NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 17. März 2015
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 17:30
Ende: 19:35

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Färber, Sabrina

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Dr. Sengl, Manfred

Stricker, Hans-Georg

Wiesner, Marga

Wuschig, Wolfgang

Vertretung für Stadträtin Lydia Winberger

Vertretung für Stadträtin Christine Eger

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Eger, Christine

Winberger, Lydia

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hügelstr. 23
- TOP 3 Bauantrag wegen Erweiterung eines Bürogebäudes mit Produktionsflächen und Kantine, Errichtung weiterer PKW-Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 1721/1 an der Siemensstr. 2 a
- TOP 4 Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Errichtung einer Anlage zur Lagerung und zum Umschlag von Abfällen auf dem Grundstück FINr. 1721/56 an der Benzstr. 14
- TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (insgesamt 6 WE und 2 Ladeneinheiten) auf dem Grundstück FINr. 1733/3 an der Lochhauser Str. 58
- TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1403/7 am Ihleweg 1
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1734/217 an der Lochhauser Str. 52
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 381/14 an der Kreuzstr. 6 b
- TOP 9 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Doppelhaushälften mit einer Garage und drei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/56 an der Münchner Str. 15 a
- TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 550/5 an der Zweigstr. 16
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispanners mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/4 an der Oberen Lagerstr. 14
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Wohnhauses an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1795/3 an der Zugspitzstr. 18
- TOP 13 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses, Errichtung eines Zwerchgiebels und Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1535 an der Buchenstr. 24
- TOP 14 Verschiedenes
- TOP 14.1 Tekturantrag wegen ungenehmigter Errichtung einer Wohnraumerweiterung an der Westseite des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1785/8 an der Moosstr. 15 b (Schreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 03.02.2015)
- TOP 14.2 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Car- und Bikeports auf dem Grundstück FINr. 1538/200 an der Rainerstr. 49
- TOP 14.3 Bekanntgabe

Die Mitglieder des Bauausschusses trafen sich vorab an der Hügelstr. 23. Sie besichtigten das Baugrundstück sowie die nähere Umgebung. Die Stadträte Färber, Burkhart, Dr. Sengl und Wuschig nahmen an dem Ortstermin nicht teil.

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 29.01.2015 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 Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hügelstr. 23

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 29.01.2015, in der die Entscheidung zur Bauvoranfrage vertagt worden sei. Vor der heutigen Sitzung habe nun die geplante Besichtigung des Baugrundstückes und der Umgebung stattgefunden.

Die geänderte Planung beinhalte weiterhin ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, wobei die Länge des Hauptgebäudes um 4,25 m verkürzt worden sei. Dies entspreche einer Verkleinerung der Grundfläche um 52 m². Die GRZ (ohne Garagengebäude) betrage noch 0,31. Bei dem am dichtesten bebauten Grundstück in der Umgebung liege eine GRZ von 0,30 vor, hierbei handle es sich aber um eine E+D-Bebauung. Auf dem Baugrundstück sei das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche noch immer sehr massiv, was auf dem sehr schmalen Grundstück eine erhebliche Verdichtung bedeute. Die Riegelwirkung der Gebäude sei mit einer Länge von 43 m immer noch vorhanden. Der Vorsitzende teilte weiter mit, dass First- und Wandhöhen reduziert worden seien. Die Firsthöhe über der Hügelstraße betrage 11,2 m. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes liege die Firsthöhe über der Augsburger Straße bei 9,5 m. Im weiteren Verlauf der Hügelstraße seien entsprechende Gebäudehöhen vorhanden. Abschließend erklärte der Vorsitzende, dass die Garagen- und Stellplatzanordnung ebenfalls reduziert worden sei.

In der darauffolgenden Beratung erkundigte sich StR Pürkner nach der Grundfläche der abzubrechenden Gebäude. Frau Reichel teilte mit, dass diese eine Fläche von ca. 265 m² aufweisen würden. Das beantragte Mehrfamilienhaus sei 200 m² groß. Hinzu kommen ein Garagengebäude mit 57 m² sowie ein Fahrradgebäude, so dass die Grundflächen von Abbruch und Neubau in etwa gleich seien. StR Pürkner führte aus, dass es auf die überbaute Grundfläche ankomme. Die Grundfläche des Bauvorhabens sei nun auf die Fläche des abzubrechenden Bestandes reduziert worden. Da sich auch die Höhenentwicklung einfüge, sei das Bauvorhaben seiner Meinung nach planungsrechtlich zulässig. Dass die Planung keine befriedigende Situation auf dem schmalen Grundstück zwischen Hügelstraße und Augsburger Straße darstelle, spiele bei der planungsrechtlichen Beurteilung keine Rolle. Falls das Bauvorhaben städtebaulich nicht gewünscht sei, müsse ein Bebauungsplan aufgestellt werden, was er für dieses Einzelgrundstück aber als zweifelhaft erachte. Er plädierte deshalb dafür, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

StR Wuschig sprach sich auch für das Bauvorhaben aus. Aufgrund der vorgenommenen Reduzierung des Baukörpers halte er die Planung nun für akzeptabel.

StR Salcher hielt die immer noch riegelartige Wirkung der Gebäude gestalterisch für nicht befriedigend. Da sich aber die Grundfläche einfüge und dies entscheidend sei, habe er gegen das Bauvorhaben keine Einwände.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass vom Bauausschuss keine Bebauungsplanaufstellung empfohlen werde und damit eine überwiegend positive Meinung zum Bauvorhaben vorliegen würde. Er stellte deshalb nachfolgenden Vorschlag zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Erweiterung eines Bürogebäudes mit Produktionsflächen und Kantine, Errichtung weiterer PKW-Stellplätze auf dem Grundstück FINr. 1721/1 an der Siemensstr. 2 a

Der Vorsitzende erläuterte den 3. Bauabschnitt zur Errichtung eines zentralen sechsgeschossigen Mittelbaus mit Haupteingang, Ausstellungsflächen, Kantine, Besprechungs- und Schulungsräumen. Außerdem solle ein Anbau für zusätzliche Lager-, Produktions- und Laborflächen sowie Büroräumen erfolgen. Das Grundstück liege im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30. Die festgesetzte GRZ, BMZ, Baugrenze und die Dachform würden die Vorschriften einhalten. Für die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (Bebauungsplan: max. 20 m) werde aber eine Befreiung beantragt. Zum einen liege die geplante Höhe des obersten Vollgeschosses (5. OG) bei 22,21 m. Die Grundfläche dieses Geschosses betrage 216 m² und somit nur 5% der gesamten Grundfläche (4.500 m²). Da diese Fläche untergeordnet sei und es für diese Höhe außerdem einen Bezugsfall in der Boschstraße gebe, erscheine die Erteilung der Befreiung vertretbar.

Auf diesem 5. Obergeschoss würden sich aber noch das Bauteil der Aufzugsüberfahrt/Treppenhaus sowie diverse Technik befinden, die mit einer 2,8 m hohen Lamellenverkleidung eingehaust werden solle. Hier liege die Gesamthöhe bei 24,66 m. Die Aufzugsüberfahrt mit Treppenhaus sei weit zurückgesetzt. Da es sich außerdem um ein technisch erforderliches Bauteil handle, werde vorgeschlagen, in diesem Bereich der beantragten Höhe zuzustimmen. Die Einhausung der umfangreichen Technik (z. B. Lüftungs- und Kältegeräte, Zu- und Abluftausfädelungen der Küchentechnik) weise eine Grundfläche von ca. 90 m² auf, sei von der Außenkante des 5. OG nur um 1,6 m zurückgesetzt und werde nur aus gestalterischen Gründen beantragt. Eine Befreiung für dieses Bauteil zu erteilen, erscheine nicht unproblematisch. Es werde deshalb vorgeschlagen, darüber zu beraten, ob man nicht die Höhe der Lamellen reduzieren oder weiter zurücksetzen solle, damit diese optisch nicht so auffallen.

In der anschließenden Diskussion erinnerte StR Wuschig, dass es bereits vor 10 Jahren einen Arbeitskreis gegeben habe, wie man das Gewerbegebiet attraktiver gestalten könne. Seiner Meinung nach werte das Bauvorhaben das Gewerbegebiet enorm auf. Mit dem zurückgesetzten Bauteil der Aufzugsüberfahrt sei er einverstanden. Seiner Meinung nach könne man aber die Einhausung der Technik besser gestalten, diese sei nicht sehr ansehnlich. Er wies außerdem darauf hin, dass auch in diesem Bereich der Siemensstraße eine Abtretung des Baugrundstückes für eine Gehwegverbreiterung wünschenswert sei.

StR Dr. Sengl erklärte, dass die beantragte Anzahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet vorhanden sei. Bei der Lamellenverkleidung der Technik handle es sich seiner Meinung nach um eine unauffällige Gestaltung, die vermutlich nach den technischen Erfordernissen ausgeführt werde. Insgesamt sei es ein attraktiver Baukörper, den er positiv bewerte.

StR Pürkner führte aus, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan u. a. dann zugelassen werden könne, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar sei, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei. Diese Voraussetzungen würden vorliegen, weshalb er dem Antrag insgesamt zustimme. Er halte den Baukörper für eine Bereicherung im Gewerbegebiet Nord. Die beantragte Überschreitung der Gesamthöhe sei geringfügig und die geplante Lamellenverkleidung gestalterisch vertretbar.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung eines Bürogebäudes mit Produktionsfläche wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 wegen Überschreitung der Gesamthöhe erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Errichtung einer Anlage zur Lagerung und zum Umschlag von Abfällen auf dem Grundstück FINr. 1721/56 an der Benzstr. 14

Der Vorsitzende erklärte eingangs, dass es sich hier um eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz handle und der Antrag beim Landratsamt eingereicht worden sei. Das Landratsamt habe nun mit Schreiben vom 26.02.2015 um Stellungnahme gebeten. Er verwies außerdem auf die Bauausschusssitzung vom 29.01.2013, in der das Bauvorhaben bereits als Bauvoranfrage behandelt worden sei. Damals sei noch der Erhalt der bestehenden Lagerhalle vorgesehen gewesen. Diese müsse aber nun doch abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, was wegen der erforderlichen Bodenverdichtung positiv gewertet werde. Das vorhandene Bürogebäude solle für Verwaltung und Sozialräume genutzt werden. Die Betriebszeiten der Anlage werden von Montag bis Samstag von 6:00 – 22:00 Uhr angegeben. Insgesamt würden ca. 23 Mitarbeiter beschäftigt und während der Betriebszeiten sei täglich mit der An- und Abfahrt von ca. 11 Lkw zu rechnen.

Zur planungsrechtlichen Situation führte der Vorsitzende aus, dass das Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 30 liege. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO seien im Gewerbegebiet nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Wenn die immissionsschutzrechtliche Prüfung im Landratsamt ergebe, dass es sich hierbei um solch einen Gewerbebetrieb handle, sei dieser zulässig und man müsse zustimmen. Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen weiterhin insoweit zu erteilen, dass es sich um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handle. Er verwies noch auf die Lage des Grundstückes am Gröbenbach. Der ausreichende Gewässerschutz müsse ebenfalls von den Fachstellen im Landratsamt geprüft werden.

Er machte darauf aufmerksam, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze (Abstand zur östlichen Grenze mind. 16 m) nicht eingehalten werde. Eine Befreiung werde nicht beantragt, die Baugrenze sei im Bauplan falsch dargestellt worden. Die Lagerhalle müsse um ca. 2 m Richtung Westen verschoben werden, da eine Befreiung insbesondere auch aufgrund des Gewässerschutzes nicht in Aussicht gestellt werden könne. Das Vorhaben halte aber die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich GRZ, BMZ und Höhe ein.

StR Burkhardt erkundigte sich, ob der Brandschutz geprüft worden sei. Frau Reichel teilte mit, dass der Antrag ein Brandschutzkonzept enthalte, dieses müsse aber von der Fachstelle im Landratsamt geprüft werden.

StR Dr. Sengl ging nochmals auf die Lage des Grundstückes am Gröbenbach und den damit erforderlichen ausreichenden Gewässerschutz ein. Er fragte nach, ob der Antrag Angaben zur ausreichenden Löschwasserrückhaltung beinhalte. Er sei zunächst beruhigt, dass die Lagerhalle nun doch neu gebaut werden solle, da so die Auflagen zur Abdichtung leichter einzuhalten seien. Die Frage zur Löschwasserrückhaltung gab der Vorsitzende an den anwesenden Vertreter der Firma weiter. Herr Richter teilte mit, dass im Antrag eine ausreichend groß bemessene Löschwasserrückhaltung im Bereich der Halle vorgesehen sei. Sämtliche geplante Maßnahmen würden weit über die Anforderungen hinausgehen. Bereits im Rahmen der Bauvoranfrage habe man der Stadt Puchheim zugesagt, jegliche Sicherheitsrichtlinien zu beachten.

Nach ausführlicher Beratung verlas der Vorsitzende den Vorschlag und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung und Betrieb einer Anlage zum Lagern von Abfällen wird insoweit erteilt, dass es sich um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handelt.

Der Überschreitung der Baugrenze durch die Halle wird nicht zugestimmt. Gemäß Bebauungsplan ist ein Abstand von mind. 16 m zur östlichen Grenze einzuhalten.

Die wasserrechtlichen und sonstigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Durch entsprechende Auflagen ist sicher zu stellen, dass keine gefährlichen Stoffe in die Umwelt austreten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Im Abschluss an die Beschlussfassung verwies der Vorsitzende noch auf die Bekanntmachung des Landratsamtes zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Antrag würde in der Zeit vom 17.03.2015 bis 16.04.2015 im Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Einsicht ausliegen. Einwendungen können dann bis 30.04.2015 schriftlich beim Landratsamt vorgebracht werden.

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (insgesamt 6 WE und 2 Ladeneinheiten) auf dem Grundstück FINr. 1733/3 an der Lochhauser Str. 58

Der Vorsitzende erklärte zunächst das Bauvorhaben näher und verwies auf die Beurteilung nach § 34 BauGB. Die Höhenentwicklung sei mit E+1+Terrassengeschoss (3 Vollgeschosse) und einer Firsthöhe von 11,08 m geplant, was sich in die Umgebung einfügen würde. Das Walmdach sei ebenfalls zulässig. Die beantragten Grundflächen der Gebäude würden der umliegenden Bebauung entsprechen. Es ergebe sich allerdings eine GRZ von 0,45; das max. Maß in der Umgebung liege bei einer GRZ von 0,43. Ermittle man die GRZ aber einschl. des dahinter liegenden Garagengrundstückes an der Sommerstraße, welches nicht bebaubar sei, ergebe sich ein Maß von 0,39. Diesem könne man zustimmen. Da es sich bei den Terrassengeschossen um Vollgeschosse handle und diese komplett auf die Geschossfläche angerechnet werden müssen, ergebe sich rechnerisch eine hohe GFZ von 1,1. In der Umgebung liege eine GFZ von max. 0,98 vor. Da aber ein Geschoss weniger und somit auch weniger Bauvolumen beantragt werde, füge sich die Nutzungsdichte ein. Die oberirdische Garagen- und Stellplatzanordnung (vier Garagen im Erdgeschoss von Haus Süd und 6 weitere offene Stellplätze) sei ebenfalls grundsätzlich zulässig. Es werde dringend darauf hingewiesen, dass die Planung keine Stellplätze für die zwei Ladeneinheiten vorsehe. Diese seien beim späteren Bauantrag ebenfalls zu berücksichtigen.

sichtigen. Der Vorsitzende wies aber darauf hin, dass eine weitere Befestigung durch zusätzliche Stellplätze problematisch erscheine.

StR Wuschig sprach sich grundsätzlich für das Bauvorhaben aus. Er fragte aber nach, ob man beeinflussen könne, dass die Wohnungen in zentraler Lage von Puchheim barrierefrei ausgebildet werden. Frau Reichel teilte mit, dass gemäß Bayerischer Bauordnung bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten die Erdgeschosswohnungen barrierefrei ausgebildet werden müssen, für die restlichen Wohnungen gebe es aber keine Vorgabe.

StR Dr. Sengl fragte nach, ob man die Gestaltung der Baukörper beeinflussen könne. Seiner Meinung nach gebe es in der Lochhauser Straße keine einheitliche Linie. Der Vorsitzende teilte mit, dass man aufgrund des fehlenden Bebauungsplanes hier keine Vorgaben machen könne. Man habe keine rechtliche Grundlage.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Läden in der beantragten Größe wird grundsätzlich erteilt. Für die Ladennutzung sind zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1403/7 am Ihleweg 1

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Planung ein Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) mit Tiefgarage (6 Stellplätze) sowie drei oberirdische Stellplätze beinhalte. Das Baugrundstück liege im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Anordnung des Gebäudes könne grundsätzlich zugestimmt werden. Der Vorsitzende wies aber darauf hin, dass die Balkone Richtung Straße nicht untergeordnet seien und die Bauflucht der Umgebung überschreiten würden. Hier werde eine Reduzierung der Balkone auf untergeordnete Bauteile gefordert. Die Grundfläche des Mehrfamilienhauses betrage 215 m², was sich in die Umgebungsbebauung westlich des Ihleweges nicht einfüge. Das größte Gebäude weise hier eine Grundfläche von 194 m² auf. Die städtebauliche Prüfung habe außerdem ergeben, dass die GRZ von 0,30 in der Umgebung (max. 0,25) nicht vorhanden sei. Ebenso liege die geplante GFZ von 0,60 über dem Maß der umliegenden Bebauung (max. 0,50). Bei einer Reduzierung der Grundfläche auf 194 m² ergebe sich auf dem kleineren Baugrundstück immer noch eine GRZ von 0,27. Auch dann sei das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden umgebenden Freifläche noch zu massiv und würde eine erhebliche Verdichtung bedeuten. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden, werde vorgeschlagen, eine GRZ von max. 0,25 zuzulassen, was eine Reduzierung der Grundfläche um 35 m² auf max. 180 m² bedeuten würde. Als weitere Möglichkeit könne außerdem überlegt werden, zur Absicherung eine Empfehlung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes an den Planungs- und Umweltausschuss zu geben.

StR Pürkner stimmte den Ausführungen des Vorsitzenden zu. Das Bauvorhaben sei zu massiv und somit planungsrechtlich unzulässig. Seiner Meinung nach sei die Aufstellung eines Bebauungsplanes hier nicht erforderlich.

Der Vorsitzende führte zum Antrag weiter aus, dass die Höhenentwicklung von E+1+D grundsätzlich zulässig sei. Bei dem Dachgeschoss dürfe es sich aber um kein Vollgeschoss handeln. Die Firsthöhe von 11,7 m müsse gemäß der umliegenden Bebauung auf 11,3 m reduziert werden. Mit dem Krüppelwalmdach bestehe Einverständnis. Zur Stellplatzanordnung teilte er mit, dass die Tiefgarage sowie die drei oberirdischen Stellplätze an der Straße grundsätzlich möglich seien. Er gab den weiteren Hinweis, dass der Eingangsvorbau die Abstandsfläche nicht einhalte. Außerdem würde bezüglich der dargestellten Abmessungen des Grundstückes, des Gebäudestandortes und der Tiefgarage (Grundwasser) ein Nachbareinwand vorliegen. Dieser werde mit dem Antrag auf Vorbescheid an das Landratsamt weitergeleitet.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der beantragten Form und Größe wird nicht erteilt. Bei Reduzierung der Grundfläche auf max. 180 m² und Firsthöhe auf max. 11,3 m wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Bei dem Dachgeschoss darf es sich um kein Vollgeschoss handeln.

Die Balkone auf der Ostseite sind auf untergeordnete Bauteile zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 7 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1734/217 an der Lochhauser Str. 52

Der Vorsitzende erinnerte an die Ablehnung der Erstplanung in der Bauausschusssitzung am 29.01.2015 und die Empfehlung an den Planungs- und Umweltausschuss, einen Bebauungsplan aufzustellen. Nun habe der Bauherr eine geänderte Planung eingereicht. Beantragt sei weiterhin ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, somit kein Geschäftshaus. Das Gebäude sei hinsichtlich der Grundfläche (von 309 m² auf 260 m²), Geschossfläche (von 731 m² auf 643 m²) erheblich reduziert worden. Die GRZ von 0,37 und GFZ 0,92 würden nun der umliegenden Bebauung entsprechen. Auch die reduzierte Firsthöhe von 13,4 m füge sich ein. Die bisherige Garagenanordnung straßenseitig im Erdgeschoss sei aufgegeben worden. Die Garagen und Stellplätze sollen nun über eine Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich erschlossen werden, was eine deutliche Verbesserung darstelle. Der Vorsitzende erklärte, dass die Zustimmung zum Nutzungsmaß und zur Garagen- und Stellplatzanordnung nun erteilt werden könne. Straßenseitig sehe die Planung nun zweigeschossige Erker vor, die nicht untergeordnet seien und die Flucht der Nachbarbebauung überschreiten würden. Das Fahrradgebäude, das direkt am Gehweg geplant sei, erscheine städtebaulich ebenfalls problematisch. Hier werde vorgeschlagen, dieses mind. 1 m zurückzusetzen.

Auf Frage von StR Burkhart erklärte Frau Reichel, dass die Erker die Flucht des Nachbargebäudes überschreiten würden. Es gebe hier keinen Bebauungsplan mit einer festgesetzten Baugrenze.

StRin Wiesner erklärte, dass die vorhandene Bauflucht grundsätzlich eingehalten werden solle. Auf ihre Frage teilte Frau Reichel mit, dass der Abstand der Außenwand zum Gehweg 2,8 m betrage. Die Erker würden eine Tiefe von 1 m aufweisen (Abstand zum Gehweg somit 1,8 m). Beim Nachbargebäude seien aber noch umlaufende erdgeschossige Arkaden vorhanden, die bis an den Gehweg reichen würden.

StR Stricker plädierte dafür, das Fahrradgebäude weiter als 1 m zurückzusetzen und schlug vor, das Nebengebäude auf die Höhe des Hauptgebäudes zurückzuschieben.

StR Pürkner sprach sich grundsätzlich für die Erker aus, da diese eine gewisse Struktur in die Fassade bringen würden, was gestalterisch ansprechender sei.

Nach Meinung von StR Wuschig sei eine Reduzierung der Erker erforderlich.

Anschließend diskutierten die Bauausschussmitglieder, ob bei einem Zurücksetzen des Fahrradgebäudes dieses noch uneingeschränkt genutzt werden könne. Frau Reichel wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Abstand zwischen Haupt- und Nebengebäude nur 1,35 m betrage. Die Mehrheit der Mitglieder sprach sich dafür aus, das Fahrradgebäude zumindest bis auf Höhe der Erker (d. h. Abstand zum Gehweg 1,8 m) zurückzusetzen.

Aufgrund des Diskussionsverlaufes stellte der Vorsitzende Erker und Fahrradgebäude getrennt zur Abstimmung. Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der beantragten Form und Größe wird mit folgender Maßgabe erteilt:

Das Fahrradgebäude ist mind. 1,8 m vom Gehweg zurückzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Der Überschreitung der Bauflucht durch die Erker wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 381/14 an der Kreuzstr. 6 b

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage in 2. Baureihe. Es sei eine Höhenentwicklung von E+D beantragt. Durch den Neubau entstehe einschließlich des bestehenden Gebäudes eine GRZ von 0,19 und GFZ von 0,39. Die absolute Grundfläche von 106 m² würde sich einfügen, jedoch verwies der Vorsitzende auf eine im Grundbuch eingetragene Baurechtsverlagerung. Bei Neubau des in 1. Baureihe liegenden Doppelhauses (Kreuzstr. 6 und 6a) entstand auf diesen neu herausgeteilten Grundstücken FINrn. 381/16 und 381/17 eine GFZ von 0,50, weshalb der Bauausschuss am 22.04.1998 folgenden Beschluss fasste: „Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften wird mit der Maßgabe erteilt, dass eine Baurechtsverlagerung auf das Grundstück FINr. 381/14 (= heutiges Baugrundstück) erfolgt, so dass die Nutzungsdichte der Umgebung insgesamt nicht überschritten wird. Die Baurechtsverlagerung ist durch Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.“ Auf Bitte von StR Pürkner verlas Frau Reichel den genauen Wortlaut der eingetragenen Dienstbarkeit.

Insgesamt ergebe sich für die Grundstücke FINrn. 381/17, 381/16 (Doppelhaus) und 381/14 (Baugrundstück) eine GRZ von 0,21 und GFZ von 0,43. Die GRZ sei in der Umgebung vorhanden. Der Vorsitzende verwies aber hinsichtlich der GFZ auf einen Bauausschussbeschluss aus dem Jahr 2013 mit dem man auf den Grundstücken Alte Bahnhofstr. 7 und 9 ein Maß von max. 0,32 in Aussicht gestellt habe.

Da sich die beantragte Grundfläche nach neuer Rechtsprechung einfüge, gebe es zum einen die Möglichkeit dem Bauvorhaben zuzustimmen, was aber eine erhebliche Nachverdichtung bedeuten würde. Zum anderen könne man aber auch eine Empfehlung an den Planungs- und Umweltausschuss (PUA) geben, darüber zu beraten, ob diese planungsrechtliche Nachverdichtung gewünscht sei. Der PUA könne evtl. auch städtebauliche Ziele für diesen Bereich festlegen oder die in der Umgebung vorhandene GFZ von max. 0,32 über einen Bebauungsplan absichern.

StR Pürkner wies darauf hin, dass zwischen der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. § 34 BauGB und dem Grundbucheintrag eine Diskrepanz bestehe. Er halte das Bauvorhaben für zulässig. Seiner Meinung nach sei die zivilrechtliche Bindung im Grundbuch unzulässig, aber darüber könne man streiten. Er erinnerte außerdem an die Klausurtagung, bei der der Stadtrat beschlossen habe, nach Möglichkeit Nachverdichtungen zuzulassen. Frau Reichel erklärte aus der Arbeitsgruppe, dass keine pauschale Nachverdichtung, sondern eine gesteuerte Nachverdichtung für geeignete Bereiche diskutiert worden sei. Durch das Bauvorhaben ergebe sich hier aber eine erhebliche Verdichtung, die eine Überprüfung durch den Planungs- und Umweltausschuss erfordere.

StR Wuschig plädierte für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Laut Luftbild seien im Bereich des Neubaus mehrere Bäume erkennbar, dies sollte vom PUA auch näher überprüft werden.

StR Salcher fragte nach, ob es sich bei dem Beschluss zum Bauvorhaben Alte Bahnhofstr. 7 und 9 um ein ähnliches Bauvorhaben gehandelt habe. Frau Reichel teilte mit, dass das damals beantragte Doppelhaus in zweiter Baureihe mit einer GFZ von 0,47 abgelehnt worden sei. Der Bauausschuss habe eine GFZ von max. 0,32 in Aussicht gestellt. Herr Salcher erwiderte daraufhin, dass auf diesen Beschluss Rücksicht genommen werden müsse.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage wird nicht erteilt.

Dem Planungs- und Umweltausschuss wird empfohlen, städtebauliche Ziele für den Bereich Kreuzstraße/Alte Bahnhofstraße festzulegen und über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beraten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Doppelhaushälften mit einer Garage und drei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/56 an der Münchner Str. 15 a

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 näher. In der ersten Baureihe sei der Abbruch und Anbau einer Doppelhaushälfte geplant. Im bisher unbebauten rückwärtigen Bereich werde ebenfalls die Errichtung einer Doppelhaushälfte beantragt. Der Vorbescheidsantrag enthalte nun folgende Fragen:

1. Ist je Doppelhaushälfte eine Grundfläche von 70 m² zulässig?

Der Vorsitzende erklärte, dass je Bauraum eine Grundfläche von 140 m² (jeweils einschließlich Nachbarbebauung) festgesetzt sei. Die Grundfläche der Nachbargebäude betrage aber bereits 72 m² (1. Baureihe) und 83 m² (2. Baureihe). Durch Anbau der Doppelhaushälften ergebe sich in der

1. Baureihe eine Grundfläche von insgesamt 142 m² und in der 2. Baureihe 153 m², was gem. Bebauungsplan nicht zulässig sei. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Grundstücke gleich groß seien und aus Gründen der Gleichbehandlung eigentlich eine Verteilung der zulässigen Grundfläche entsprechend der Grundstücksgrößen erfolgen müsse. Da die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.
2. *Kann die Doppelhaushälfte in der ersten Baureihe zweigeschossig (E+1+D) errichtet werden?*
Die beantragte Höhenentwicklung entspreche dem Bebauungsplan. Die Problematik bestehe aber darin, dass die Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück nur eine Höhe von E+D aufweise. Laut Antrag sei das Gebäude 80 bis 90 Jahre alt. Der Bebauungsplan schreibe außerdem vor, dass Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, u. a. in Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, aufeinander abzustimmen seien. Der Nachbauende müsse sich an den Bestand anpassen. Obwohl die Gestaltung nicht befriedigend sei, würde die Durchführung des Bebauungsplanes auch hier zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, weshalb vorgeschlagen werde, die Befreiung vom Bebauungsplan zu erteilen.
3. *Ist die Anordnung der Garagen/Stellplätze, wie dargestellt, möglich?*
Die Anordnung sei grundsätzlich zulässig, da der Bebauungsplan auf dem Grundstück keinen Garagen- bzw. Stellplatzbauraum festsetze. Die Versiegelung müsse aber auf das zwingend notwendige Maß beschränkt werden. Bei der vorliegenden Planung sei die Anordnung zwar nicht ideal, aber grundsätzlich zulässig.
4. *Ist eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche inkl. Garagen, Stellplätze und Zufahrten möglich?*
Abweichend vom Bebauungsplan (max. 70 m²) werde eine Grundfläche von 175 m² beantragt. Hier handle es sich ebenfalls um einen Sonderfall, da es auf dem schmalen Grundstück keine sinnvolle flächensparendere Möglichkeit zur Garagen- und Stellplatzanordnung gebe. Die Befreiung sei vertretbar.

Abschließend wies der Vorsitzende bezüglich der Doppelhaushälfte in der 2. Baureihe darauf hin, dass gem. Dachgaubensatzung bei einer Dachneigung von 27° keine Dachgauben zulässig seien. Eine Befreiung könne auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Der Bauausschuss erklärte sich mit den Vorschlägen einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird einschließlich folgender Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 40 erteilt:

- Überschreitung der Grundfläche durch die Hauptgebäude (einschließlich Nachbargebäude),
- fehlende profilgleiche Anpassung an das Nachbargebäude in 1. Baureihe,
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Garagen- und Stellplatzanordnung.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid wegen Erweiterung eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 550/5 an der Zweigstr. 16

Der Vorsitzende teilte mit, dass das bestehende Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 95 m² um insgesamt 70 m² erweitert werden solle. Der Antrag auf Vorbescheid enthalte folgenden Fragenkatalog:

Frage 1: Kann eine Befreiung zur Überschreitung der Baulinie im geplanten Umfang in Aussicht gestellt werden?

Es liege eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 152 vor. Da der Baulinienplan weitgehend überholt sei, erscheine die Befreiung grundsätzlich vertretbar.

Fragen 2 bis 4:

Hierbei handle es sich um bauordnungsrechtliche Fragen, für die das Landratsamt zuständig sei. Die Abweichungen hinsichtlich der Abstandsflächen würden problematisch erscheinen.

Fragen 5a und 5b:

Kann eine Bebauung mit der dargestellten Kubatur in Aussicht gestellt werden? Kann eine Bebauung mit der dargestellten Versiegelung in Aussicht gestellt werden?

Das Bauvorhaben weise eine Höhe von E+D (1 Vollgeschoss) auf, was grundsätzlich zulässig sei. Durch die Erweiterung entstehe auf dem Baugrundstück aber eine GRZ von 0,53 (Bestand bereits 0,30). Dieses Maß sei in diesem Umfang in der Umgebung nicht vorhanden. Der Vorsitzende teilte aber mit, dass sich die absolute Grundfläche von 165 m² einfügen würde, die verbleibende Freifläche auf dem Baugrundstück aber sehr gering erscheine. Beziehe man die GRZ/GFZ auf beide Baureihen (d.h. einschließlich rückwärtiges Einfamilienhaus), ergebe sich ein Maß von 0,29. Das Bauvolumen füge sich an, da auf einem vergleichbaren Grundstück in der Umgebung das gleiche Maß vorhanden sei. Es werde deshalb vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Frage 6: Kann die Genehmigung für einen Carport im Vorgartenbereich in Aussicht gestellt werden?

Der Carport befinde sich im Vorgarten direkt an der Straßenbegrenzungslinie. Hier sei in der Umgebung ebenfalls ein genehmigter Bezugsfall vorhanden, so dass zugestimmt werden könne.

Frage 7: Kann die Genehmigung der Dachgauben in der vorgeschlagenen Dimension in Aussicht gestellt werden?

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Dachgaubensatzung eingehalten werde.

Frage 8: Werden die Nachbarrechte in Bezug auf Beschattung und Belichtung ausreichend gewürdigt?

Diese Frage betreffe nicht das Planungsrecht und müsse ebenfalls im Rahmen der Abstandsflächen vom Landratsamt geprüft werden.

Die Mitglieder des Bauausschusses fassten nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Einfamilienhauses mit Garage und Carport in der beantragten Form und Größe wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Baulinienplan Nr. 152 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispanners mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1522/4 an der Oberen Lagerstr. 14

Der Vorsitzende teilte zuerst mit, dass der Dreispänner nicht Gegenstand der Bauvoranfrage sei. Dieser würde dem Bebauungsplan entsprechen. Für den Dreispänner seien aber insgesamt sechs Stellplätze erforderlich, die in Form von drei Garagen und drei Stellplätzen beantragt werden. Diese Garagen- und Stellplatzanordnung würde von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord abweichen. U. a. dürfe gem. Bebauungsplan pro Grundstück nur eine Zufahrt zu Garagen oder Stellplätzen errichtet werden. Hier seien zwei Zufahrten beantragt, wofür eine Befreiung erforderlich sei. Ein entsprechender Bezugsfall sei auf dem Nachbargrundstück vorhanden. Weiter schreibe der Bebauungsplan vor, dass Garagen pro Grundstück nur an einer Seite als Grenzbebauung errichtet werden dürfen. Die Planung sehe eine beidseitige Grenzbebauung vor. Hierfür sei kein genehmigter Bezugsfall vorhanden. Es gebe nur entsprechenden Altbestand. Der Stellplatz Nr. 1 würde die Baugrenze überschreiten, was aber ausnahmsweise zulässig sei, da der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie im Mittel noch 3 m betrage. Das größte Problem stelle aber die beantragte Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten dar. Zulässig sei eine Grundfläche von max. 85 m², beantragt werde eine Grundfläche von 185 m², was sehr weitgehend sei. Es müsse versucht werden, die befestigte Fläche zu reduzieren, was bei einer gegenüber liegenden Anordnung der Garagen/Stellplätze auch möglich erscheine. Die Mitglieder des Bauausschusses waren sich einig, dass die Befreiung nicht erteilt werden könne; die Planung müsse überarbeitet werden.

Auf Frage von StR Wuschig erläuterte Frau Reichel in der anschließenden Beratung die erforderlichen Stellplatz- und Fahrgassenbreiten gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Garagen- und Stellplatzanordnung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Wohnhauses an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 1795/3 an der Zugspitzstr. 18

Der Vorsitzende erläuterte den geplanten Anbau eines Wohnhauses an die bestehende Doppelhaushälfte. Auf dem Baugrundstück ergebe sich eine GRZ von 0,27 sowie GFZ von 0,54. In der Umgebung würde eine GRZ von max. 0,21 und GFZ von max. 0,42 vorliegen. Vorrangig beim Einfügen sei aber die absolute Grundfläche, die hier bei 215 m² (Gesamtgebäude einschl. Doppelhaushälfte Zugspitzstr. 16) liege. Das größte Gebäude in der Umgebung entlang der Zugspitzstraße weise eine Grundfläche von

166 m² auf. Da sich die Grundfläche des Baukörpers nicht einfüge, könne das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

StR Pürkner stimmte dem Vorschlag zu. Das Gebäude falle völlig aus dem Rahmen, so dass keine Zustimmung erfolgen könne.

Die Mitglieder des Bauausschusses fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wohnhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses, Errichtung eines Zwerchgiebels und Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1535 an der Buchenstr. 24

Der Vorsitzende teilte zuerst mit, dass die Variante zur Errichtung von Dachgauben zurückgezogen worden sei. Beantragt werde nun zur Erweiterung des Einfamilienhauses nur noch die Errichtung eines Zwerchgiebels. Laut Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd sei eine Wohnraumerweiterung über der Garage grundsätzlich zulässig; das Bauvorhaben befinde sich innerhalb der Baugrenze. Bei Gebäuden mit E+D (1 Vollgeschoss) sei eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 40% möglich. Die geplante Wandhöhe von 6 m widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplanes; dieser lasse bei E+D-Gebäuden eine Wandhöhe von max. 4,3 m zu. Das Bauvorhaben benötige somit eine Befreiung. Der Vorsitzende erklärte, dass sich die Verwaltung eine Befreiung grundsätzlich vorstellen könne. Frau Reichel ergänzte, dass durch die Aufstockung keine zusätzliche befestigte Fläche entstehe, was durchaus als positiver Aspekt gewertet werden könne. Die zulässige Grundfläche werde eingehalten.

StR Burkhardt befürchtete, dass bei einer Zustimmung ein Bezugsfall geschaffen werde.

StR Wuschig sprach sich gegen das Bauvorhaben aus. Im Vergleich zum restlichen Gebäude wirke das Bauteil zu massiv. Frau Reichel erklärte, dass es evtl. möglich sei, die Wandhöhe zu reduzieren. Wunsch der Antragsteller sei es aber, über der Garage 2 Zimmer zu schaffen.

StR Pürkner hatte zur beantragten Kubatur keine Einwände. Der Giebel sei nicht verunstaltend. Es handle sich hier um eine Ermessensentscheidung; seiner Meinung nach könne man zustimmen.

Der Bauausschuss fasste nach ausführlicher Diskussion folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau eines Zwerchgiebels wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd (Wandhöhe) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 6

Die Befreiung wurde somit nicht erteilt.

TOP 14 Verschiedenes

TOP 14.1 Tekturantrag wegen ungenehmigter Errichtung einer Wohnraumerweiterung an der Westseite des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1785/8 an der Moosstr. 15 b (Schreiben des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 03.02.2015)

StR Pürkner erklärte sich vorab als Rechtsanwalt der Eigentümer als persönlich betroffen. Damit sei er von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Der Vorsitzende erläuterte die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 näher. Die Grundfläche des Einfamilienhauses dürfe max. 80 m² betragen. Eine Überschreitung der Grundfläche durch unbeheizte Wintergärten (Tiefe max. 3 m, Grundfläche max. 20 m²) sei zulässig. Die Wintergärten seien dann aber in vollständig verglasten, feingliedriger Skelettbauweise auszuführen. In der Erstgenehmigung habe der Wintergarten diesen Festsetzungen entsprochen, allerdings sei dieser dann planabweichend als Wohnraumerweiterung (u. a. mit Ziegeldach) errichtet worden. Der entsprechende Tekturantrag sei in der Bauausschusssitzung vom 27.11.2012 abgelehnt worden. Mit Schreiben vom 03.02.2015 werde vom Landratsamt nun folgende Rückbauvariante vorgeschlagen:

- Rückbau des Daches auf die genehmigte Form (d.h. Flachdach),
- Einbau einer Trennwand,
- die Fußbodenheizung werde im Bereich des Wintergartens unbrauchbar gemacht,
- Änderung der Deckenteile in Glas (soweit statisch möglich),
- die Eckpfeiler dürfen bestehen bleiben.

Auch nach Rückbau entspreche der Wintergarten aber nicht vollständig den Festsetzungen des Bebauungsplanes, weshalb eine Genehmigung nicht möglich sei. Das Landratsamt schlage daher nach erfolgtem Rückbau die Duldung des Wintergartens vor.

StR Wuschig sprach sich für die Duldung aus. Auch wenn die neuen Eigentümer in diesem Fall die Opfer seien und der Bauträger die Planabweichung zu verantworten habe, müsse man froh sein, dass das Landratsamt hier durchgreife und diesen teilweisen Rückbau fordere.

StR Burkhardt hielt den Rückbau der Fußbodenheizung und den geforderten Einbau der Trennwand für übertrieben. Dies sei seiner Meinung nach zu weitgehend. StRin Färber wand hierzu ein, dass es sich bei dem Wintergarten um keine Wohnraumerweiterung handeln dürfe. Die Abtrennung und der Rückbau der Fußbodenheizung seien deshalb unbedingt erforderlich. Evtl. können die Eigentümer Haftungsansprüche gegen den Bauträger geltend machen.

Auch der Vorsitzende erklärte zur Wortmeldung von StR Burkhardt, dass der Rückbau erforderlich sei, da sonst ein Bezugsfall für eine unzulässige Wohnraumerweiterung geschaffen werde.

Der Bauausschuss fasste nach längerer Diskussion folgenden

Beschluss:

Mit der vorgeschlagenen Duldung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

TOP 14.2 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Car- und Bikeports auf dem Grundstück FINr. 1538/200 an der Rainerstr. 49

Der Vorsitzende teilte mit, dass sich das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 befinde und erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 02.12.2014, in der man dem Carport mit abweichender Dachform (Pulldach statt Satteldach) zugestimmt habe. Die beantragte Befreiung bezüglich der Dachdeckung (Glas statt Ziegel) sei aber nicht erteilt worden. Aufgrund des Schreibens des Bauherrn vom 24.02.2015 habe man das Baugebiet hinsichtlich der angegebenen Bezugsfälle nochmals überprüft. Lt. Ergebnis seien mehrere genehmigte Carports mit Glasdach im Baugebiet vorhanden, sogar auf dem Nachbargrundstück Rainerstraße 49 a. Seitens der Verwaltung werde deshalb nochmals vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

StRin Wiesner sprach sich für die Befreiung aus und der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Car-/Bikeports mit Pulldach wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 22 (Dachdeckung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 14.3 Bekanntgabe

Frau Reichel gab bekannt, dass auf dem Grünstreifen FINr. 431/174, Am Mühlanger nach Einschätzung von Herrn Köhn ein Ahorn gefällt werden müsse. Dieser Grünstreifen neben dem Garagenhof gehöre der Stadt Puchheim. Da der Baum drohe, auseinanderzubrechen, sei die Fällung bereits für den nächsten Tag geplant. Auf diesem und dem gegenüberliegenden Grünstreifen FINr. 431/172 würden sich zwei weitere Bäume befinden, die bereits Schäden im Gehwegbereich und an den Randsteinen durch ihre Wurzeln verursachen. Deren Fällung sei deshalb ebenfalls in naher Zukunft erforderlich. Die drei Bäume seien nicht geschützt. Nach Meinung des Vorsitzenden sei eine gemeinsame Fällung zu empfehlen. Seitens des Bauausschusses gab es keine Einwände.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:35 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke