Nebengebäude Satteldächer mit 36 bis 48° Dachneigung fest, so dass für das Pultdach Befreiungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung notwendig seien. Das Satteldach würde dieser Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechen. Da die Erstgenehmigung für das Einfamilienhaus bereits ein Carport mit Flachdach enthalte (dieses sei aber nicht errichtet worden), erscheinen die Befreiungen für das Pultdach vertretbar. Die Bauausschussmitglieder stimmten dem Vorschlag zu.

Hinzu komme aber die beantragte Abweichung bezüglich der Dachdeckung. Der Bebauungsplan schreibe Ziegeldeckung vor; geplant sei ein Glasdach. Als Grund werde die notwendige Belichtung der Erdgeschossräume angegeben. Im Bebauungsplangebiet habe man bereits ein Carport mit Glasdach zugelassen, weshalb sich der Vorsitzende für eine Zustimmung aussprach.

StR Burkhardt lehnte das Glasdach ab. Er befürchte, dass der Car-/Bikeport dann als Wintergarten genutzt werde, da dieser direkt an das Haus anschließe. StR Pürkner wand ein, dass diese Vermutung nicht Gegenstand der Beurteilung sein dürfe. Es müsse über das beantragte Vorhaben entschieden werden.

In der Beratung sprachen sich die Mitglieder des Bauausschusses geschlossen gegen das beantragte Glasdach aus. Sie fassten folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Car-/Bikeports mit Pultdach wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Dachform, Dachneigung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Dacheindeckung aus Glas wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1528/12 an der Buchenstr. 13 b

Der Vorsitzende wies vorab darauf hin, dass kurzfristig noch eine geänderte Planung zur Verbreiterung der Dachgaube von 3 m auf 3,8 m vorgelegt worden sei. Der Einbau solle auf der Nordseite der Doppelhaushälfte erfolgen. Grund sei der Einbau eines Badezimmers. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Mitte enthalte Festsetzungen zu Dachgauben, weshalb die Dachgaubensatzung hier nicht gelte. Der Bebauungsplan schreibe eine Dachneigung des Hauptgebäudes von mind. 35° vor. Die Doppelhaushälfte weise eine Dachneigung von 28,5° auf. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass im Bebauungsplangebiet ein Gebäude mit 28° Dachneigung und Dachgauben vorhanden sei, jedoch sei dieses bereits 1981 vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes genehmigt worden. Der Bebauungsplan lasse außerdem eine Dachgaubenbreite von max. 2,20 m zu, beantragt sei eine Außenbreite von 3,8 m. Der Vorsitzende verwies hierzu auf die eingereichte Begründung des Antragstellers. Der festgesetzte Mindestabstand zur giebelseitigen Außenwand von 2 m werde mit dem beantragten Abstand von nur 0,3 m weit unterschritten. Der Vorsitzende fasste zusammen, dass die Abweichungen vom Bebauungsplan zu weitgehend seien, weshalb dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden könne. StR Pürkner ergänzte, dass die beantragten Befreiungen zu einer deutlichen Verunstaltung des Gebäudes führen würden, weshalb er das Bauvorhaben ablehne.

StRin Winberger sprach sich ebenfalls gegen die Bauvoranfrage aus. Man habe bisher Dachgauben bei Dachneigungen unter 30° abgelehnt. Auch sei kein Argument, dass die Dachgaube auf der Nordseite, somit vom Straßenraum aus nicht sichtbar sei.

Der Vorsitzende brachte abschließend noch die Überlegung ein, eine Befreiung bezüglich der Dachneigung des Hauptgebäudes in Aussicht zu stellen, wenn gemäß Bebauungsplan die Außenbreite reduziert und der Abstand zur Außenwand eingehalten werde.

Der Bauausschuss lehnte den Vorschlag ab und fasste anschließend folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück FINr. 1718 an der Gutenbergstr. 13

Der Vorsitzende wies zunächst darauf hin, dass das Nebengebäude bereits bestehe, dieses solle nun mit der geplanten Doppelgarage nachträglich genehmigt werden. Nebengebäude und Doppelgarage würden eine Grundfläche von insgesamt 67 m² aufweisen. Das Grundstück liege im Bebauungsplangebiet Nr. 30 A. Das Bauvorhaben würde die darin festgesetzte Baugrenze um 1,2 m Richtung Mühlstetter Graben überschreiten. Die Anordnung erfolge aber auf Höhe des Hauptgebäudes; für dieses sei ebenfalls eine Befreiung von der Baugrenze erteilt worden. Da der Abstand zur nördlichen Grenze noch 3,7 m betrage, erscheine eine Befreiung grundsätzlich vertretbar.

StRin Eger stellte fest, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze vorhanden seien. Sie verstehe deshalb nicht, dass eine Doppelgarage erforderlich sei.

Der Vorsitzende teilte weiter mit, dass statt dem im Bebauungsplan festgesetzten Satteldach mit einer Dachneigung von 20° ein Flachdach beantragt werde. StR Pürkner fragte nach, ob es im Bebauungsplangebiet bereits Garagen mit Flachdach gebe. Frau Reichel teilte mit, dass im Bereich der gewerblichen Grundstücke entlang der Gutenbergstraße und des Aubinger Weges keine Flachdachgaragen vorhanden seien. Allerdings würden auf den Wohngebäudegrundstücken am Mühlstetter Graben Garagen mit Flachdach sowie Satteldach bestehen. Die Mitglieder des Bauausschusses waren sich einig, dass damit die Befreiung erteilt werden könne.

Im Anschluss fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage und eines Nebengebäudes wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 30 A (Baugrenze, Dachform) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Im Anschluss an die Beschlussfassung schlug StRin Wiesner vor, in das Protokoll eine Empfehlung aufzunehmen, dass eine Begrünung des Flachdaches erfolgen solle. Der Bauausschuss erklärte sich einverstanden.

TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports mit Geräteraum auf dem Grundstück FINr. 1538/50 an der Bgm.-Müller-Str. 23

Der Vorsitzende erklärte, dass lt. Bauvoranfrage der bestehende Carport (Grundfläche 25 m²) beseitigt werden müsse. Dieser sei 1998 mit Befreiungen von der Baugrenze und Dachform genehmigt worden. Der neue Carport einschließlich Geräteraum weise eine Grundfläche von insgesamt 24 m² auf, was der Größe des Bestandes entspreche. Das Gebäude überschreite die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 22. Der Abstand zur Straße betrage nur 1 m, festgesetzt seien 3 m. Für den bestehenden Carport sei diese Befreiung bereits erteilt worden. Der Carport solle aber nun nicht mehr aus Holz sondern aus Beton und somit massiver errichtet werden. Außerdem solle die Seite entlang der Grundstücksgrenze geschlossen werden. Der Vorsitzende verwies hierzu auf die vorgelegte Begründung und teilte mit, dass für solch ein massives Gebäude Befreiungen von der Baugrenze bisher nicht erteilt worden seien. StR Pürkner stellte außerdem ein Sicherheitsproblem beim Rückwärtsausfahren fest. Auf Frage von StRin Färber erklärte Frau Reichel, dass der bestehende Carport die Baugrenze überschritten habe, jedoch handle es sich hierbei um ein seitlich offenes Carport. Auf Frage von Dr. Koch erklärte Sie wei-

ter, dass gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung der Stauraum (Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche) bei Garagen 3 m betrage. Für offene Carports sei dagegen auch ein geringerer Abstand möglich. Aufgrund des Diskussionsverlaufes brachte der Vorsitzende vor, dass der Carport in der beantragten Form zulässig sei, wenn dieser 2 m zurückgesetzt, d. h. innerhalb der Baugrenze angeordnet werde. Dann sei sogar eine Garage möglich. Zum beantragten Flachdach erläuterte der Vorsitzende, dass der Bebauungsplan grundsätzlich Satteldächer mit 36° - 48° vorschreibe. Für den bestehenden Carport sowie weitere Carports im Bebauungsplangebiet seien bereits entsprechende Befreiungen erteilt worden.

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten zunächst über den beantragten Carport ab. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports mit Geräteraum in der beantragten Form wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

In der anschließenden Beratung entwickelte sich eine rege Diskussion, inwieweit man Befreiungen für ein geändertes Carport (z. B. aus Holz, ohne Seitenwand) in Aussicht stellen könne. Die Mitglieder des Bauausschusses schlossen sich der Meinung von StR Burkhardt an, hierüber nicht abzustimmen, da solch ein Carport nicht beantragt werde.

TOP 7 Antrag auf isolierte Abweichung von § 2 Abs. 1 S. 1 GaStellV (Stauraum) zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 431/75 an der Vogelsangstr. 1

Der Vorsitzende erklärte, dass der Antrag auf Abweichung beim Landratsamt eingereicht worden sei; eine Beteiligung der Stadt sei grundsätzlich nicht erforderlich. Das Landratsamt bitte die Stadt Puchheim im Hinblick auf die Verkehrssicherheit dennoch um Stellungnahme. Beantragt werde eine Doppelgarage (versetzt) mit einer Grundfläche von 28 m² und einem Abstand zur öffentlichen Fläche von nur 1 m. Für die Verkürzung des Stauraumes sei eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlich, da gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 3 m vorhanden sein müsse. Das Grundstück befinde sich an einer Staatsstraße (Eichenauer Straße), weshalb bereits eine Stellungnahme vom Straßenbauamt eingeholt worden sei. Lt. dieser befinde sich das Bauvorhaben in der sogenannten Anbauverbotszone (20 m-Bereich). Das Straßenbauamt habe aber eine Ausnahmegenehmigung zur Reduzierung dieser Anbauverbotszone auf 18 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) erteilt. Die beantragte Garage würde diesen Abstand einhalten. Der Vorsitzende bat nun um Wortmeldungen, ob im Hinblick auf die Verkehrssicherheit Bedenken bestehen, wies aber darauf hin, dass letztendlich das Landratsamt über diesen Antrag auf isolierte Abweichung entscheiden müsse.

Auf Frage von StRin Wiesner teilte der Vorsitzende mit, dass lt. vorliegender Begründung zu dem Reiheneckhaus keine Garage vorhanden sei.

Auf Frage von StR Dr. Koch erklärte er außerdem, dass sich die Zufahrt nicht im Bereich des Lärmschutzwalls befinde, es müsse nur ein Teil der Hecke beseitigt werden. StR Dr. Koch war der Meinung, dass das Landratsamt die Verkehrssicherheit beurteilen solle.

Frau Reichel erklärte, dass die Garage die Flucht der nördlichen Reihenhauszellen einhalte und sich diesbezüglich gemäß § 34 BauGB einfüge. Sie erläuterte außerdem, dass aufgrund des verkürzten

Stauraums das Fahrzeug beim Halten vor der Garage in den Gehweg sowie geringfügig in den Straßenraum hineinragen würde.

Der Vorsitzende teilte mit, dass fast überall in Puchheim Zufahrten zu den Garagen über den Gehweg erfolgen würden. Die Einfahrt hier sei aber sehr nah am Kreuzungsbereich, was nicht ideal sei.

StR Pürkner ließ sich von Frau Reichel bestätigen, dass es sich hierbei um ein verkehrsfreies Bauvorhaben handle, weshalb der Antrag auf Abweichung nur beim Landratsamt eingereicht werden müsse. Seiner Meinung nach gebe es in ähnlichen Kreuzungsbereichen keine Garageneinfahrten so nah am Kreuzungsbereich; die Verkürzung des Stauraumes sei aufgrund der Sichteinschränkung beim Rückwärtsausfahren problematisch.

Nach Meinung von StRin Wiesner sei es durchaus möglich, die Garage gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung zurückzusetzen; das Grundstück sei groß genug.

StR Salcher äußerte ebenfalls Bedenken gegen die Garage, da der Gehweg auch als Fußweg zur Bushaltestelle genutzt werde.

StR Olschowsky sprach sich ebenfalls gegen das Bauvorhaben aus, da gerade zu Stoßzeiten ein sehr hohes Verkehrsaufkommen in diesem Kreuzungsbereich herrsche und ein zusätzliches Rückwärtsausfahren aus dieser Garage so nah an der öffentlichen Verkehrsfläche die Unfallgefahr noch verschärfe.

StR Burkhardt brachte ebenfalls Einwände vor und erinnerte an TOP 6, bei dem man einen seitlich geschlossenen Carport mit nur 1 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls abgelehnt habe.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Seitens der Stadt Puchheim bestehen gegen die Verkürzung des Stauraums Bedenken.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Verschiedenes

Bauantrag wegen Aufstockung der Garage, Einbau eines Zwerchgiebels und einer Dachgaube auf dem Grundstück FlNr. 562/8 an der Lilienstr. 13 a

Frau Reichel teilte mit, dass in der Bauausschusssitzung vom 01.07.2014 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag grundsätzlich erteilt worden sei. Daraufhin erfolgte die Weiterleitung des Antrages an das Landratsamt. Nun habe sich eine Änderung der Planung ergeben. Die Aufstockung der Garage würde entfallen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:45 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke