

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 23. Juli 2015
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 18:00
Ende: 19:15

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhardt, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Keil, Max

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Vertretung für StR Thomas Salcher

Anwesend ab 18:45 Uhr, TOP 7

Schriftführer/in

Röschke, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

StR Thomas Salcher

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken FINrn. 1462 und 1462/2 an der Olchinger Str. 59 b
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1741/2 an der Lagerstr. 10
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1769/17 an der Nordendstr. 40
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hügelstr. 8
- TOP 6 Bauantrag wegen Aufstockung eines Einfamilienhauses, Anbau eines Wintergartens, Errichtung einer Dachterrasse auf der bestehenden Doppelgarage und Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1770/13 an der Sandbergstr. 31
- TOP 7 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 1523/7 an der Kiefernstr. 89
- TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/35 an der Nordendstr. 14
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses mit Überdachung (Fahrradport) auf dem Grundstück FINr. 1761/275 an der Münchner Str. 3 a
- TOP 10 Verschiedenes
- TOP 10.1 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Fällung einer Eiche auf dem Grundstück FINr. 129/4 an der Fischerstr. 25
- TOP 10.2 Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung wegen Errichtung eines Sichtschutzzau-
nes (Bestand) auf dem Grundstück FINr. 1524 an der Oberen Lagerstr. 17
- TOP 10.3 Bekanntgaben

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 11.06.2015 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 mit Doppelgarage auf den Grundstücken FINrn. 1462 und 1462/2 an der Olchinger Str. 59 b

Der Vorsitzende erinnerte eingangs an die Ablehnung der Erstplanung in der Bauausschusssitzung vom 14.10.2014, da die Überschreitung der Baugrenze um 3 m nach Osten und 5 m nach Süden zu weitgehend gewesen sei. Ebenfalls keine Zustimmung habe zur Garagenanordnung an der westlichen Grenze erfolgen können. Der vorliegende Bauantrag sehe nun eine grundlegende Umplanung des Bauvorhabens vor. Die beantragte Bebauung weise eine GFZ von 0,23 auf, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 entspreche. Das Einfamilienhaus überschreite die Baugrenze nun noch um 0,5 m (zweigeschossig) bzw. 1,7 m (erdgeschossig) nach Süden, was aus städtebaulicher Sicht vertretbar erscheine. Die Doppelgarage sei an die östliche Grenze verlegt worden, liege aber noch immer außerhalb der Baugrenze, weshalb eine Befreiung erforderlich sei. Der Bebauungsplan setze keine Flächen für Garagen auf dem Baugrundstück fest. Ausnahmsweise seien Garagen auch außerhalb zulässig, dann dürfe die Anordnung aber max. 15 m ab Straßenbegrenzungslinie erfolgen. Dieser Abstand könne auf dem Hammergrundstück aber nicht eingehalten werden. Da deshalb keine andere Möglichkeit bestehe, müsse die Anordnung außerhalb der Baugrenze grundsätzlich zugelassen werden. Die Doppelgarage würde die Linie des Hauptgebäudes um ca. 1,5 m in Richtung Süden überschreiten. Da aber die befestigte Fläche gegenüber der Erstplanung erheblich reduziert worden sei, erscheine die Anordnung noch vertretbar. Es werde deshalb vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der beantragten Befreiungen zu erteilen.

Nach einer kurzen Wortmeldung von StRin Wiesner, die sich erfreut über die Umplanung zeigte und den beiden Befreiungen ebenfalls zustimmte, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 33 (Baugrenze Einfamilienhaus und Garage) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1741/2 an der Lagerstr. 10

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit vier Garagen und vier Stellplätzen näher. Die Beurteilung müsse gem. § 34 BauGB erfolgen. Er ging näher auf die einzelnen Fragen des Antrags auf Vorbescheid ein:

1. *Ist das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich GRZ, GFZ, BMZ-Berechnung und Schnitt unter Einhaltung der Abstandflächen nach Bayerischer Bauordnung zulässig?*

Die beantragten zwei Vollgeschosse (E+1+D) sowie die absolute Grundfläche je Doppelhaus von 135 m² seien in der Umgebung vorhanden. Das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche sei aber zu massiv. Eine erhebliche Verdichtung entstehe auch durch den massiv versiegelten Garagen- und Stellplatzhof. Die städtebauliche Prüfung habe außerdem ergeben, dass das beantragte Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,32 und GFZ von 0,63 in der Umgebung nicht vorhanden sei. Hier würden Werte bis max. 0,24 bzw. 0,46 vorliegen. Die beantragte Firsthöhe von 11,17 m füge sich ebenfalls nicht ein, die Gebäudehöhen der Umgebung würden bei max. 9,90 m liegen. Hinsichtlich der Frage zu den Abstandsflächen verwies der Vorsitzende auf die weitere Prüfung durch das Landratsamt.

2. *Ist die Situierung der beiden im Lageplan dargestellten Baukörper unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung zulässig?*

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Baulinienplan Nr. 104 auf diesem Grundstück nur einen Bauraum festsetze. Das vordere Doppelhaus liege vollständig außerhalb der Baugrenze. Das rückwärtige Doppelhaus werde zur Hälfte außerhalb des Bauraumes angeordnet. Der Vorsitzende stellte aber klar, dass der Baulinienplan weitgehend überholt sei. Der Bauausschuss habe außerdem im Jahr 1999 im Rahmen einer Bauvoranfrage ein Einfamilienhaus in zweiter Baureihe grundsätzlich zugelassen. Die erforderliche Befreiung vom Baulinienplan sei deshalb grundsätzlich vertretbar. Ein Problem stelle allerdings der geplante Abstand zur Straße von 3 m dar. Die umliegenden Gebäude entlang der Lagerstraße zwischen Rainerstraße und Freilandstraße würden einen Abstand von mindestens 4 m aufweisen, weshalb der Abstand auch hier vergrößert werden müsse.

3. *Ist das dargestellte Zeltdach zulässig?*

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass in der unmittelbaren Umgebung überwiegend Satteldächer, vereinzelt Walmdächer, vorhanden seien, weshalb einem Zeltdach nicht zugestimmt werden könne.

Im Anschluss an den Sachvortrag beantwortete Frau Reichel Fragen von StRin Winberger und StR Burkhardt bezüglich der geplanten Erschließung und gab nochmals nähere Informationen zum Baulinienplan.

StR Wuschig äußerte Bedenken bzgl. des Abstandes zur Straße. Ziehe man eine Linie zwischen den beiden Nachbargebäuden, müsse seiner Ansicht nach das Bauvorhaben weiter als 4 m zurückgesetzt werden. Frau Reichel erklärte, dass das Gebäude an der Lagerstraße 6 a, welches sich ebenfalls in dem Bereich zwischen Rainerstraße und Freilandstraße befinde, einen Abstand von 4 m aufweise.

Der Vorsitzende führte weiter aus, dass für diesen Bereich ein Bebauungsplanentwurf Nr. 15/16, Teil 2 vorliegen würde. Dieser sei nicht rechtskräftig, sei aber als Grundlage für die Bebauung in den letzten Jahren herangezogen worden. Es sei möglich, diese Planung wieder zu aktivieren. Dann sei aber eine Anpassung erforderlich. Er schlug daher vor, eine Empfehlung an den Planungs- und Umweltausschuss zu geben, diesen Bebauungsplan neu aufzustellen, falls es erforderlich sei.

StRin Wiesner sprach sich für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes aus. Die beantragte Bebauung sei viel zu massiv, weshalb eine Umplanung dringend erforderlich sei.

Im Anschluss an die Diskussion fasste der Vorsitzende zusammen, dass sich das beantragte Bauvorhaben nicht einfüge und das gemeindliche Einvernehmen deshalb nicht erteilt werden könne. Es sei aber möglich, eine GRZ von 0,24, eine GFZ von 0,46 und eine Firsthöhe von max. 9,90 m in Aussicht

zu stellen. Falls aber keine Reduzierung hinsichtlich der überbauten Fläche erfolge, könne man dem Planungs- und Umweltausschuss empfehlen, den Bebauungsplan neu aufzustellen, der dann u. a. die überbaubare Fläche und die Stellplatzanordnung regeln könne. Dann sei auch ein Antrag auf Zurückstellung möglich.

Der anwesende Bauherr fragte nach, ob er gemäß dem maximal in Aussicht gestellten Nutzungsmaß einen Bauantrag einreichen könne oder ob er auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes warten müsse. Der Vorsitzende teilte ihm mit, dass bei Reduzierung des Bauvorhabens ein Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich sei.

Bzgl. des Fragenkatalogs fasste der Bauausschuss zunächst folgenden

Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern einschl. vier Garagen und vier Stellplätzen mit dem beantragten Nutzungsmaß wird nicht erteilt.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Gebäuden wird einschl. der damit verbundenen Befreiung vom Baulinienplan Nr. 104 grundsätzlich erteilt. Zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (Lagerstraße) ist ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.
3. Dem beantragten Zeltdach wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Hinsichtlich der erforderlichen Reduzierung fasste der Bauausschuss nachfolgenden weiteren

Beschluss:

Die GRZ (Hauptgebäude) ist auf max. 0,24 und die GFZ auf max. 0,46 zu reduzieren.

Die Firsthöhen dürfen max. 9,90 m betragen.

Die befestigte Fläche der Garagen- und Stellplatzanordnung ist zu reduzieren.

Falls keine ausreichende Reduzierung hinsichtlich der überbauten Fläche erfolgt, wird dem Planungs- und Umweltausschuss empfohlen, einen Bebauungsplan für den Bereich aufzustellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1769/17 an der Nordendstr. 40

Der Vorsitzende teilte zuerst mit, dass der Abriss der bestehenden Pension vorgesehen sei. Die Bauvoranfrage beinhalte den Neubau eines Mehrfamilienhauses (8 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (14 Stellplätze) und 2 zusätzlichen Stellplätzen an der Straße. Die Höhenentwicklung betrage E+1+D (2 Vollgeschosse).

Die absolute Grundfläche des Wohnhauses von 298 m² füge sich nach § 34 BauGB nicht in die umliegende Bebauung entlang der Nordendstraße ein. Hier würde eine Grundfläche von höchstens 216 m²

vorliegen. Im weiteren Verlauf in der Friedenstraße gebe es ein Gebäude mit 259 m²; dies sei aber der einzige Ausreißer. Sonst sei die Umgebung durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. Die Firsthöhe von 11,70 m füge sich ebenfalls nicht ein. In der Umgebung würden Gesamthöhen bis max. 9,50 m vorliegen. Bei der städtebaulichen Prüfung habe sich herausgestellt, dass das beantragte Nutzungsmaß (GRZ von 0,25; GFZ 0,49) auf den umliegenden Grundstücken auch nicht vorhanden sei. Bei vergleichbaren Gebäuden mit E+1+D würde eine GRZ von durchschnittlich 0,21 sowie eine GFZ von durchschnittlich 0,42 vorliegen. Man komme deshalb zu dem Ergebnis, dass sich das Bauvorhaben insgesamt nicht einfüge und das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden könne.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten in dem Gebiet nicht vorhanden sei. In der Umgebung seien Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, vereinzelt Dreispänner und nur ein 6-Fam.-Haus im weiteren Verlauf der Friedenstraße vorhanden. Die Anzahl der Wohneinheiten sei aber kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB. Tiefgaragen gebe es bisher in der Umgebung auch nicht. Durch die beantragten 16 Stellplätze ergebe sich eine erhöhte Anzahl von Zufahrten, die über die bisherige Pensionsnutzung hinausgehe.

Wolle man gemäß der prägenden Umgebung nur eine kleinteilige Bebauung (d. h. 2 Baureihen) vorgeben sowie die Anzahl der Wohneinheiten verbindlich beschränken, sei dies nur über einen Bebauungsplan möglich. Ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005 und ein Entwurf seien bereits vorhanden (Bebauungsplan Nr. 49). Eine Aktivierung und Anpassung dieses Bebauungsplanes sei möglich.

Als zweite Möglichkeit könne man auch ein reduziertes Bauvorhaben (GRZ max. 0,21, GFZ max. 0,42, absolute Grundfläche max. 216 m², Firsthöhe max. 9,50 m) gemäß der vorhandenen umliegenden Bebauung in Aussicht stellen. Eine Reduzierung der Wohneinheiten könne dabei aber nicht gefordert werden.

StR Burkhardt war ebenfalls der Meinung, dass das Bauvorhaben zu massiv sei und sich nicht einfüge. Er sprach sich allerdings gegen die Aktivierung des Bebauungsplanes aus. Auf seine Frage nach der Größe der bestehenden Pension teilte Frau Reichel mit, dass die Grundfläche des Bestandes 260 m² betrage. Hierbei handle es sich aber heute um einen Fremdkörper in diesem Bereich an der Nordendstraße. Die Pensionsnutzung würde nach dem Abbruch wegfallen und somit keine Neuerrichtung des Bestandes erfolgen.

StRin Wiesner erklärte, dass sie sich ein Gebäude auf dem Grundstück vorstellen könne und sprach sich dafür aus, eine Grundfläche von max. 216 m² Aussicht zu stellen.

StRin Winberger wies darauf hin, dass Wohnraum gebraucht werde, und stimmte ebenfalls einem Mehrfamilienhaus zu, wenn dieses das Maß der Umgebung einhalte.

Im Anschluss an die Beratung fasste der Vorsitzende zusammen, dass sich die Bauausschussmitglieder tendenziell für eine Reduzierung des Baukörpers und gegen eine Bebauungsplanaktivierung zur Vorgabe einer kleinteiligen Bebauung aussprachen.

Abschließend ging er noch auf die einzelnen Fragen der Bauvoranfrage näher ein:

1. *Wird auf dem Baugrundstück einer GFZ von 0,5, bezogen nur auf die Vollgeschosse zugestimmt?*

Nein.

2. *Wird dem Stellplatznachweis, der zu einer GRZ von 0,6 führt, zugestimmt?*

Nein, da das Hauptgebäude verkleinert werden müsse.

3. *Wird einem Wohnhaus mit 8 Wohnungen zugestimmt?*

Die Anzahl der Wohneinheiten sei gemäß § 34 BauGB kein Einfügekriterium und könne deshalb nicht abgelehnt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

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

Die GRZ (Hauptgebäude) ist auf max. 0,21, die GFZ auf 0,42 und die absolute Grundfläche auf max. 216 m² zu reduzieren.

Die Firsthöhe des Mehrfamilienhauses darf max. 9,50 m betragen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 70/1 an der Hugelstr. 8

Der Vorsitzende erläuterte, dass die Prüfung nach § 34 BauGB ergeben habe, dass sich das Nutzungsmaß (E+1+D, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,23, GFZ 0,45) sowie die absolute Grundfläche von 226 m² (ohne Tiefgarage) in die umliegende Bebauung einfügen würden. Entgegen der Angabe in der Ladung habe sich bei näherer Überprüfung außerdem herausgestellt, dass auch die geplante Firsthöhe von 12 m ab Oberkante Hugelstrae der Umgebung entspreche. Die Unterbringung der 11 Stellplätze in einer Tiefgarage sei ebenfalls möglich, weshalb vorgeschlagen werde, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

In der abschließenden Beratung diskutierten die Bauausschussmitglieder eingehend die beantragte Firsthöhe. Frau Reichel ging daraufhin nochmals detailliert auf die genehmigten Firsthöhen der umliegenden Gebäude ein. Da das Bauvorhaben das max. vorliegende Maß nicht überschreite, könne der beantragten Höhenentwicklung zugestimmt werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Aufstockung eines Einfamilienhauses, Anbau eines Wintergartens, Errichtung einer Dachterrasse auf der bestehenden Doppelgarage und Errichtung von Dachgauben auf dem Grundstück FINr. 1770/13 an der Sandbergstr. 31

Der Vorsitzende teilte mit, dass dieser Bauantrag von der Tagesordnung abgesetzt werde. Für die Entscheidung erforderliche Unterlagen seien bis heute nicht eingereicht worden.

TOP 7 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 1523/7 an der Kiefernstr. 89

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Wintergarten eine Tiefe von 3 m und eine Grundfläche von 17 m² aufweisen würde. Es seien Befreiungen bzgl. der Baugrenze, GRZ und GFZ vom Bebauungsplan Nr. 20 C erforderlich. Im Bebauungsplangebiet seien mehrere Bezugsfälle vorhanden, so dass einem vom Wohnraum abgetrennten und unbeheizten Wintergarten grundsätzlich zugestimmt werden könne. Der Vorsitzende ergänzte, dass aber ein schriftlicher Einwand beider direkten Nachbarn vorliegen würde. Die Nachbarunterschriften seien für die Genehmigung des Wintergartens auf diesem Reihenmittelhausgrundstück zwingend erforderlich, da die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Dennoch müsse die planungsrechtliche Zustimmung aufgrund der vorliegenden Bezugsfälle erfolgen (Gleichbehandlungsgrundsatz).

Auf Bitte von StRin Winberger verlas Frau Reichel das Einwandschreiben der Nachbarn. Eine nähere Begründung, warum kein Einverständnis bestehe, sei nicht enthalten.

Nach eingehender Beratung erklärten sich die Bauausschussmitglieder mit dem Vorschlag einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens einschl. der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 20 C wird mit der Maßgabe erteilt, dass es sich um einen unbeheizten und vom Wohnraum abgetrennten Wintergarten handelt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Errichtung von zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1761/35 an der Nordendstr. 14

Der Vorsitzende erläuterte den Antrag auf Vorbescheid näher. Nach Abbruch der bestehenden Dachkonstruktion sei die Aufstockung des Einfamilienhauses (bisher E+D) auf E+1+D sowie ein erdgeschossiger Anbau vorgesehen. Im Obergeschoss solle außerdem eine separate Wohneinheit entstehen, weshalb auch die Errichtung weiterer Stellplätze beantragt werde. Das Baugrundstück liege im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Vorsitzende ging näher auf die Fragen des Antrags auf Vorbescheid ein:

1. *Ist die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses E+D auf E+1 bauplanungsrechtlich bzw. bauordnungsrechtlich zulässig?*

Beachte man nur die Aufstockung des bestehenden Hauses, würden sich eine GRZ von 0,24, eine GFZ von 0,49 und eine Firsthöhe von 8,5 m ergeben. Die Grundflächenzahl und die Firsthöhe würden sich einfügen. Die beantragte GFZ sei nicht vorhanden, erscheine aber vertretbar. Somit könne der Aufstockung grundsätzlich zugestimmt werden, da die überbaute Fläche bereits vorhanden sei. Der Vorsitzende teilte aber weiter mit, dass zusätzlich ein Anbau im Erdgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 17 m² beantragt werde. Diese Erweiterung werde im Fragenkatalog nicht erwähnt. Durch den Anbau ergebe sich eine absolute Grundfläche von 176 m². Das bestehende Gebäude weise bisher eine Grundfläche von 159 m² auf. Die neue Grundfläche füge sich nicht mehr in die Umgebung ein. Auch habe die städtebauliche Prüfung ergeben, dass eine GRZ von 0,27 und GFZ

von 0,52 in diesem Bereich nördlich der Lagerstraße nicht vorhanden sei. Auf Frage von StR Pürkner teilte Frau Reichel mit, dass es in dem Gebiet nur ein Gebäude gebe, das eine größere Grundfläche aufweise. Dieser Ausreißer sei aber ein Gebäude mit E+D, das somit weniger Bauvolumen aufweisen würde. Bei der Prüfung, ob sich das Bauvorhaben einfüge, sei der Bereich nördlich der Lagerstraße herangezogen worden. StR Pürkner erklärte sich einverstanden.

Der Vorsitzende wies abschließend darauf hin, dass die bauordnungsrechtliche Prüfung, insb. hinsichtlich des Antrags auf Abweichung von der Abstandsfläche, durch das Landratsamt erfolge.

2. *Ist der Einbau der separaten Wohneinheit im Obergeschoss bauplanungsrechtlich zulässig?*

Der Vorsitzende teilte mit, dass eine zweite Wohnung zulässig sei.

3. *Ist die Errichtung eines PKW-Stellplatzes (Stellplatz Nr. 3) entlang der Nordendstraße (Absenkung des Bordsteins notwendig) möglich?*

Für die zusätzliche Wohneinheit seien zwei weitere Stellplätze erforderlich. Davon sei ein Stellplatz bereits vorhanden. Die Anordnung des zweiten Stellplatzes erscheine grundsätzlich vertretbar. Der Vorsitzende wies aber darauf hin, dass eine weitere Gehwegabsenkung erforderlich sei. Diese müsse auf Kosten des Bauherrn erfolgen.

StR Wuschig äußerte Bedenken gegen die Anordnung eines weiteren Stellplatzes längs zum Gehweg. Frau Reichel teilte mit, dass die Prüfung durch die Tiefbauabteilung keine Einwände ergeben habe.

StRin Wiesner stimmte dem Vorschlag der Verwaltung zu und sprach sich ebenfalls gegen die Erweiterung der Grundfläche aus. Gegen die Stellplatzanordnung habe sie aber keine Einwände.

Auf Frage von StR Burkhart gab Frau Reichel außerdem nähere Angaben zu den Firsthöhen der umliegenden Gebäude. Zum Beispiel würden die Doppelhäuser auf dem übernächsten Grundstück an der Lagerstraße 57 eine Firsthöhe von 9,25 m aufweisen, so dass sich das beantragte Maß von 8,5 m einfüge.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des Wohnhauses wird grundsätzlich erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau im Erdgeschoss wird nicht erteilt.
2. Dem Einbau einer separaten Wohneinheit im Obergeschoss wird zugestimmt.
3. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines dritten Stellplatzes wird erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gehwegabsenkung auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen hat.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses mit Überdachung (Fahrradport) auf dem Grundstück FINr. 1761/275 an der Münchner Str. 3 a

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Aufstellung eines Gartenhauses mit einer Grundfläche von 4 m². Zusätzlich sei der Anbau einer Überdachung zum Unterstellen von Fahrrädern (Grundfläche 7,2 m²) geplant. Die Alternative sehe eine Breite von 1,9 m statt 2 m vor (Grundfläche Gartenhaus dann 3,8 m²; Grundfläche Überdachung 6,8 m², insgesamt 10,6 m²). Das Nebengebäude befinde sich außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 40. Gemäß der Festsetzung seien Gartenhäuser außerhalb der Bauräume bis max. bis 6 m² Grundfläche pro Parzelle zulässig. Da die Überdachung nicht untergeordnet sei, müsse diese auf die Grundfläche angerechnet werden, so dass insgesamt 11,2 m² vorliegen würden. Da das Bauvorhaben zu weit vom Bebauungsplan abweiche und für das kleine Grundstück zu massiv erscheine, werde vorgeschlagen, keine Befreiung zu erteilen.

In der anschließenden Beratung erkundigte sich StR Pürkner nach der Begründung für die beantragte Befreiung. Frau Reichel verlas daraufhin das Antragsschreiben. Er stellte fest, dass diese Begründung keine Grundlage für eine Befreiung sei.

StRin Wiesner fand die Bebauungsplanfestsetzung gut. Ein Nebengebäude mit 6 m² Grundfläche sei ihrer Meinung nach ausreichend. Man dürfe auf den kleinen Grundstücken der Doppelhaushälften keine zu großen Nebengebäude zulassen und keinen Bezugsfall schaffen.

Die übrigen Mitglieder des Bauausschusses schlossen sich nach eingehender Beratung dem Vorschlag an und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses mit Überdachung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Verschiedenes

TOP 10.1 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Fällung einer Eiche auf dem Grundstück FINr. 129/4 an der Fischerstr. 25

Der Vorsitzende erklärte, dass der Bebauungsplan Nr. 3A/B die Eiche als zu erhalten festsetze. Laut vorliegender Begründung der Antragsteller seien beim Sturm Niklas mehrere starke alte Äste auf den angrenzenden Fuß- und Radweg gefallen. Von einer Fachfirma sei den Antragstellern daraufhin empfohlen worden, die Fällung des Baumes zu beantragen. Einzelne Kronenteile seien bis zu 80 % abgestorben. Insgesamt weise der Baum ein stark abgängiges Erscheinungsbild auf.

Der Leiter der Gartenbauabteilung habe die Eiche vor Ort ebenfalls besichtigt und bestätige die eingereichte Begründung. Der Baum könne nach einem Kronenkappungsschnitt statisch teilerhalten bleiben, jedoch werde das natürliche Erscheinungsbild wohl auf Dauer nicht mehr erreicht werden können. Außerdem sei der Standort im Vorgarten für einen Großbaum wegen Platzmangels nicht optimal, weshalb der Fällung zugestimmt werden könne. Es werde empfohlen, die Ersatzpflanzung nicht an diesem Standort, sondern im weiteren Grundstücksverlauf vorzunehmen. Als Baumart sei eine Buche, eine Kastanie, ein Ahorn oder eine Linde möglich, die einen Stammumfang von 20/25 cm in 1 m über Bodenniveau aufweisen solle.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der Eiche wird einschl. der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 3A/B mit der Maßgabe einer Ersatzpflanzung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10.2 Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung wegen Errichtung eines Sichtschutzzaunes (Bestand) auf dem Grundstück FINr. 1524 an der Oberen Lagerstr. 17

Der Vorsitzende verwies auf die städtische Einfriedungssatzung, die entlang öffentlicher Verkehrsflächen Zäune bis max. 1,5 m Höhe zulasse. Der beantragte Zaun aus Schilfrohmatten mit einer Höhe von 1,8 m sei bereits errichtet worden. Das Landratsamt habe schon ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet und eine Frist für die Reduzierung gesetzt.

StRin Wiesner teilte in diesem Zusammenhang mit, dass die Meldung durch sie erfolgt sei, da sie von vielen Bürgern aus der Nachbarschaft entsprechende Hinweise erhalten habe. Den Nachbarn sei die Zaunsatzung bekannt, weshalb es Unverständnis über den errichteten Zaun gebe. Außerdem sei die Sicht beim Ausfahren aus dem Föhrenweg auf die Obere Lagerstraße beeinträchtigt. Wenn man diesen Zaun zulasse, schaffe man einen Bezugsfall. Auch fand sie den Sichtschutz aus Schilfrohmatten gestalterisch nicht ansprechend. Die Höhe des Zaunes müsse ihrer Meinung nach reduziert werden.

StR Pürkner schloss sich dieser Wortmeldung an und verwies auf die vorliegende Begründung der Antragsteller, die nicht berücksichtigt werden könne. Wenn man die Abweichung von der Satzung in diesem Fall zulasse, würde dies in Zukunft zu weiteren Anträgen für höhere Zäune führen und der Erlass der Einfriedungssatzung wäre umsonst gewesen.

Der Vorsitzende gab abschließend noch die Empfehlung an die Antragsteller, dass der gewünschte Sichtschutz auch mit einer Bepflanzung/Hecke erreicht werden könne.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes (Bestand) mit einer Höhe von 1,8 m wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10.3 Bekanntgaben

a) Bauantrag Stadt Puchheim wegen Nutzungsänderung JUZ (Alte Schule) in Kindertagesstätte

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauantrag inzwischen vorliege, ein Bauausschussbeschluss aber nicht erforderlich sei. Die Weiterleitung an das Landratsamt erfolge auf dem Büroweg.

b) Bauantrag Remondis wegen Errichtung einer Anlage zur Lagerung von Abfällen, Benzstr. 14

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung sei am 09.07.2015 erteilt worden.

c) Bauantrag Asylbewerberunterkunft, Siemensstr. 4

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Antrag mit Bescheid vom 08.07.2015 genehmigt worden sei.

d) Bauantrag Scanlab AG wegen Erweiterung des Bürogebäudes, Siemensstr. 2 a

Der Vorsitzende gab bekannt, dass das Landratsamt die Baugenehmigung am 09.07.2015 erteilt habe.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:15 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke