

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 11. Juni 2015
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 18:00
Ende: 19:00

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Koch, Reinhold Dr.

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Vertretung für Stadtrat Wolfgang Wuschig

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

StR Wolfgang Wuschig

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/43 an der Bgm.-Koch-Str. 16 a
- TOP 3 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 25/9 am Schulweg 11
- TOP 4 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1462/4 an der Olchinger Str. 59
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Fitness-Centers auf dem Grundstück FINr. 519 (Teilfläche) an der Zeppelinstr. 7
- TOP 6 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 05.05.2015 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 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/43 an der Bgm.-Koch-Str. 16 a

Der Vorsitzende ging eingangs auf die Vorgeschichte des Baugrundstückes ein. Er erinnerte daran, dass in der Ferienausschusssitzung vom 02.09.2014 u. a. eine Befreiung wegen Überschreitung der Baulinie erteilt worden sei. Nach Meinung des Landratsamtes sei diese Überschreitung aber nicht genehmigungsfähig, weshalb die Planung geändert worden sei. Außerdem sei eine Änderung hinsichtlich der Dachfarbe vorgenommen worden, da der Bauausschuss in der Sitzung vom 29.01.2015 eine Befreiung für ein anthrazitfarbenes Dach nicht erteilt habe. Die Überschreitung der Geschossfläche werde nun nochmals beantragt. Der Vorsitzende erklärte hierzu, dass der Bebauungsplan Nr. 22 eine Geschossfläche von max. 190 m² zulasse. Die Planung weise bei einer Höhenentwicklung von E+D (2 Vollgeschosse) eine Geschossfläche von 204 m² auf. Dies entspreche einer Überschreitung von 7,3 %. Eine nochmalige Überprüfung der Bezugswerte habe ergeben, dass in unmittelbarer Umgebung auf dem Grundstück an der Bgm.-Koch-Str. 14 bei gleicher Höhenentwicklung eine vergleichbare Geschossflächenüberschreitung vorhanden sei. Die zulässige Geschossfläche betrage hier 295 m²; vorhanden sei einschließlich Wintergarten eine Geschossfläche von 316 m², was eine Überschreitung von 7,2 % bedeute. Es werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen, jedoch werde darauf hingewiesen, dass künftig keine weitere Geschossflächenüberschreitung auf dem Baugrundstück mehr möglich sei.

Nach kurzer Diskussion erklärten sich die Mitglieder des Bauausschusses mit dem Vorschlag einschließlich Hinweis einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 22 (Geschossfläche) erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitere Überschreitung der Geschossfläche auf dem Baugrundstück nicht mehr möglich ist.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 25/9 am Schulweg 11

Der Vorsitzende erklärte zunächst das Bauvorhaben zur Errichtung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 7,8 m² und Höhe von 2,7 m näher. Lt. Bebauungsplan Nr. 56 dürfe die zulässige Grundfläche (GRZ 0,25) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Bei dem Gartenhaus

würde es sich um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handeln. Sonst würde der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zu Nebengebäuden enthalten. Der Vorsitzende erklärte weiter, dass im Rahmen der Erstgenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhäusern für die Garagen- und Stellplatzanordnung bereits eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche um 62 m² für die ehemals ungeteilte FINr. 25 (jetzt FINrn. 25, 25/9, 25/10 und 25/11) erteilt worden sei. Durch das Gartenhaus liege nun eine weitere Grundflächenüberschreitung um 7,8 m² vor. Der Vorschlag laute, grundsätzlich auf den Grundstücken der Doppelhaushälften je ein Gartenhaus zuzulassen. Das Grundstück befinde sich im Dorfgebiet von Puchheim-Ort, weshalb die beantragte Grundfläche für ein Nebengebäude vertretbar erscheine.

Auf Frage von StRin Winberger teilte Frau Reichel mit, dass es sich um kein Gemeinschaftsgrundstück handle, die Grundstücke der Doppelhaushälften seien real geteilt. Das Gartenhaus solle in einer Grünfläche neben der Zufahrt errichtet werden, weshalb die Verkehrswege nicht beeinträchtigt seien.

Auf Frage von StRin Wiesner teilte der Vorsitzende mit, dass das Gartenhaus auch zum Abstellen der Fahrräder dienen solle.

Abschließend erklärte der Vorsitzende, dass man für die übrigen drei Grundstücke eine grundsätzliche Entscheidung zur Errichtung von Gartenhäusern treffen könne. Er regte an, hier auch je Grundstück ein Gartenhaus bis max. 8 m² Grundfläche zuzulassen. Falls später entsprechende Anträge eingereicht würden, könne die Genehmigung im Büroweg erfolgen. Die Bauausschussmitglieder stimmten dem Vorschlag zu.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 56 (Grundfläche) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Auf den übrigen Grundstücken FINrn. 25, 25/10 und 25/11 wird je ein Gartenhaus mit max. 8 m² Grundfläche zugelassen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1462/4 an der Olchinger Str. 59

Vorab wies der Vorsitzende darauf hin, dass aus dem Jahr 2004 eine Genehmigung für einen Wintergarten (Grundfläche 20 m², Tiefe 2,5 m) vorliegen würde. Der Wintergarten sei aber nicht gebaut worden und die Genehmigung inzwischen abgelaufen.

Der vorliegende Bauantrag sehe nun den Anbau eines Wintergartens mit einer Grundfläche von 20 m² sowie einer Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche von 12 m² vor. Der Bebauungsplan Nr. 33 enthalte eine Festsetzung, wonach verglaste, nicht beheizte eigene und vor den Aufenthaltsräumen des Hauses liegende Wintergärten zur Energieeinsparung und Pergolen als untergeordnete Bauteile bis zu 2,5 m Tiefe die Baugrenze überschreiten können. Die bestehende Doppelhaushälfte schöpfe den Bau- raum aus, so dass der Wintergarten die festgesetzte Baugrenze um 3 m überschreiten würde, somit um

50 cm mehr als der Bebauungsplan zulasse. Zusätzlich liege auch eine Überschreitung der GFZ vor. Die Terrassenüberdachung solle an den bestehenden Balkon und Erker angebaut werden, hierbei liege ebenfalls eine Überschreitung der Baugrenze bis zu 3 m vor. Der Vorsitzende wies außerdem darauf hin, dass es sich hierbei aber um eine Überdachung und keine Pergola handle. Er führte weiter aus, dass das Bauvorhaben im Verhältnis zur bestehenden Doppelhaushälfte zu weitgehend erscheine. Die Grundfläche der Doppelhaushälfte würde 60 m², die der beantragten Anbauten rd. 30 m² betragen.

StRin Winberger wies darauf hin, dass auf dem Grundstück der benachbarten Doppelhaushälfte eine Terrassenüberdachung vorhanden sei. Der Vorsitzende bestätigte dies und erklärte, dass für diese Überdachung keine Genehmigung vorliegen würde. Frau Reichel ergänzte, dass diese jetzt erst bekannt geworden sei und das Landratsamt für die Überprüfung und das weitere bauaufsichtliche Verfahren zuständig sei.

StR Dr. Koch erkundigte sich nach der Tiefe der vorhandenen Terrassenüberdachung. Er würde einen Versatz zwischen den Überdachungen gestalterisch nicht für gut halten. Der Vorsitzende teilte hierzu mit, dass die Tiefe der Terrassenüberdachung auf dem Nachbargrundstück nicht bekannt sei.

StR Salcher hielt den Wintergarten und die Terrassenüberdachung auch in reduzierter Form für zu weitgehend.

StRin Färber schloss sich dem an. Dem Wintergarten könne sie zustimmen, jedoch erscheine ihr die Terrassenüberdachung zu weitgehend. Frau Reichel erklärte in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich, dass eine Überschreitung der Baugrenze von 2,5 m für Wintergärten und Pergolen gem. Bebauungsplan zulässig sei. Für Terrassenüberdachungen gebe es keine speziellen Regelungen. Die Überschreitung der GFZ betreffe nur den Wintergarten, die Terrassenüberdachung sei nicht geschlossen und müsse deshalb nicht auf die GFZ angerechnet werden. Der Vorsitzende ergänzte, dass im Jahr 2004 bereits ein Wintergarten mit einer Grundfläche von 20 m² und Tiefe von 2,5 m genehmigt worden sei.

StR Pürkner sprach sich für eine Ablehnung des Bauantrages aus, da das beantragte Bauvorhaben die Grundzüge der Planung berühre. Er erklärte sich aber einverstanden, dem Bauvorhaben bei einer Reduzierung gem. Bebauungsplan (d. h. Überschreitung der Baugrenze bis max. 2,5 m Tiefe) zuzustimmen.

Nach eingehender Beratung schlossen sich die Mitglieder des Bauausschusses einstimmig dem Vorschlag an und fassten folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens und einer Terrassenüberdachung in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gem. Bebauungsplan Nr. 33 darf die Baugrenze durch den Wintergarten und analog auch für die Terrassenüberdachung um max. 2,5 m überschritten werden. Bei einer entsprechenden Planänderung wird das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der damit verbundenen Befreiungen (Baugrenze, GFZ) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Fitness-Centers auf dem Grundstück FINr. 519 (Teilfläche) an der Zeppelinstr. 7

Der Vorsitzende erläuterte eingangs ausführlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26, Teil 1, hinsichtlich der Einteilung des Grundstückes in die Zonen A, B und C. Das Bauvorhaben würde die festgesetzte GFZ einhalten. Hinsichtlich des rückwärtigen Hallengebäudes in Zone C enthalte die Bauvoranfrage Befreiungsanträge. Der Bebauungsplan setze für diesen Bereich eine Gesamthöhe von max. 6 m fest. Eine Überschreitung könne ausnahmsweise nur für Aufbauten bzw. Bauteile bis zu einer Gesamthöhe von 12 m zugelassen werden, wenn die Überschreitung aus zwingend betrieblichen oder technischen Gründen notwendig sei und städtebauliche, insbes. gestalterische Gründe, nicht entgegenstehen würden. Die Erteilung einer Ausnahme sei hier nicht möglich, da für das gesamte Gebäude eine Höhe von 7,95 m beantragt werde. Auch für eine Befreiung sei die Höhenüberschreitung zu weitgehend. Er verwies auf die Begründung des Antragstellers im Antragschreiben. Gem. vorliegenden Bezugsfällen werde vorgeschlagen, eine Befreiung bis max. 6,60 m in Aussicht zu stellen. Der Vorsitzende ging auf eine weitere Bebauungsplanfestsetzung ein, wonach Gebäude in Zone B und C grundsätzlich verbunden werden dürfen, jedoch sei dann ein Höhenversatz erforderlich. Die Höhe des rückwärtigen Gebäudes müsse in einem Teilbereich so reduziert werden, dass der Gebäudeanschnitt mindestens 2,75 m unter der Traufhöhe des Satteldachgebäudes liege. Der Bereich mit reduzierter Höhe müsse außerdem mindestens 8 m (gemessen von der Rückwand des Gebäudes in Zone B) betragen. Die Planung würde keinen Höhenversatz vorsehen. Bezgl. der Begründung verwies der Vorsitzende auf die Befreiung Nr. 3 im Antragschreiben. Auf Frage von StR Salcher erklärte Frau Reichel, dass es das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sei, die Gebäude von Zone B zu Zone C bezgl. der Höhe abzustufen. Grundsätzlich sei dies auch kein Problem, da das Satteldachgebäude in Zone B dreigeschossig zulässig sei. Das Satteldachgebäude der Bauvoranfrage werde aber nur mit zwei Vollgeschossen geplant. Sie teilte außerdem mit, dass in der Umgebung ein Bezugsfall vorhanden sei, dabei betrage der Abstand zwischen dem First des rückwärtigen Gebäudes und der Traufe des Vordergebäudes 1,70 m. Eine entsprechende Befreiung könne in Aussicht gestellt werden.

StR Pürkner hielt zunächst die beantragte Höhe der Halle für vorstellbar. Frau Reichel erklärte, dass die zulässige Höhe der Gebäude auch auf die Höhe des dahinterliegenden Lärmschutzwalls ausgerichtet sei. Nach Meinung von StRin Wiesner könne von einem Fitness-Studio durch laute Musik durchaus Lärm ausgehen. Außerdem müsse man auch eine evtl. spätere Nutzungsänderung bedenken, weshalb sie der beantragten Höhe nicht zustimmen könne. Die Überschreitung der Höhe sei insgesamt zu weitgehend. StR Pürkner ließ sich von diesen Argumenten überzeugen. Es sei durchaus möglich, die Räumlichkeiten anders anzuordnen. Der Vorsitzende ergänzte, dass auf der Fläche östlich des Baugrundstückes noch eine weitere größere Bebauung möglich sei. Man dürfe deshalb keinen Bezugsfall in diesem Umfang schaffen.

Anschließend ging der Vorsitzende näher auf die Stellplatzanordnung in Zone C ein. Der Bebauungsplan lasse dies ausnahmsweise zu, wenn die Möglichkeit der Anordnung in Zone A ausgeschöpft sei. Aufgrund vorhandener Bezugsfälle könne die Ausnahme erteilt werden. Ein größeres Problem stelle aber die beantragte Abweichung von der Stellplatzanzahl dar. Lt. eingereicherter Berechnung seien insgesamt 33 Stellplätze erforderlich. Die Planung sehe aber nur 28 Stellplätze (inkl. zwei Garagen) vor. Bezüglich der Begründung des Antragstellers verwies er auf das Antragschreiben und die Ausnahme Nr. 1. Die Prüfung und Festlegung der Stellplatzanzahl müsse zwar durch das Landratsamt erfolgen, dennoch könne seitens der Stadt Puchheim keiner Reduzierung der Stellplatzanzahl zugestimmt werden. StR Salcher bemerkte, dass ihm auch die berechneten 33 Stellplätze zu wenig erscheinen würden.

Am Schluss gab der Vorsitzende noch den allgemeinen Hinweis, dass die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, u. a. hinsichtlich der Anzahl der Baumpflanzungen in Zone A, der geforderten Breite des Grünstreifens (mind. 1,5 m) und der maximalen Breite der Zufahrt (max. 4,5 m) einzuhalten seien.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss zur Bauvoranfrage folgenden

Beschluss:

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

Bei Reduzierung der Gesamthöhe der Halle in Zone C auf max. 6,60 m (gemessen ab Fahrbahnniveau) und Reduzierung der Höhe im Verbindungsbereich (Abstand Firsthöhe Rückgebäude zur Traufe des Vordergebäudes mind. 1,70 m) wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Die Ausnahme wegen Anordnung der Stellplätze in Zone C wird erteilt.

Der beantragten Reduzierung der Stellplatzanzahl wird nicht zugestimmt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 6 Verschiedenes

- a) Zum Bauantrag Asylbewerberunterkunft auf dem Grundstück Siemensstr. 4, welcher Thema in der Stadtratssitzung vom 21.04.2015 gewesen sei, teilte der Vorsitzende mit, dass eine Rückfrage beim Landratsamt bezüglich des Brandschutznachweises Folgendes ergeben habe: Der Brandschutznachweis werde noch geprüft. Die Grundzüge seien im Vorfeld bereits vom Brandschutznachweis-Ersteller mit dem LRA abgestimmt worden, weshalb es jetzt keine größeren Probleme gebe. Es seien nur einige kleinere Nachbesserungen erforderlich, die bereits mit dem Planer besprochen worden seien. Größere Änderungen müssten nicht erfolgen. Frau Reichel ergänzte, dass mit dem Bauantrag auch die Prüfung des Brandschutznachweises durch das Landratsamt vom Bauherrn beantragt worden sei.
- b) StR Dr. Koch fragte nach, ob es baurechtlich Möglichkeiten gebe, auf die farbliche Gestaltung eines Gebäudes einzuwirken. Es gehe speziell um ein Gebäude im Ikaruspark (Junkersstraße/FFB 11) welches seiner Meinung nach, völlig aus dem Rahmen falle. Frau Reichel führte hierzu aus, dass der Bebauungsplan zur Fassadengestaltung keine Festsetzungen enthalte. In neueren Bebauungsplänen würde in der Regel auf Vorschriften hinsichtlich der farblichen Gestaltung verzichtet. StR Olchowsky erklärte, er kenne dagegen Meinungen, die von der Gestaltung des Gebäudes begeistert seien; dies sei Geschmacksache.
- c) Der Vorsitzende gab bekannt, dass die erst kürzlich am Eingangsbereich des Friedhofs Schopflach aufgestellte Bank aufgrund der extremen Verunreinigung durch die Krähen wieder beseitigt werde. Es werde ein neuer Standort gesucht.
- d) StR Pürkner macht darauf aufmerksam, dass der gepflasterte Bereich in der Kreuzung Lagerstraße/Alpenstraße eine Unfallgefahr darstelle. Erst kürzlich sei er Zeuge gewesen, wie ein Schüler mit

seinem Roller zwischen die Fugen der Pflastersteine geraten sei, die Räder blockierten und er stürzte. Von der Inhaberin des Metzgerladens habe er erfahren, dass dies schon öfter passiert sei, weshalb hier gehandelt werden müsse. StR Dr. Koch schloss sich an; auch in der Rotwandstraße gebe es dieses Problem. Der Vorsitzende teilte mit, dies an die Verwaltung weiterzugeben. StR Burkhart bat um Bericht in der nächsten Stadtratssitzung.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:00 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke