STADT PUCHHEIM

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum:	06.12.2022	**Beginn:**	17:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	19:25 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Arnold, Anja
Dirnberger, Dominik
Ehrensberger, Josef
Knürr, Hans
Olschowsky, Christian
Schneider, Dominik — Vertretung für Stadtrat Thorsten Heil
von Hagen, Michaela — Vertretung für Stadträtin Dr. Gudrun Horn
Winberger, Lydia
Wuschig, Wolfgang
Zöller, Rainer

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Bauausschusses

Horn, Gudrun, Dr.
Heil, Thorsten

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung
TOP 2	Bauvoranfrage wegen Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses (3 weitere Wohnungen) und Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 1531/11 an der Buchenstr. 17
TOP 3	Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1747/13 an der Bäumlstr. 77
TOP 4	Tekturantrag wegen Änderung der Garagen- und Stellplatzanordnung auf den Grundstücken FlNrn. 1785/5 und 1785/12 an der Moosstr. 13 und 13 a
TOP 5	Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 1756 an der Lagerstr. 99
TOP 6	Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (mit Verlängerung des Obergeschosses und Neugestaltung des Dachgeschosses) und Überdachung der Freischankfläche auf dem Grundstück FlNr. 1540/8, Lochhauser Str. 39
TOP 7	Bauvoranfrage wegen Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1516/3 an der Roggensteiner Str. 6
TOP 8	Bauvoranfrage wegen Umbau des Wirtschaftsgebäudes in ein Wohngebäude und Neubau eines Einfamilienhauses (Ersatzbau) auf dem Grundstück FlNr. 1795/2, Am kleinen Ascherbach 3
TOP 9	Bauvoranfragen wegen Änderung der Garagen auf den Grundstücken FlNrn. 1538/96 und 1538/289 am Höpflweg 3 d und 3 e
TOP 10	Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 11.10.2022 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 Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses (3 weitere Wohnungen) und Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 1531/11 an der Buchenstr. 17

Der Vorsitzende erklärte, dass das bestehende Wohnhaus (3 WE) mit Doppelgarage und Stellplatz um 3 Wohnungen erweitert werden solle. Außerdem sei die Errichtung einer Tiefgarage geplant.
Das Grundstück liege im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Mitte. Er wies darauf hin, dass die Baugrenze im Plan falsch eingetragen worden sei; diese müsse durch den Anbau grundsätzlich eingehalten werden.
Die Tiefgarage überschreite die Baugrenze und die Grundfläche II und benötige entsprechende Befreiungen. Da für das Bauvorhaben nur 6 weitere Stellplätze erforderlich seien, erscheine die Tiefgarage mit 11 Stellplätzen zu groß. Die Grundfläche II für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten dürfe max. 125 m² betragen; beantragt werde eine Grundfläche von 482 m², was ebenfalls zu weitgehend sei.
Die Bauvoranfrage beinhalte als Alternative noch die Errichtung einer Duplexgarage, was aber für den Stellplatznachweis zu wenig sei. Es seien zwei weitere Stellplätze notwendig. Grundsätzlich sei die Duplexgarage bei Anordnung innerhalb des Garagenbauraumes vorstellbar. Hier müsse aber nochmals eine konkretere Planung einschließlich der weiteren Stellplätze vorgelegt werden. Die außerdem erforderlichen Abweichungen bzgl. der beidseitigen Grenzbebauung und der zweiten Zufahrt würden aufgrund vorliegender Bezugsfälle vertretbar erscheinen.
Für den Anbau werde eine Überschreitung der Wandhöhe (um 35 bis 70 cm) sowie von der Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (um 36 cm) beantragt. Begründet würden die beantragten Befreiungen mit dem profilgleichen Anbau an den Bestand. Für die Barrierefreiheit sei eine Rampe vorgesehen. Da der Bebauungsplan außerdem bei Hausgruppen die gleiche Firsthöhe fordere, was eingehalten werde, würden die Befreiungen bzgl. der Höhen zustimmungsfähig erscheinen. Baugrenze und Abstandsflächen seien dabei aber einzuhalten.
Was die Dachform betreffe, so teilte er mit, dass der Bebauungsplan geneigte Dächer (Dachneigung max. 38°) vorschreibe. Der rückwärtige Gebäudeteil werde mit Flachdach ausgebildet. Da es sich im

Verhältnis zum Gesamtbau um ein untergeordnetes Bauteil handle, sei der Vorschlag, die Befreiung mit der Maßgabe zu erteilen, eine Dachbegrünung vorzusehen.
Zum Schluss gab der Vorsitzende noch folgende Hinweise:
Da der Bebauungsplan keine Regelung zu Balkonen enthalte, seien diese grundsätzlich auf die Grundfläche anzurechnen. Es gebe aber z. B. in anderen Bebauungsplänen Regelungen, dass Balkone mit einer Länge von max. 2/3 der Fassadenlänge und einer Tiefe von max. 1,5 m die zulässige Grundfläche überschreiten dürfen. Es werde vorgeschlagen, diese Praxis auch hier anzuwenden.
Wenn die Balkone entsprechend reduziert würden, sei eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche vertretbar. Da der Bebauungsplan Festsetzungen zum Baumschutz enthalte, müsse mit dem Bauantrag ein Baumbestandsplan eingereicht werden. Das Grundstück liege teilweise im Überschwemmungsgebiet.
Auf Frage von Stadtrat Knürr teilte Frau Reichel mit, dass das größere rückwärtige Nebengebäude gemäß Bebauungsplan abzubrechen sei. Das Landratsamt müsse eine entsprechende Auflage im Genehmigungsbescheid aufnehmen.
Bezüglich einer Nachfrage von Stadtrat Ehrensberger erklärte sie nochmals, dass die beantragte Tiefgarage zu groß sei. Aber auch bei einer Verkleinerung wären Befreiungen von der Baugrenze und Grundfläche II erforderlich, worüber der Bauausschuss entscheiden müsse.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Abschnitt Mitte erteilt:

- Überschreitung der Wandhöhe und Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens,
- Dachform bei rückwärtigem Gebäudeteil (Maßgabe: Dachbegrünung).

Die beantragten Befreiungen wegen Überschreitung der Baugrenze und Grundfläche II durch die Tiefgarage werden nicht erteilt.

Für die Errichtung einer Duplexgarage im Garagenbauraum werden die erforderlichen Befreiungen bezüglich einer beidseitigen Grenzbebauung und Errichtung einer zweiten Zufahrt in Aussicht gestellt. Es wird darauf hinwiesen, dass zwei weitere Stellplätze erforderlich sind.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1747/13 an der Bäumlstr. 77

Der Vorsitzende teilte mit, dass der zunächst geplante Standort der Doppelgarage im rückwärtigen Grundstücksbereich in der Bauausschusssitzung vom 11.10.2022 abgelehnt worden sei. Die erforderliche Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 12/17 sei aufgrund der zu großen befestigten Fläche für die lange Zufahrt nicht erteilt worden.
Gemäß der Empfehlung des Bauausschusses werde die Doppelgarage nun im vorderen Grundstücksbereich mit Erschließung über die bestehende Garagenzufahrt angeordnet.
Der Vorsitzende erklärte nochmals, dass der Bebauungsplan auf dem Grundstück nur einen Bauraum für eine Doppelgarage an der östlichen Grenze vorsehe; diese sei auch bereits vorhanden. Die beantragte Garage liege damit komplett außerhalb der Baugrenze.
Bei der Prüfung habe man festgestellt, dass im Vorgarten schon eine größere Überdachung vorhanden sei. Eine Rückfrage beim Planfertiger habe ergeben, dass diese Überdachung auch als Carport genutzt werde. Bei dem in der Planung eingezeichneten 5. Stellplatz solle es sich um diesen Carport handeln. Für diese Überdachung sei ebenfalls eine Befreiung von der Baugrenze notwendig; eine Genehmigung liege nicht vor.
Der Vorsitzende erklärte, dass die Verlegung der Doppelgarage in den Vorgarten grundsätzlich befürwortet werde. Die Planung sei jedoch nicht flächensparend, so dass durchaus eine Optimierung der befestigten Fläche möglich sei. Zum einen erscheine eine Verschiebung der Garage Richtung Osten möglich (Reduzierung der Fahrgasse) und zum anderen könne auch die Grundfläche der Garage noch etwas reduziert werden; die Außenmaße von 7 m x 7 m seien nicht zwingend erforderlich. Hinzu komme, dass der genaue Standort und die Grundfläche der Überdachung nicht bekannt seien. Insgesamt erscheine die Anzahl der Gebäude und die versiegelte Fläche im Vorgartenbereich nicht unproblematisch. Da immerhin eine Befreiung vom Bebauungsplan benötigt werde, seien eine Optimierung der Fläche und konkretere Angaben zum Carport erforderlich. Erst dann könne über die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan entschieden werden. Es werde deshalb vorgeschlagen, die Entscheidung zu vertagen.
Stadtrat Wuschig machte darauf aufmerksam, dass im Vorgarten ein großer Baumbestand vorhanden sei. Frau Reichel teilte hierzu mit, dass dieser laut Auskunft des Antragstellers erhalten werde. Außerdem erklärte sie auf Nachfrage von Stadtrat Ehrensberger, dass der 5. Stellplatz erforderlich sei.
Die Bauausschussmitglieder schlossen sich dem Vorschlag an und fassten folgenden

Beschluss:

Die Entscheidung zur Bauvoranfrage wird vertagt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Tekturantrag wegen Änderung der Garagen- und Stellplatzanordnung auf den Grundstücken FlNrn. 1785/5 und 1785/12 an der Moosstr. 13 und 13 a

Der Vorsitzende erläuterte zunächst die genehmigte Erstplanung und verwies auf die erste Bauvoranfrage zur Änderung der Garagen- und Stellplatzanordnung, die in der Bauausausschusssitzung vom 05.07.2022 abgelehnt worden sei.
Der neue Tekturantrag sehe nun je Doppelhaushälfte wieder eine Duplexgarage und einen Stellplatz vor. Die Anordnung liege innerhalb der Garagenzone, so dass auch die Grundfläche II eingehalten werde. Die Anordnung sei somit gem. Bebauungsplan grundsätzlich zulässig.
Vorgeschrieben sei aber für die Garagen eine Wandhöhe von max. 3 m. Beantragt werde eine Wandhöhe von 3,5 m. Begründet werde dies mit der erforderlichen Höhe für Duplexgaragen. Bei der Erstplanung sei die zulässige Höhe eingehalten worden. Es werde vorgeschlagen, die Befreiung nicht zu erteilen.
Vor der östlichen Zufahrt befinde sich außerdem eine öffentliche Grüninsel mit einer Sommerlinde. Für eine bessere Befahrbarkeit der Garage und des Stellplatzes werde die Fällung des Baumes beantragt. Das Ergebnis einer Ortsbesichtigung sei, dass der Baum entgegen dem Eintrag im Plan weiter am Rand stehe und bestehen bleiben könne. Die Fällung werde abgelehnt. Man habe aber zusätzlich festgestellt, dass die bereits gepflasterte Zufahrt in den öffentlichen Straßengrund hineinrage und die Grüninsel ohne Zustimmung der Stadt verkleinert worden sei. Die Zufahrtsbreite entspreche auch nicht der Planung; diese sei viel breiter errichtet worden. Die Tiefbauabteilung sei bereits informiert und müsse alles Weitere, d. h. den Rückbau, veranlassen.
Auf Frage von Stadtrat Dirnberger teilte Frau Reichel mit, dass der Bauherr grundsätzlich auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand des Straßenbereiches wiederherstellen und auch den beseitigten Teil der Grüninsel an einem anderen Standort ersetzen müsse. Dies werde aber von der städtischen Tiefbauabteilung veranlasst bzw. überwacht.
Stadträtin Winberger fragte nach, ob man die Lage von Zufahrt und Garage/Stellplatz tauschen könne, so dass die Zufahrt westlich auf das Grundstück erfolge. Frau Reichel teilte hierzu mit, dass der Bau der Duplexgarage an der östlichen Grenze nicht mehr möglich sei, da in diesem Bereich der Kanal verlaufe.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Anordnung der Garagen und Stellplätze wird erteilt. Die Zufahrt ist unter Berücksichtigung des Baumes anzulegen. Die Fällung des städtischen Baumes wird abgelehnt.

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Wandhöhe der Garagen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 1756 an der Lagerstr. 99

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt werden müsse. Die Planung enthalte ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen und ein Doppelhaus mit Tiefgarage. Er ging auf die einzelnen Fragen des Antrags auf Vorbescheid ein:

Frage 1: Ist eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden, wie im beiliegenden Plan dargestellt
a) Haus 1 mit einer Grundfläche von 11,0 m x 13,72 m (Grundfläche 150,92 m²), einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 11,50 m mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss,
b) Haus 2 mit einer Grundfläche von 11,0 m x 13,72 m (Grundfläche 150,92 m²), einer Wandhöhe von 6,26 m und einer Firsthöhe von 8,30 m mit zwei Vollgeschossen planungsrechtlich zulässig?

Die absoluten Grundflächen würden sich grundsätzlich einfügen. Die Höhenentwicklung sowie die Firsthöhe von Haus 2 seien auf den umliegenden Grundstücken ebenfalls vorhanden. Allerdings füge sich die Firsthöhe von 11,5 m des vorderen Mehrfamilienhauses nicht ein. Die umliegenden Gebäude in der ersten Baureihe würden eine Höhe von max. 10 m aufweisen.

Frage 2: Ist das Vorhaben, wie in dem beiliegenden Plan dargestellt, nach der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig?

Die städtebauliche Prüfung habe eine GRZ von 0,32 und eine GFZ von 0,63 ergeben. GRZ und GFZ seien kein Einfügekriterium, allerdings erscheine die überbaute Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück sehr massiv. Die Freiflächen seien im Verhältnis zu gering. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass sich der Antragsteller z. B. auf die Grundstücke an der Lagerstr. 101a (GRZ ca.0,32) und an der Lagerstr. 96a (GRZ ca.0,4) beziehen würde. Diese hohen Grundflächenzahlen seien aber durch nachträgliche Grundstücksteilungen entstanden.

Frage 3: Kann für das Vorhaben für die verkürzte Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze hin eine abstandsflächenrechtliche Abweichung von Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Puchheim in Aussicht gestellt werden?

Bei dem westlichen Grundstück handle es sich um die Gedenkstätte des Russenfriedhofs. Die Abstandsfläche würde mit ca. 44,55 m² auf dieses Grundstück fallen. Der Bauherr begründe den Antrag auf Abweichung u. a. damit, dass das Grundstück nicht bebaut werde, da der Friedhof immer bestehen bleiben würde. Die Schutzziele der Abstandsflächen, insbesondere die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung würden eingehalten. Das Baugrundstück werde nach hinten enger, weshalb eine verkürzte Abstandsfläche eine bessere Organisation auf dem Grundstück ermöglichen würde.
Der Vorsitzende erläuterte hierzu, dass eine Änderung der Nutzung des Friedhofgrundstückes nicht für immer ausgeschlossen werden könne. Abstandsflächen würden u. a. grundsätzlich auch dem Erhalt der notwendigen Freiflächen für die Wohnnutzung auf den Grundstücken dienen (Wohnfrieden). Da außerdem durch die Nichteinhaltung der Abstandsflächen eine dichtere Bebauung möglich werde, sei der Vorschlag, die Abweichung nicht zu erteilen.
Frage 4: Ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 11 Stellplätzen (10 Stellplätze für Bewohner, Besucherstellplatz gemäß Stellplatzsatzung) und einer Zufahrt im Osten von Haus 1 wie in den Planunterlagen dargestellt planungsrechtlich zulässig?
Gegen eine Tiefgarage würden planungsrechtlich grundsätzlich keine Einwände bestehen.
Frage 5: Wird eine Abweichung von der GaStellV §3 Abs.1 für die Rampenneigung von max. 25% in Aussicht gestellt?
Über diese bauordnungsrechtliche Frage müsse das Landratsamt entscheiden.

Der Vorsitzende ging nun noch auf den Abstand des Bauvorhabens zur Lagerstraße ein. Der geplante Abstand von 3,5 m füge sich nicht ein. Er wies darauf hin, dass die Kreuzkirche als atypisches Gebäude hier keinen Bezugsfall darstelle. Die Gebäude nördlich der Lagerstraße würden einen Abstand von mind. 9 m aufweisen, was als faktische Baulinie angesehen werden könne. Die Gebäude auf den südlichen Grundstücken seien mind. 5 m von der Lagerstraße abgerückt. Man könne nun diskutieren, ob man einen Abstand von 9 m fordern solle oder ob man sich auch einen geringeren Abstand entsprechend der Grundstücke südlich der Lagerstraße vorstellen könne. Man müsse bedenken, dass man bei einem geringeren Abstand den Maßstab für künftige Bebauungen schaffe. Der größere Abstand auf den nördlichen Grundstücken habe sich wohl aufgrund der Südlage der Gärten so entwickelt.
Der Vorsitzende fasste zusammen, dass aufgrund der erforderlichen Reduzierung der Firsthöhe von Haus 1 und der Änderung des Abstandes zur Lagerstraße eine grundsätzliche Planänderung erforderlich sei. Dadurch werde sich auch das Nutzungsmaß verringern.
Im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand teilte er mit, dass dieser nicht geschützt sei. Eine Ortsbesichtigung durch Umweltabteilung und Bauhof habe ergeben, dass sich auf dem Grundstück 10 Fichten in einem guten Erhaltungszustand als Gruppe befinden würden.
Bei der weiteren Planung seien die Dachgaubensatzung, die Freiflächengestaltungssatzung und ggf. die Fahrradabstellplatzsatzung zu beachten. Aufgrund der Lage des Grundstückes an der Lagerstraße werde außerdem dringend empfohlen, Lärmschutzmaßnahmen (z. B Fenster, Orientierung der Schlaf-/Wohnräume) zu treffen.

In der anschließenden Diskussion sprach sich Stadtrat Wuschig für einen Abstand von 9 m zur Lagerstraße aus. Ein Abstand von nur 5 m wäre seiner Meinung nach ein zu großer Einschnitt, was die vorhandene Gebäudeflucht betreffe. Stadtrat Zöller schloss sich der Wortmeldung und im Übrigen dem Verwaltungsvorschlag an.
Stadträtin von Hagen sah auch einen Abstand von 9 m als erforderlich an. Außerdem sei die Lagerstraße sehr stark befahren, weshalb ein größerer Abstand mehr Wohnqualität bringe.

Die übrigen Mitglieder schlossen sich den Wortmeldungen an und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Wohngebäuden in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt.

Haus 1 ist mind. 9 m von der Lagerstraße abzurücken und darf eine Firsthöhe von max. 10 m aufweisen.

Die beantragte Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (mit Verlängerung des Obergeschosses und Neugestaltung des Dachgeschosses) und Überdachung der Freischankfläche auf dem Grundstück FlNr. 1540/8, Lochhauser Str. 39

Der Vorsitzende erläuterte eingangs den Antrag zur Neugestaltung des Wohn- und Geschäftshauses näher. Das Lokal im Erdgeschoss bleibe bestehen. Statt bisher einer Wohnung sollen drei Wohnungen entstehen. Die Beurteilung müsse gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Baulinienplanes Nr. 52 erfolgen. Die Erweiterung des Obergeschosses nach Süden (Tiefe 2 m) liege innerhalb der Baugrenze und füge sich ein. Die Aufstockung des neuen Dachgeschosses in Form eines zurückgesetzten Pultdaches (3 Vollgeschosse, Firsthöhe 9,9 m) würde ebenfalls der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung entsprechen. Die GRZ von 0,26 und GFZ von 0,70 seien auch vorhanden.
Die geplante Überdachung der bestehenden Freischankfläche überschreite die Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 52 um 1,8 m Richtung Birkenstraße und um 4 m Richtung Lochhauser Straße. Der Vorsitzende verlas die Begründung des Antrages auf Befreiung und teilte mit, dass 2016 im Rahmen ei-

nes Bauantrages zum Umbau des Wohn- und Geschäftshauses ein auskragendes Dachgeschoss wegen Überschreitung der Baugrenze Richtung Birkenstraße vom Bauausschuss abgelehnt worden sei. Letztendlich sei der Antrag zurückgezogen worden. Es werde weiterhin vorgeschlagen, die Baugrenze entlang der Birkenstraße einzuhalten. Die Überschreitung der Baugrenze Richtung Lochhauser Straße sei im Hinblick auf die künftige Aufwertung der Lochhauser Straße nur vorstellbar, wenn diese gestalterisch ansprechend gestaltet werde. Hierzu enthalte der Antrag auf Vorbescheid aber noch keine näheren Angaben. Der Vorschlag sei deshalb, die Befreiung zunächst nicht zu erteilen und die Konkretisierung abzuwarten. Hier werde eine Bauherrenberatung als erforderlich angesehen.
Zum Stellplatznachweis erklärte er, dass die beantragte Anzahl von einer Garage und 6 Stellplätzen für das Bauvorhaben ausreichend sei. Vorm Lokal sollen nun 5 statt bisher 4 Stellplätze entstehen. Der gesamte Vorplatz sei komplett befestigt, es handle sich um Altbestand. Die vorbereitende Untersuchung zur “Lochhauser Straße“ habe ergeben, dass dieser Vorplatz Potential für eine gestalterische Aufwertung habe. Ziel sei es, im Kurvenbereich einen sicheren und attraktiveren Bewegungsraum zu schaffen und diesen barrierefrei zu gestalten. Die Vorschläge zur Aufwertung würden wie folgt aussehen:

- Verlängerung des Grünstreifens entlang der Birkenstraße bis zur Lochhauser Straße,
- attraktivere Gestaltung der Parkflächen, z. B. mit Rasengittersteinen,
- ggf. Verkürzung der Stellplätze, so dass eine Begrünung der Terrassenmauer möglich sei,
- optische Vergrößerung des Gehwegbereiches (Verlegung von Münchner Gehwegplatten in das Baugrundstück hinein, um einen größeren Aufenthaltsbereich zu schaffen),
- Streichung des westlichen Stellplatzes durch Stellplatzablöse und Schaffung eines weiteren Grünstreifens und/oder von Fahrradabstellplätzen,
- Baumpflanzung.

Vor der Eingabe des Bauantrages sei diesbezüglich eine Bauherrenberatung unbedingt erforderlich.

Er teilte auch noch mit, dass laut Auskunft des Landratsamtes die westliche Abstandsfläche durch die Aufstockung nicht eingehalten werde und eine Abweichung auch nicht möglich erscheine. Die Abstandsfläche der Terrassenüberdachung liege ebenfalls auf dem Nachbargrundstück, was nicht genehmigungsfähig sei. Außerdem sei die Terrasse (welche ohne Genehmigung vergrößert worden sei) auch ohne Terrassenüberdachung abstandsflächenpflichtig. Eine Abstandsflächenübernahme erscheine außerdem nicht möglich, weil das Nachbargebäude die Abstandsfläche offensichtlich bis zur Grenze nutze.
Gemäß der städtischen Fahrradabstellplatzsatzung seien 7 Stellplätze notwendig, welche noch nicht nachgewiesen seien.

Stadträtin von Hagen war die Barrierefreiheit ebenfalls sehr wichtig. Sie fragte nach, warum dieses Grundstück als einziges in der Lochhauser Straße höher liege. Frau Reichel vermutete, dass aufgrund der Höhe des Erdgeschosses das Gelände angeschüttet worden sei, weshalb diese leichte Ansteigung entstanden sei.

Stadtrat Wuschig befürwortete die vorgeschlagene Bauherrenberatung bezüglich der Gestaltung der Terrassenüberdachung. Ansonsten könne er sich aber auch eine mobile Überdachung vorstellen, die er auch bevorzugen würde. Frau Reichel wies darauf hin, dass es sich nur um einen Vorbescheid handle und eine geänderte Planung bzw. der später noch erforderliche Bauantrag nochmals dem Bauausschuss vorgelegt werde.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Neugestaltung des Dachgeschosses und Verlängerung des Obergeschosses um 2 m Richtung Lochhauser Straße wird planungsrechtlich grundsätzlich erteilt.

Für die Terrassenüberdachung wird die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 52 Richtung Birkenstraße nicht erteilt. Die Überschreitung der Baugrenze Richtung Lochhauser Straße ist vorstellbar, wenn die Überdachung ansprechend gestaltet wird. Hierzu sind zunächst konkretere Angaben zu machen; die Befreiung von der Baugrenze ist dann nochmals zu beantragen.

Im Hinblick auf die vorbereitende Untersuchung “Lochhauser Straße“ wird bezüglich des massiv befestigten Vorplatzes Potential für eine gestalterische Aufwertung gesehen. Vor Einreichung des Bauantrages wird deshalb eine Bauherrenberatung bei der Stadt Puchheim als dringend erforderlich angesehen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des Wohnhauses und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1516/3 an der Roggensteiner Str. 6

Der Vorsitzende verwies eingangs auf die Ablehnung der ersten Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung vom 11.10.2022 und den entsprechenden Beschlussbuchauszug hierzu.
Die nun vorliegende 2. Bauvoranfrage beinhalte eine Reduzierung der Grundfläche des Anbaus auf 70 m². Der Bestand werde nun gestalterisch berücksichtigt, so dass der Anbau bzgl. Wandhöhe, Dachform und Dachneigung an den Bestand angepasst werde.
Das Bauvorhaben würde hinsichtlich Baugrenze und Hausschema vom Baulinienplan Nr. 52 abweichen, was aber vertretbar sei, da der Baulinienplan bereits überholt sei.

Die weitere Prüfung gemäß § 34 BauGB habe ergeben, dass sich die absolute Grundfläche (160 m²) einfüge. Bei der städtebaulichen Prüfung ergebe sich eine GRZ von 0,23, die auf den umliegenden Grundstücken der maßgeblichen Umgebungsbebauung (die Grundstücke mit Geschosswohnungsbauten an der Oberen Lagerstraße würden hier nicht dazuzählen) nicht vorhanden sei. Da es sich hier um kein Einfügekriterium handle und die geänderte Planung eine erhebliche Verbesserung gegenüber der Erstplanung darstelle, erscheine das Bauvorhaben an diesem Standort nun vertretbar. Die GFZ von 0,45 sei auf den umliegenden Grundstücken vorhanden. Die Firsthöhe von 11,5 m füge sich ebenfalls ein.
Ob die in der Planskizze dargestellten 5 Stellplätze für das Bauvorhaben ausreichen, könne aufgrund fehlender genauerer Angaben zu den Wohnflächen noch nicht beurteilt werden. Die Anordnung direkt an der Straße mit direkten Zufahrten würde aber grundsätzlich der Freiflächengestaltungssatzung widersprechen. Die in diesem Bereich bestehenden Bäume sollen laut Aussage der Antragstellerin bestehen bleiben oder ersetzt werden. Aufgrund der Lage des Grundstückes am Wendehammer, sei kein öffentliches Parken im Straßenraum möglich. Das vorhandene Fahrtrecht für das Hinterliegergrundstück würde außerdem die Möglichkeiten für die Stellplatzanordnung stark einschränken. Eine Reduzierung der befestigten Fläche sei nur mit Duplexgaragen möglich, die man aber nicht fordern könne. Es werde deshalb vorgeschlagen, der Stellplatzanordnung grundsätzlich zuzustimmen. Allerdings sei eine Optimierung in Form von Rasengittersteinen, einer Eingrünung der Stellplätze sowie der Pflanzung eines Baumes zwischen den Stellplätzen notwendig (falls die bestehenden Bäume nicht erhalten werden können).
Zu den Bäumen teilte der Vorsitzende noch mit, dass diese nicht geschützt seien. Eine Ortsbesichtigung durch Umweltabteilung und Bauhof habe ergeben, dass sich im Bereich der geplanten Stellplätze ein Ahorn, eine Birke und eine Eiche befinden würden, die aber aufgrund unsachgemäßer Rückschnitte nicht mehr erhaltenswert seien. Ein weiterer bereits älterer Obstbaum könne aber noch mehrere Jahre stehen bleiben. Es werde dringend empfohlen, diesen zu erhalten.
Zum Abschluss wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass ausreichend Fahrradabstellplätze sowie aufgrund der Anzahl der Wohnungen auch ein Kinderspielplatz vorzusehen seien. Außerdem werde dringend angeregt, nicht benötigte befestigte Flächen zurückzubauen, um Freiflächen im Bereich des Bestandsgebäudes zu schaffen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Wohnhauses in der beantragten Form und Größe wird grundsätzlich erteilt.

Die Stellplätze sind einzugrünen und in Rasengittersteinen auszubilden. Gemäß Freiflächengestaltungssatzung ist zwischen den Stellplätzen mind. ein Baum zu pflanzen, falls die bestehenden Bäume gefällt werden müssen.

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

Es wird dringend angeregt, nicht benötigte befestigte Flächen zurückzubauen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Umbau des Wirtschaftsgebäudes in ein Wohngebäude und Neubau eines Einfamilienhauses (Ersatzbau) auf dem Grundstück FlNr. 1795/2, Am kleinen Ascherbach 3

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage, für die nur ein Antragsschreiben vorliegen würde. Baupläne seien nicht eingereicht worden.
Das Grundstück liege bauplanungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan sei dieses als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bauvorhaben seien nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB.
<u>Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude in Wohnhaus</u>
Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB könne man im Einzelfall sonstige Vorhaben zulassen, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtige und die Erschließung gesichert sei. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 würden nicht entgegenstehen, da das Bauvorhaben insbesondere der Darstellung im Flächennutzungsplan entspreche. Der Vorsitzende verwies auf einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispänners anstelle des Wirtschaftsgebäudes aus dem Jahr 2013. In der Bauausschusssitzung vom 26.11.2013 sei das Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben beurteilt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden. Das Landratsamt sei damals jedoch zum Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei. Eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB würde ausscheiden, weil das Bauvorhaben das Bedürfnis nach einer Bauleitplanung für den Bereich zumindest westlich des Ascherbaches auslösen würde. Da es sich bei der aktuellen Bauvoranfrage nun um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes handle, werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin zu erteilen.
<u>Ersatzbau für das Wohnhaus, Am kleinen Ascherbach 3</u>
Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (begünstigte Vorhaben) sei die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich:
a) das vorhandene Gebäude sei zulässigerweise errichtet worden,

b) das vorhandene Gebäude weise Missstände oder Mängel auf,
c) das vorhandene Gebäude werde seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
d) Tatsachen würden die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt werde.
Mit dem Bauantrag sei ein Nachweis dieser Voraussetzungen erforderlich, dann könne das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich erteilt werden. Der Vorsitzende wies aber ausdrücklich darauf hin, dass der Bauantrag nochmals dem Bauausschuss vorgelegt werden müsse, da die Bauvoranfrage keinerlei Planunterlagen enthalten würde.
Bezüglich der erforderlichen gesicherten Erschließung teilte er noch mit, dass die Zufahrt über den Eigentümerweg FlNr. 1795/96 an der Alpenstraße möglich sei. Der Bauherr sei Miteigentümer des Weges, der auch als Eigentümerweg gewidmet sei. Eine Erschließung über diesen Weg werde für das Bauvorhaben mit 3 bis 4 Wohneinheiten als vertretbar angesehen. Im Antragsschreiben gebe der Bauherr jedoch an, dass das Grundstück über den Weg “Am kleinen Ascherbach“ postalisch und verkehrsrechtlich erschlossen sei. Der Weg sei mit der Widmungsbeschränkung „nur für den Leichtverkehr bis 3,5 t Gesamtgewicht ausgenommen Anlieger“ als Ortsstraße gewidmet. Die Widmung würde an der Grundstücksgrenze des Grundstücks mit der Flurnummer 1796/24 enden und sei ab der FlNr. 1796/22 als Geh- und Radweg gewidmet. Da der Weg außerdem ab dieser Stelle nicht ausreichend ausgebaut sei, werde eine Erschließung des Bauvorhabens über den Weg “Am kleinen Ascherbach“ von der städtischen Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Die Erschließung müsse somit über die Alpenstraße erfolgen.
Stadtrat Wuschig erklärte, dass sich die Situation seit 2013 dahingehend verändert habe, dass der nördlich vom Baugrundstück gelegene Bereich in naher Zukunft als Baugebiet ausgewiesen werden solle. Seiner Meinung wäre es deshalb sinnvoll, wenn man das Baugrundstück in die Planung mit einbeziehen würde. Man sollte diese Planung abwarten und dem Bauvorhaben zunächst nicht zustimmen, damit man dem Bebauungsplan nicht vorgreife. Frau Reichel erklärte, dass eine Veränderungssperre nur möglich sei, wenn es einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit einer grundlegenden Planungsvorstellung gebe. Soweit sei die Planung aber noch nicht.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

<u>Nutzungsänderung Wirtschaftsgebäude:</u>
Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudes in ein Wohnhaus wird grundsätzlich erteilt (als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

Ersatzbau Wohnhaus:

Der Ersatzbau erscheint grundsätzlich möglich, wenn die Voraussetzungen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfüllt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 9 Bauvoranfragen wegen Änderung der Garagen auf den Grundstücken FlNrn. 1538/96 und 1538/289 am Höpflweg 3 d und 3 e

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Doppelhaus mit Garagen 2021 im Freistellungsverfahren zugelassen worden sei. Beantragt werde, die Garagen statt mit Satteldächern nun mit begrünten Flachdächern auszubilden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 schreibe vor, dass alle Gebäude, auch Garagen, mit Satteldach (Dachneigung 36° bis 48°) zu versehen seien. Reihengaragen müssen außerdem die gleiche Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung erhalten.

Allgemein wies der Vorsitzende darauf hin, dass im Bebauungsplangebiet viele Garagen mit Flachdach vorhanden seien; diese habe es aber bereits vorm Bebauungsplan gegeben. Befreiungen für Flachdächer seien nur aus gestalterischen Gründen bei direktem Anbau an Flachdachgaragen erteilt worden. Die Vorgabe des Satteldaches sei eine grundlegende Regelung des Bebauungsplanes. Befreiungen für freistehende Garagen seien bis jetzt nicht erteilt worden.

Bei der Garage zur DHH 2 handle es sich um eine freistehende Garage. Die Garage zur DHH 1 grenze aber direkt an die Nachbargarage, die ein Satteldach habe (Giebel entlang der Grundstücksgrenze). Hier seien Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung anzupassen. Frau Reichel ergänzte, dass es in der Vergangenheit bereits Ablehnungen von Flachdachgaragen gegeben habe. Sie wies außerdem darauf hin, dass in der Planung zur Freistellung die Firstrichtung der Garagen parallel zur Grundstücksgrenze verlaufe würde, was bei Haus 1 somit keinen profilgleichen Anbau des Satteldaches an die Nachbargarage bedeute und somit vom Bebauungsplan abweiche. Die Stadt habe bei Freistellungsanträgen keine Prüfpflicht; die Einhaltung der Bebauungsplanfestzungen liege in der Verantwortung des Bauherrn und des Planfertigers.

Der Vorsitzende teilte außerdem noch mit, dass die Garage von Haus 1 bereits errichtet worden sei. Es liege aber ein Versatz zur Nachbargarage vor, d.h. die Garagen seien nicht bündig, was die Errichtung eines Satteldaches schwieriger gestalte. Wenn man gemäß Bebauungsplan die Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung der Nachbargarage aufnehme, erhalte man dann ein versetztes Satteldach, was aber gestalterisch als beste Lösung erscheine.

Stadträtin Winberger lehnte eine Garage mit Flachdach neben einer Garage mit Satteldach aus gestalterischen Gründen ab. Stadtrat Wuschig sprach sich ebenfalls für die Errichtung eines Satteldaches aus.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Garagen (begrüntes Flachdach statt Satteldach) wird nicht erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Garage von Haus 1 hinsichtlich der Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung an die Nachbargarage anzupassen ist.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Frau Reichel wies anschließend noch darauf, dass der Bauherr für die Garage von Haus 1 zunächst eine Skizze mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie die der Nachbargarage einreichen solle. Evtl. könne man dann aufgrund des Versatzes über eine Befreiung bzgl. der gleichen Firsthöhe beraten.

TOP 10 Verschiedenes

Wortmeldungen

Stadtrat Wuschig fragte nach, ab wann die Puchheimer Bebauungspläne über das BayernPortal digital zur Verfügung stehen werden. Frau Reichel teilte mit, dass es Vorgaben hinsichtlich der Digitalen Planung Bayern gebe, die im 1. Quartal 2023 umzusetzen seien. Hier arbeite man zunächst an der Minimallösung, so dass dann die Bebauungspläne digital zur Verfügung gestellt würden. Ziel sei aber eine weitergehende Digitalisierung auf der Basis des neuen Dateistandards XPlanung. Der Vorsitzende ergänzte, dass eine solche Umstellung eine intensive Vorarbeit und Zeit benötigen würde.

Stadtrat Ehrensberger berichtete, dass ihm mitgeteilt worden sei, dass der Grundstücksstreifen entlang des Aubinger Weges im Gewerbegebiet Nord von der Deutschen Bahn verkauft worden sei. Er sei darüber verwundert, da dieser Streifen für den viergleisigen Ausbau der Bahn benötigt werde. Frau Reichel teilte mit, dass dies nicht bekannt sei, sie werde aber die Eigentumsverhältnisse überprüfen und ihm das Ergebnis mitteilen.

Stadtrat Knürr bat darum, seinen Vorschlag zur Änderung der Dachgaubensatzung auf die nächste Sitzung zu vertagen. Der Vorsitzende wies aber nochmals darauf hin, dass die Fraktionen weiterhin aufgerufen seien, ebenfalls Vorschläge und Meinungen zu diesem Thema einzureichen.

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

Vorsitzender:	Schriftführer/in:
Thomas Hofschuster Dritter Bürgermeister	Dana Fuchs