

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 29. Januar 2015
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 18:00
Ende: 19:30

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Färber, Sabrina

Keil, Max

Vertretung für Stadtrat Thomas Salcher

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Stricker, Hans-Georg

Vertretung für Stadträtin Christine Eger

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Stadtrat Thomas Salcher und Stadträtin Christine Eger

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Nutzungsänderung des Dachgeschosses Haus II – Doppelnutzung der vorhandenen Büroflächen als Büro- und Wohnflächen – auf dem Grundstück FINr. 433/13 an der Mitterlängstr. 28
- TOP 3 Tekturantrag wegen Anlieferung und Aufschüttung zusätzlichen Bodenmaterials für den Golfplatz auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1734/217 an der Lochhauser Str. 52
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hügelstr. 23
- TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück FINr. 1516, Lüßwiesen
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1468/4 an der Schopflachstr. 1
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1783/6 an der Riedstr. 5 (Erschließung über Moosstr. 31) und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1783/20 an der Moosstr. 31
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Sauna/Grillkota auf dem Grundstück FINr. 507 am Büchlweg 1
- TOP 10 Antrag auf Befreiung wegen Änderung der Dachfarbe auf dem Grundstück FINr. 1538/43 an der Bgm.-Koch-Str. 16 a
- TOP 11 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Dreispänners und drei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken FINrn. 1754/2 und 1754/19 an der Lagerstr. 96 und 98
- TOP 12 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 02.12.2014 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 Nutzungsänderung des Dachgeschosses Haus II – Doppelnutzung der vorhandenen Büroflächen als Büro- und Wohnflächen – auf dem Grundstück FlNr. 433/13 an der Mitterlängstr. 28

Der Vorsitzende erklärte, dass die Nutzungsänderung die bestehenden zwei Büroeinheiten im Dachgeschoss von Haus 2 betreffen würde. Beantragt werde die Änderung in zwei Wohnungen oder eine Doppelnutzung "Büro und Wohnen" mit einer Fläche von je 101 m². Laut Bebauungsplan Nr. 32 A sei in dem Sondergebiet max. eine Wohnung für Aufsichtspersonal des Einkaufsmarktes zulässig. Dieser Einkaufsmarkt sei nicht mehr vorhanden, dennoch sei eine Befreiung erforderlich. Die Zulassung einer Wohnung für Aufsichtspersonal als ungebundene Wohnung sei grundsätzlich vertretbar. Die Befreiung für eine weitere Wohnung werde ebenfalls als möglich angesehen, jedoch müsse dringend auf die Lärmbelästigung durch die Lage des Grundstückes an der Staatsstraße 2069 hingewiesen werden. Dies betreffe insbesondere die westliche Wohnung. Es werde vorgeschlagen, die Befreiung im Zusammenhang mit diesem wichtigen Hinweis zu erteilen.

StR Wuschig sehe kein Problem bei der Erteilung der erforderlichen Befreiung. Das Gebäude sehe von außen bereits wie ein Wohnhaus und nicht wie ein Gewerbehause aus.

Auf Frage von StRin Färber teilte Frau Reichel mit, dass man bei der Erteilung der Befreiung nicht darauf achten müsse, dass das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im Gleichgewicht sei. Es handle sich hier um ein Sondergebiet und nicht um ein Mischgebiet.

StR Pürkner sprach sich ebenfalls für die Befreiung aus. Durch den Bauwerber werde bestätigt, dass die Räume als reine Büroflächen nicht vermietbar seien. Es sei niemandem geholfen, wenn die Flächen im Dachgeschoss leer stehen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung von zwei Büroeinheiten in zwei Wohnungen bzw. eine Doppelnutzung "Büro und Wohnen" wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 32 A erteilt.

Aufgrund der Lage des Grundstückes an der Staatsstraße wird dringend empfohlen, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Tekturantrag wegen Anlieferung und Aufschüttung zusätzlichen Bodenmaterials für den Golfplatz auf dem Grundstück FINr. 1568/5, Am Golfplatz

Der Vorsitzende ging zunächst auf die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 53 ein. Danach seien Geländeänderungen nach Maßgabe des Höhenplanes zulässig. In den festgelegten Bereichen werde eine Überdeckung der Altlastfläche mit mind. 50 cm unbedenklichem Bodenmaterial festgesetzt, damit keine Freilegung des kontaminierten Materials (z. B. durch Erosion) und keine Staubverfrachtung erfolge. Die max. Aufschüttungshöhe für Geländemodellierungen (bezogen auf die jeweilige Höhenlinie des Bestandes) dürfe 3 m nicht überschreiten. Das Gesamtvolumen der Aufschüttung werde auf max. 317.000 m³ Bodenmaterial beschränkt. Dieses festgesetzte Volumen sei durch die bisher erteilten Baugenehmigungen bereits ausgeschöpft. Der Tekturantrag sehe nun eine weitere Aufschüttung von 108.000 m³ zusätzlichem Bodenmaterial vor, wofür eine Befreiung erforderlich sei.

Der Vorsitzende übergab das Wort an den anwesenden Vertreter des Bauherrn, Herrn Bögle. Dieser verwies auf das dem Tekturantrag beiliegende technische Gutachten, welches zeige, dass sich die anfängliche Massenschätzung als nicht ausreichend herausgestellt habe. Als Ursache werde u. a. die Setzung des Unterbodens durch die bereits erfolgte Überdeckung angegeben. Die erforderliche Abdeckung und ein Erreichen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen seien somit nicht möglich. Ab der frostfreien Periode solle mit dem Weiterbau des Golfplatzes so schnell wie möglich begonnen werden. Bei normaler Bautätigkeit im Umland könne das Material auch schnell angeliefert werden. Danach sollen die Baustraßen im nördlichen Bereich zurückgebaut werden und es sollen weitere Spielbahnen entstehen. Die folgenden Bauabschnitte seien bereits mit dem Landratsamt abgeklärt.

StRin Winberger sah große Probleme mit der Anlieferung von 1/3 mehr als dem zulässigen Material. Es seien schon rd. 24.000 Lkw-Anfahrten erfolgt, nun sollen nochmals ca. 7000 dazukommen. Da die Anlieferung auch durch Wohngebiete erfolge, könne Sie aufgrund der weiteren Lärmbelästigung dem Antrag nicht zustimmen. Sie stellte klar, dass Sie keine Gegnerin von Golfplätzen sei, sondern das Problem bei den zusätzlichen Lkw-Anfahrten sehe. Sie schlug vor, als Kompromiss nur max. 10 – 15% weiteres Aufschüttungsvolumen zuzulassen, damit sich die Anzahl der Lkw-Lieferungen reduziere.

Herr Bögle teilte mit, dass man in einigen Bereichen die Setzungen des Unterbodens schon ausgeglichen habe. Dieses Material würde nun aber an anderer Stelle fehlen. Es gebe also Bereiche, in denen noch keine Aufschüttung erfolgt sei. Weiteres Bodenmaterial sei für die Fertigstellung des Golfplatzes dringend notwendig. Er wies außerdem darauf hin, dass die Belästigung der Anwohner nicht so stark gewesen sei, wie anfänglich befürchtet.

Der Vorsitzende verwies auf die Auflage in der Baugenehmigung, wonach pro Tag max. 77 Lkw-Ladungen angefahren werden dürfen. Diese Auflage müsse auch weiterhin beachtet werden. Außerdem habe man die Zusage des Bauherrn, dass die Anlieferungen nur über das überörtliche Straßennetz erfolgen, außer das Material komme von Baustellen aus Puchheim oder den unmittelbaren Nachbargemeinden.

StR Pürkner konnte StRin Winbergers Bedenken durchaus nachvollziehen. Aus der Begründung und dem Gutachten werde aber deutlich, dass auf einer großen Fläche die Überdeckung mit mind. 50 cm unbedenklichen Bodenmaterials noch nicht erfolgt sei. Es müsse also weiteres Material angeliefert werden. Die ursprüngliche Befürchtung, dass Puchheim von Lkws überrollt werde, sei nicht eingetreten. Seiner Meinung nach, seien die weiteren Anlieferungen ohne Bedenken durchführbar. Außerdem habe die Stadt die Abdeckung gefordert; diese müsse nun auch abgeschlossen werden und der Golfplatz endlich fertig werden.

StR Burkhardt schloss sich an. Der erste Bauabschnitt sei bereits fertig und damit das Golfplatzprojekt nicht sterbe, dürfe der Antrag nicht abgelehnt werden.

StRin Winberger verstand nicht, wie die erste Berechnung des Gesamtvolumens so hochgradig falsch ausfallen konnte. Sie erinnerte an den Bürgerentscheid und vermutete, dass von Seiten des Bauherrn vielleicht absichtlich weniger beantragt worden sei.

Nach ausführlicher Diskussion fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag wegen Anlieferung und Aufschüttung weiteren Bodenmaterials wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 53 (Gesamtvolumen Aufschüttung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1734/217 an der Lochhauser Str. 52

Der Vorsitzende teilte mit, dass nach Abbruch des Bestandsgebäudes ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen entstehen solle. Läden seien auf diesem zentralen Grundstück in der Lochhauser Straße nicht geplant. Ein Bebauungsplan liege nicht vor; das Baurecht richte sich nach § 34 BauGB. Das beantragte Nutzungsmaß (GRZ 0,44; GFZ 1,05) sei grenzwertig. In der Umgebung sei eine GRZ von max. 0,43 und GFZ von max. 0,98 vorhanden. Die Höhenentwicklung von E+2+D (3 Vollgeschosse) würde sich grundsätzlich einfügen; die Firsthöhe von 13,9 m müsse aber auf das Maß der umliegenden Gebäude reduziert werden und dürfe max. 13,30 m betragen.

StR Pürkner bedauerte zunächst, dass die viele Jahre bestehende Metzgerei Moser verloren gehen werde. Im Hinblick auf das Baurecht wies er darauf hin, dass nach der Rechtsprechung in Bereichen nach § 34 BauGB nicht die GRZ und GFZ entscheidend seien. Vielmehr komme es auf die absolute Grundfläche des Baukörpers an, die sich seiner Meinung nach hier einfüge.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu überlegen sei. Anschließend ging er auf die Stellplatzanordnung ein. Das Gebäude sei ohne Keller geplant; 6 Stellplätze sollen in Form von Garagen straßenseitig im Erdgeschoss untergebracht werden. Zusätzlich sei seitlich je noch ein offener Stellplatz vorgesehen, so dass fast die gesamte Grundstücksbreite als Zufahrt genutzt werden solle. Vor dem Baugrundstück befinde sich eine Parkbucht, so dass mehrere öffentliche Stellplätze entfallen würden. Solch eine Garagen- und Stellplatzanordnung sei in der Umgebung bei reinen Wohngebäuden nicht vorhanden. Der Vorsitzende erwähnte außerdem die Problematik der Verkehrssicherheit beim Rückwärtsausfahren auf die viel befahrene Lochhauser Straße. Die Erdgeschossnutzung widerspreche den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt und solle nicht zugelassen werden. Da in der weiteren Umgebung aber Stellplatzanlagen vor den Gebäuden (wenn auch keine Garagenfront) vorhanden seien, werde vorgeschlagen, die städtebaulichen Ziele durch einen Bebauungsplan abzusichern. Hierzu könne seitens des Bauausschusses eine entsprechende Empfehlung an den Planungs- und Umweltausschuss erfolgen.

StR Pürkner gab dem Vorsitzenden Recht, dass die Stellplatzanordnung in der Tat unglücklich sei. Er plädierte aber dafür, nochmals das Gespräch mit dem Bauwerber zu suchen. Evtl. könne so ein Bebauungsplanverfahren abgewendet werden. Grundsätzlich befürchte er, dass ein Bauleitplanverfahren zu

lange dauern könne. Der Vorsitzende stellte hierzu fest, dass der Bauherr jederzeit die Möglichkeit habe, Umlanungen vorzunehmen und diese der Verwaltung vorzulegen, auch wenn der Bauausschuss heute eine entsprechende Empfehlung zur Bebauungsplanaufstellung an den PUAS beschließe.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt.

Dem Planungs- und Umweltausschuss wird empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hgelstr. 23

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 01.07.2014 und die Ablehnung des Mehrfamilienhauses. Die überbaute Fläche sowie die Riegelwirkung des Gebäudes fügten sich nicht ein. Die Planänderung sehe weiterhin ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten vor. Die Garagengebäude seien bezuglich Höhe und Anzahl reduziert worden; dafür sollen mehr offene Stellplätze entlang der Hgelstrae sowie ein Fahrradgebude als Verbindung zum westlichen Bestandsgebäude entstehen. Länge und Grundfläche des Hauptgebäudes seien von 25 m auf 20,7 m bzw. 252 m² auf 200 m² verkleinert worden. Die GRZ (ohne neue Garagen aber einschließlich Bestandsgebäude) liege noch bei 0,31 (bisher 0,36). Das Verhältnis der berbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche sei noch immer sehr massiv, was auf dem sehr schmalen Grundstück eine erhebliche Verdichtung bedeute. Die riegelartige Wirkung der Gebäude sei trotz der vorgenommen Reduzierung immer noch vorhanden. StR Pürkner sah keine relevante Verkleinerung. Zwar seien GRZ und GFZ im unbeplanten Innenbereich nicht maßgeblich, jedoch sei seiner Meinung nach in der Umgebung keine ähnlich massive Bebauung vorhanden. Es gebe keine bestehende Bebauung, die annähernd an diese Überbauung heran komme. Der anwesende Bauwerber stellte fest, dass es in Puchheim-Ort Grundstücke gebe, die wesentlich dichter bebaut seien. StR Pürkner wies darauf hin, dass es auf die Umgebung des Baugrundstückes ankomme.

Nachdem sich keine Zustimmung abzeichnete, machte der Vorsitzende den Vorschlag, die Entscheidung über das Bauvorhaben zu vertagen und vor der nächsten Bauausschusssitzung eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Die Entscheidung zum Bauvorhaben wird auf die nächste Bauausschusssitzung vertagt. Vor der Sitzung wird eine gemeinsame Ortsbesichtigung stattfinden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück FINr. 1516, Lüßwiesen

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass die Antragsart von einem Bauantrag in einen Antrag auf Vorbescheid geändert werde. Zunächst solle nur eine mögliche Variante des Spielplatzes mit der größtmöglichen Ausdehnung baurechtlich abgeklärt werden. Außerdem sei noch die Projektgenehmigung durch den Stadtrat erforderlich, was Gestaltungsmöglichkeiten lasse.

StR Pürkner meldet sich zu Wort und zeigte sich erstaunt, dass der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen erteilen solle, ohne dass das Vorhaben Thema im Stadtrat bzw. im Ausschuss für städtische Bauten gewesen sei. Er erinnerte außerdem daran, dass die CSU-Fraktion einen Antrag zur Nutzung des Grundstückes als Mehrgenerationenplatz eingereicht habe, über den noch nicht entschieden sei. Zunächst müsse der Stadtrat über die Nutzung des Grundstückes beraten und die Projektgenehmigung erteilen. Er stellte deshalb den Antrag, die Entscheidung über den Antrag zu vertagen.

Ein Anwohner aus dem Carl-Spitzweg-Ring meldete sich zu Wort und berichtete, dass die Nachbarn mit der Nachricht über das Bauvorhaben überrollt worden seien. Im Flächennutzungsplan sei kein Spielplatz dargestellt. Er sprach sich gegen das Vorhaben aus, da ihm die freie Sicht genommen werde. Die Stadt solle ein anderes Grundstück in Erwägung ziehen bzw. bestehende Spielplätze (z. B. den in der Tannenstraße) erweitern.

StR Pürkner bemerkte, dass bei solchen Bauvorhaben grundsätzlich mit Einwänden aus der Nachbarschaft gerechnet werden müsse. Auch deshalb sei zunächst die Beratung im Stadtrat wichtig. Außerdem müsse der Stadtrat erst einmal die Nutzung (Spielplatz oder Mehrgenerationenplatz) festlegen. Der Vorsitzende wies nochmals darauf hin, dass über den Antrag auf Vorbescheid zunächst die baurechtlichen Voraussetzungen vor allem auch immissionsschutzrechtliche Auflagen abgeklärt werden sollen. Die konkrete Nutzung könne dann im späteren Bauantrag entsprechend der Entscheidung im Stadtrat nochmals geändert werden.

Auf Frage von StR Burkhart erklärte Frau Reichel, dass der Bebauungsplan für den Wohnpark Roggenstein keinen Spielplatz vorsehe. Auf dem Grundstück zwischen Roggensteiner Straße und Parkhaus sei nur eine Spielwiese (ohne Spielgeräte) festgesetzt.

Im Anschluss wurde über den Antrag von StR Pürkner, die Entscheidung über das Bauvorhaben zu vertagen, abgestimmt. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Die Entscheidung zum Antrag wird vertagt. Es ist zunächst die Projektgenehmigung des Stadtrates einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1468/4 an der Schopflachstr. 1

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 näher. Gemäß Bebauungsplan sei die Erschließung beider Doppelhaushälften von der Schopflachstraße vorgesehen. Die Garagenanordnung sei ebenfalls in diesem Bereich festgesetzt. Entgegen dem Vorschlag im Bebauungsplan werde die Erschließung der westlichen Doppelhaushälfte über den Haydnweg beantragt. Diese Garage würde sich außerhalb der Baugrenze befinden. Der Vorsitzende teilte mit, dass die Erschließung in diesem Fall nicht gesichert sei, da der Haydnweg im Bereich der geplanten Zufahrt als Ortsstraße mit der Beschränkung nur für den Geh- und Radverkehr gewidmet sei. Dem Bauvorhaben könne somit nicht zugestimmt werden.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erschließung des Grundstückes über den Hadynweg und die Anordnung der Garage außerhalb der Baugrenze wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1783/6 an der Riedstr. 5 (Erschließung über Moosstr. 31) und Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1783/20 an der Moosstr. 31

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass man das Einfamilienhaus und die Garage bauplanungsrechtlich unterschiedlich bewerten müsse. Das Einfamilienhaus werde auf dem Grundstück Riedstr. 5 beantragt und müsse gem. § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Durch den Neubau entstehe einschließlich des vorhandenen Dreifamilienhauses eine GRZ von 0,25 und GFZ von 0,41 (Dachgeschoss kein Vollgeschoss). Das Bauvolumen einschl. der geplanten Firsthöhe von ca. 6,5 m würde sich bauplanungsrechtlich in die Umgebung einfügen. Es werde aber dringend darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen zum bestehenden Dreifamilienhaus sowie zum Nachbargrundstück Moosstr. 29 nicht eingehalten werden und somit das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich nicht zulässig sei. Frau Reichel erläuterte das Abstandsflächenproblem anhand eines Planes näher.

Es sei geplant, das Einfamilienhaus über die bestehende Zufahrt des Grundstückes Moosstr. 31 zu erschließen. Das erforderliche Geh- und Fahrrecht würde vorliegen; die vorhandene Garage auf dem Grundstück Riedstr. 5, welche für das Bauvorhaben abgerissen werden solle, werde bereits über die Moosstraße erschlossen. Die beantragte Garage befinde sich z. T. auf dem Grundstück Moosstr. 31 und liege damit im Bebauungsplangebiet Nr. 48. Da auf dem Grundstück keine Fläche für Garagen festgesetzt sei, dürfe die Anordnung nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze erfolgen. Außerdem sei die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die zulässige Grundfläche werde ebenfalls überschritten, so dass für die Garage Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich seien. Nach eingehender Beratung kamen die Bauausschussmitglieder zu dem Ergebnis, dass der Garage aufgrund der zu massiv versiegelten Fläche nicht zugestimmt werden könne. Anschließend fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Neubau eines Einfamilienhauses in der beantragten Form und Größe ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich möglich. Im Hinblick auf das Bauordnungsrecht wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Moosstr. 31 (Anordnung nördlich des Hauptgebäudes) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Sauna/Grillkota auf dem Grundstück FINr. 507 am Büchlweg 1

Der Vorsitzende teilte mit, dass es sich bei der Sauna/Grillkota um ein Nebengebäude handle, welches eine Grundfläche von 9,3 m² aufweise und im Grundstück entlang des angrenzenden Feldes sowie des Nachbargrundstückes Büchlweg 3 errichtet werden solle. Der Bebauungsplan Nr. 37 lasse Gartenhäuser bis 6 m² Grundfläche zu. Auf dem Baugrundstück sei außerdem entlang der Grenze zum Feld eine Baum- und Strauchbepflanzung festgesetzt, die aber nicht vorhanden sei. Aufgrund des bereits bestehenden Gartenhauses sei ein weiteres Nebengebäude gem. Bebauungsplan nicht zulässig. Der Vorsitzende wies ebenfalls darauf hin, dass auf einem weiteren Nachbargrundstück am Büchlweg der Bauausschuss bereits ein größeres Nebengebäude abgelehnt habe. Es werde deshalb vorgeschlagen, das Sauna-/Grillgebäude nicht zuzulassen. Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass eine erste Überprüfung durch das Landratsamt ergeben habe, dass das Gebäude abstandsflächenpflichtig sei und somit der Abstand zu den Nachbargrundstücken jeweils 3 m betragen müsse.

StR Burkhardt hatte auch Bedenken hinsichtlich der Rauchentwicklung so nah an der Nachbargrenze und sprach sich gegen das Bauvorhaben aus. StRin Winberger schloss sich an und teilte mit, dass ihr bei einer Ortsbesichtigung das bestehende Gartenhaus bereits größer als 6 m² vorgekommen sei. Den zu gering geplanten Abstand zum Nachbarn sehe sie ebenfalls als problematisch an.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Sauna/Grillkota wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Antrag auf Befreiung wegen Änderung der Dachfarbe auf dem Grundstück FINr. 1538/43 an der Bgm.-Koch-Str. 16 a

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich der Bauantrag zur Errichtung des Einfamilienhauses derzeit noch zur Genehmigung im Landratsamt befinde. Der Bauwerber habe aber nun einen zusätzlichen Antrag auf Befreiung von der Dachfarbe eingereicht. Im Bebauungsplan Nr. 22 seien bezüglich der Dacheindeckung rote Dachpfannen festgesetzt. Dunkelbraune, schwarze und andersfarbige Tönungen seien nicht zulässig. Der Ferienausschuss habe in seiner Sitzung vom 02.09.2014 für das Einfamilienhaus bereits ein rotes Dach mit Kupferverblechung an den Randbereichen abgelehnt. Beantragt werde nun, die gesamte Dachfläche in anthrazitfarbenen Ziegeln auszuführen, wofür eine Befreiung erforderlich sei. Der Vorsitzende erklärte, dass seit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1987 bei allen freistehenden Neubauten nur rote Dächer genehmigt worden seien. Im Jahr 2008 habe der Bauausschuss außerdem für ein Bauvorhaben auf einem anderen Grundstück im Bebauungsplangebiet ein anthrazitfarbenes Dach einstimmig abgelehnt. Die vorhandene dunkle Dacheindeckung im Gebiet betreffe den Altbestand, der bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorhanden gewesen sei. Der Vorsitzende schlug deshalb vor, den Antrag abzulehnen, da eine Zustimmung einen Bezugsfall für das Gebiet auslösen würde. Außerdem sei das Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine rote Dacheindeckung gewesen.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Dachfarbe (anthrazit) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Dreispänners und drei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken FINrn. 1754/2 und 1754/19 an der Lagerstr. 96 und 98

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 01.07.2014, in der man dem Bauvorhaben hinsichtlich der überbauten Fläche, der Garagen- und Stellplatzanordnung sowie des Abstandes von 15 m zum Gröbenbach zugestimmt habe. Die Wand- und Firsthöhen (6,6 m bzw. 9,5 m) fügten sich aber nicht ein. Man habe eine Wandhöhe von max. 6,3 m in Aussicht gestellt. Für die erste Baureihe sei eine Firsthöhe von max. 9 m und für die zweite Baureihe max. 7,7 m (gemessen ab Oberkante Lagerstraße) zugelassen worden. Der Antrag auf Vorbescheid sei daraufhin an das Landratsamt weitergeleitet worden. Die Planung sei geändert worden, zu der man nun nochmals eine Stellungnahme abgeben müsse. Die Wandhöhen sowie die Firsthöhe der ersten Baureihe seien gem. Bauausschussbeschluss reduziert worden. Die Prüfung des Landratsamtes habe aber ergeben, dass sich in der zweiten Baureihe eine Firsthöhe von 8,5 m, gemessen ab Oberkante Gelände, in die Umgebung einfügen würde. Der Bezugsfall würde sich auf dem Grundstück Lagerstraße 86 befinden. Bezogen auf den Messpunkt Oberkante Lagerstraße bedeute dies bei Haus C eine Firsthöhe von 7,9 m und bei Haus D 8,05 m. Die Abweichung vom Bauausschussbeschluss von 20 bis 35 cm erscheine aber noch vertretbar und es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

StR Pürkner erklärte sich mit dem Vorschlag einverstanden. Die Argumente des Landratsamtes würden überzeugen. StRin Wiesner stimmte der geringfügigen Erhöhung ebenfalls zu.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den geänderten Firsthöhen der zweiten Baureihe (max. 8,5 m ab Oberkante Gelände) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Verschiedenes

Es gab keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:30 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke