

## **NIEDERSCHRIFT**

### über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 18. Oktober 2016

**Beginn:** 17:30

**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Ende:** 18:30

#### **Anwesend:**

##### **Zweiter Bürgermeister**

Zöllner, Rainer

##### **Mitglieder des Bauausschusses**

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Sengl, Manfred Dr.

Vertretung für Stadträtin Lydia Winberger

Weber, Petra

Vertretung für Stadträtin Sabrina Färber

Wiesner, Marga

Wuschig, Wolfgang

##### **Schriftführer/in**

Röschke, Dana

##### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

##### **Mitglieder des Bauausschusses**

Salcher, Thomas

Färber, Sabrina

Winberger, Lydia

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Lärmschutzwand (entlang der Augsburgener Straße) auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hülgerstr. 23
- TOP 3 Bauantrag wegen Aufstockung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1540/8 an der Lochhauser Str. 39
- TOP 4 Bauantrag wegen Einbau von zwei Dachgauben und Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/13 an der Bgm.-Müller-Str. 16 a
- TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Werbepylon (anstelle bestehender Standfahne) auf dem Grundstück FINr. 1721/76, Siemensstr. 2
- TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 531/37 an der Blütenstr. 23
- TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Carports auf dem Grundstück FINr. 1403/7 am Ihleweg 1
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Mauer auf dem Grundstück FINr. 121/4 an der Fischerstr. 9
- TOP 9 Verschiedenes
- TOP 9.1 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Fällung von zwei Birken auf dem Grundstück FINr. 1732/1 an der Lochhauser Str. 55
- TOP 9.2 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1743/10 an der Lagerstr. 14 (Schreiben Bauherr vom 12.09.2016)
- TOP 9.3 Planabweichende Dacheindeckungen (anthrazit statt rot) im Bebauungsplangebiet Nr. 22 "Bürgermeisterstraßen" (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 27.09.2016)
- TOP 9.4 Wortmeldungen

## **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 19.07.2016 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 Errichtung einer Lärmschutzwand (entlang der Augsburgers Straße) auf dem Grundstück FINr. 57 an der Hugelstr. 23**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass nach Genehmigung des Mehrfamilienhauses, welches sich noch im Bau befinde, nun eine 1,80 m hohe (gemessen ab Gehwegniveau) und 36 m lange Lärmschutzwand entlang der Augsburgers Straße beantragt werde. Gemessen ab Niveau des Baugrundstückes betrage die Höhe ca. 2,6 m. Geplant sei eine Gabionen- oder Holzwand zum Lärm- und Sichtschutz.

Die städtische Einfriedungssatzung lasse entlang öffentlicher Verkehrsflächen Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zu. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Augsburgers Straße seit Fertigstellung der Ortsumfahrung von einer Bundesstraße auf eine Ortsstraße herabgestuft worden sei und somit entlang dieser Straße keine Lärmschutzwände mehr zulässig seien. Das Bauvorhaben benötige somit eine Befreiung von der Einfriedungssatzung, die aber nicht erteilt werden könne. Ergänzend verwies er auf die Bezugsfallwirkung.

StR Wuschig hielt eine 36 m lange Gabionenwand für viel zu massiv. Er verwies auf eine entsprechende Gabionenwand auf dem Grundstück Augsburgers Straße / Ecke Schulweg.

StR Burkhardt schloss sich dem Verwaltungsvorschlag an, ebenso StR Pürkner. Da es sich bei der Augsburgers Straße nur noch um eine Ortsstraße handle, könne wegen der Auslösung eines Bezugsfalls, keine Zustimmung erfolgen. Das grundlegende Ziel der Satzung müsse eingehalten werden.

Der Bauausschuss fasste nach kurzer Diskussion folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Lärmschutzwand wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

## **TOP 3 Bauantrag wegen Aufstockung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1540/8, Lochhauser Str. 39**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass eine Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses in der Bauausschusssitzung vom 26.11.2013 Thema gewesen sei. Der Errichtung eines 2. Obergeschosses und eines ausgebauten Dachgeschosses (2 zusätzliche Wohnungen) sei mit der Maßgabe zugestimmt worden, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss handeln dürfe und sich die First-

höhe einfügen müsse. Zwei zusätzliche Stellplätze als Längsparker entlang der Birkenstraße seien jedoch abgelehnt worden.

Die Beurteilung müsse weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen. Gemäß Bauantrag sei nun nur noch die Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses vorgesehen. Das Bistro bleibe bestehen. Durch den Umbau des Obergeschosses und die Aufstockung sollen insgesamt 4 Wohnungen entstehen. Der Bauantrag enthalte im Einzelnen folgende Baumaßnahmen:

Erweiterung Obergeschoss nach Süden (Tiefe 2 m):

Die Erweiterung befinde sich innerhalb der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 52 und füge sich gemäß § 34 BauGB ein.

Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses (Satteldach, 45° Dachneigung)

Die Aufstockung sei bauplanungsrechtlich zulässig. Die Höhenentwicklung betrage weiterhin E+1+D. Die beantragte Firsthöhe von 12,94 m (gemessen ab Lochhauser Straße) füge sich ein.

Auskragendes Dachgeschoss Richtung Birkenstraße (Tiefe ca. 2,4 m)

Durch die geplante Auskragung Richtung Birkenstraße betrage der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie nur noch 0,6 m, was sich nicht einfüge. Außerdem werde die Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 52 überschritten. Aus städtebaulichen Gründen könne hierfür keine Befreiung erteilt werden.

Anbau einer 3-geschossigen Außentreppe westlich (Grundfläche 8 m²)

Die Treppe befinde sich innerhalb der Baugrenze und sei somit bauplanungsrechtlich zulässig. Der Vorsitzende wies aber ausdrücklich darauf hin, dass das 3-geschossige Bauteil nicht untergeordnet sei und somit eine Abstandsfläche zum Nachbargrundstück einhalten müsse, was aber nicht der Fall sei. Eine Abweichung sei bisher nicht beantragt worden.

Einbau von Dachgauben

Die geplanten Dachgauben im 1. Dachgeschoss würden der Dachgaubensatzung entsprechen. Die Dachgauben im 2. Dachgeschoss seien aber laut Satzung nicht zulässig. Die Erteilung einer Befreiung sei nicht möglich.

Errichtung von 5 weiteren Stellplätzen

Der Vorsitzende teilte mit, dass bisher 4 Stellplätze (für Bistro) und eine Doppelgarage (für Wohnung) vorhanden seien. Die Planung des Bauantrages sehe nun 9 Stellplätze vor. Aufgrund der Anordnung von 3 Stellplätzen vor der Doppelgarage, könne diese nicht mehr für den Stellplatznachweis herangezogen werden. Für das Wohn- und Geschäftshaus seien insgesamt nur 8 Stellplätze erforderlich, so dass der Stellplatz entlang der Birkenstraße (bereits in der Bauausschusssitzung vom 26.11.2013 abgelehnt) entfallen könne.

Abschließend ging der Vorsitzende noch auf das beantragte Nutzungsmaß ein. Die GRZ von 0,35 und GFZ von 0,79 seien in den angrenzenden Bereichen in der Lochhauser Straße vorhanden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Obergeschosses, Anbau einer Außentreppe und Einbau von Dachgauben im 1. Dachgeschoss wird erteilt.

Die Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses ist mit der beantragten Höhe grundsätzlich zulässig. Der geplanten Auskragung Richtung Birkenstraße wird wegen Überschreitung der Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 52 aber nicht zugestimmt.

Der Errichtung von Dachgauben im 2. Dachgeschoss wird nicht zugestimmt.

Der Errichtung des Stellplatzes parallel zur Birkenstraße wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

---

**TOP 4      Bauantrag wegen Einbau von zwei Dachgauben und Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1538/13 an der Bgm.-Müller-Str. 16 a**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass über den Antrag nicht entschieden werden könne, da rechtzeitig angeforderte fehlende Unterlagen (u. a. Anträge auf Befreiung, Geschossflächenberechnung) noch nicht vorliegen würden. Die Entscheidung werde deshalb auf die nächste Bauausschusssitzung vertagt.

---

**TOP 5      Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Werbepylon (anstelle bestehender Standfahne) auf dem Grundstück FINr. 1721/76 an der Siemensstr. 2**

---

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben näher. Die bestehende Standfahne (2006 genehmigt) solle durch einen Werbepylon ersetzt werden. Die neue Werbeanlage sei bezüglich der Werbefläche nur geringfügig größer, aber insgesamt niedriger. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie betrage 3 m, so dass die Planung die vor kurzem erfolgte Abtretung für die Gehwegverbreiterung berücksichtige; der Abstand zum verbreiterten Gehweg betrage 1 m. Der Pylon befinde sich außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 30; die erforderliche Befreiung sei vertretbar.

Die Mitglieder des Bauausschusses stimmten dem Vorschlag zu und fassten folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Werbeanlage (anstelle bestehender Standfahne) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 6 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 531/37 an der Blütenstr. 23**

---

Der Vorsitzende verwies eingangs auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 A hinsichtlich der Zulassung von Dachgauben. Die Bauvoranfrage beinhalte die Errichtung einer Dachgaube auf der Nordseite des Reihenmittelhauses. Die Gaube, die zum Ausbau des Badezimmers benötigt werde, weiche bezüglich des Standortes vom Bebauungsplan ab. Statt der festgesetzten mittigen Anordnung, betrage der Abstand zu den Nachbarn 2,85 m und 1,55 m. Die Anordnung sei aber gestalterisch vertretbar, so dass vorgeschlagen werde, die Befreiung zu erteilen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 6 A, 2. Änderung (Standort) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 7 Bauvoranfrage wegen Errichtung von zwei Carports auf dem Grundstück FINr. 1403/7 am Ihleweg 1**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Antragsteller die Bauvoranfrage kurzfristig zurückgezogen habe.

**TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Mauer auf dem Grundstück FINr. 121/4 an der Fischerstr. 9**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass als Abschirmung zum angrenzenden Garagenhof auf einer Länge von 7 m eine 2 m hohe Mauer (alternativ: Mauer mit Holzlattung dazwischen) beantragt werde. Laut Bebauungsplan Nr. 3 A/B seien nur grüne Maschendrahtzäune mit 1 m Höhe zwischen Stahlrohrpfosten mit Hinterpflanzung zulässig. Es werde vorgeschlagen, keine Befreiung für solch eine massive Mauer zu erteilen. Da der Sichtschutz aber nur auf begrenzter Länge erfolgen solle und nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenze, sei ein max. 1,50 m hoher Holzlattenzaun vorstellbar.

Die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden und fassten den nachfolgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung der beantragten Mauer wird nicht erteilt.

Als Abgrenzung zum Garagenhof wird alternativ das gemeindliche Einvernehmen für einen 1,50 m hohen Holzlattenzaun einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 3 A/B (Zaunart, Zaunhöhe) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 9      Verschiedenes**

---

**TOP 9.1      Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Fällung von zwei Birken auf dem Grundstück FINr. 1732/1 an der Lochhauser Str. 55**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass ein Baum an diesem Standort im Bebauungsplan Nr. 15/16, 1. Teil als zu erhalten festgesetzt sei. Er verwies auf die Stellungnahme der Sachverständigen, die die Bäume als nicht bruchsicher einschätzte und eine Fällung empfehle (auch aus Sicherheitsgründen aufgrund der angrenzenden Bushaltestelle). Der Leiter der städtischen Gartenbauabteilung teile diese Meinung. Bei beiden Bäumen seien deutliche Vitalitätseinbußen erkennbar. Zwar könne man die Birken mit deutlichem Pflegeaufwand in Form von Kronensicherungsschnitten (Kappungen um mind. 50% ihres Volumens) noch ein paar wenige Jahre erhalten, jedoch würde die zu erwartende Restlebensdauer aus seiner Sicht in keinem Verhältnis zu dem dafür erforderlichen Aufwand stehen. Er empfehle ebenfalls, die Bäume durch eine geeignete Neupflanzung (z.B. Feldahorn) zu ersetzen.

StR Dr. Sengl teilte mit, dass er sich aufgrund des optischen Zustandes der Bäume zunächst gegen eine Fällung aussprechen wollte. Nachdem er aber nun die Stellungnahme des Leiters der städtischen Gartenbauabteilung kenne und auf dessen Meinung vertraue, würde er der Fällung zustimmen. Er plädierte aber dafür, eine größere Ersatzpflanzung festzusetzen. StR Pürkner schloss sich dem an. Frau Reichel erklärte hierzu, dass der Bebauungsplan als Pflanzgröße eine Mindesthöhe von 250 bis 300 cm vorschreibe. Dies werde auch als Auflage im Genehmigungsbescheid festgesetzt.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der 2 Birken wird mit der Maßgabe erteilt, dass eine Ersatzpflanzung (Baumart und Pflanzgröße gemäß Bebauungsplan) entlang der Lochhauser Straße vorgenommen wird.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 9.2 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FINr. 1743/10 an der Lagerstr. 14 (Schreiben Bauherr vom 12.09.2016)**

---

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 19.07.2016, in der man über die Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses entschieden habe. Für eine größere Grundfläche sei eine Befreiung erteilt worden. Das Flachdach (Bebauungsplan: Satteldach) und das Material Stahlblech (Bebauungsplan: Holzbauweise oder Glas) seien jedoch abgelehnt worden. Er verwies auf das Einwandschreiben des Bauherrn, das mit der Ladung verschickt worden sei. Man habe die Umgebung im Bebauungsplangebiet auf Bezugsfälle überprüft und festgestellt, dass zwar andere Dachformen vorhanden seien, jedoch keine Flachdächer. Gartenhäuser aus Stahlblech seien ebenfalls nicht vorhanden. In der anschließenden Beratung war sich der Bauausschuss einig, am Bauausschussbeschluss vom 19.07.2016 festzuhalten.

**TOP 9.3 Planabweichende Dacheindeckungen (anthrazit statt rot) im Bebauungsplangebiet Nr. 22 "Bürgermeisterstraßen" (Schreiben Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 27.09.2016)**

---

Der Vorsitzende verwies auf das Schreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 27.09.2016, das Anlage der Ladung sei. Es gehe darin um planabweichende Dacheindeckungen (anthrazit statt rot) u. a. im Bebauungsplangebiet Nr. 22 (Bürgermeisterstraßen). Dies betreffe 4 neugebaute Einfamilienhäuser. Nach festgestellter Planabweichung habe das Landratsamt für die Grundstücke Alpenstr. 9 a und 9 b Tekturanträge angefordert, die in der Bauausschusssitzung vom 28.01.2016 abgelehnt worden seien. Der Tekturantrag für das Grundstück Bgm.-Koch-Str. 34 sei mit Schreiben vom 22.02.2016 im Büroweg abgelehnt worden. Beim Einfamilienhaus auf dem Grundstück Bgm.-Koch-Str. 16 a sei die Ablehnung einer vom Bebauungsplan abweichenden Dacheindeckung bereits während des Genehmigungsverfahrens (FerAS 02.09.2014 und BAS 29.01.2015) erfolgt. Die Dachfarbe sei daraufhin im Bauantrag gemäß Bebauungsplan geändert worden. Es erfolgte allerdings trotzdem vorsätzlich eine anthrazitfarbene Dacheindeckung. Sogar die Baueinstellung sei nicht beachtet worden. Das Landratsamt beabsichtige nun, die vom Bebauungsplan abweichenden Dacheindeckungen gegen ein höheres Bußgeld zu dulden. Hinsichtlich der Gründe verwies es auf das Schreiben. Er teilte außerdem mit, dass 2012 im Bebauungsplangebiet bereits Duldungen bzgl. planabweichender Dacheindeckungen erfolgt seien (Obere Lagerstr. 27, Alpenstr. 5, Bgm.-Müller-Str. 30, 30 a), allerdings ohne Zustimmung der Stadt Puchheim.

StR Pürkner erkannte einen Widerspruch im Schreiben des Landratsamtes. Da in Verbindung mit der Duldung ein höheres Bußgeld festgesetzt werden solle, gebe das Landratsamt zu erkennen, dass das Verhalten der Bauherren als rechtswidrig angesehen werde. Einem rechtswidrigen Verhalten müsse die Stadt aber nicht zustimmen.

StR Wuschig ärgerte sich über das Vorgehen des Landratsamtes, da dieses viel zu oft Planabweichungen oder auch Schwarzbauten durchgehen lasse. Obwohl er der Meinung sei, dass es in Zukunft wohl immer schwerer werden würde, die einheitliche Dacheindeckung im gesamten Baugebiet durchzuhalten, müsse man bei den bisherigen Entscheidungen bleiben.

StRin Wiesner verstand die Empfehlung des Landratsamtes nicht, die Festsetzungen zur Dachfarbe aus den Bebauungsplänen herauszunehmen. Es handle sich hierbei um ein Planungsziel, das ihrer Meinung nach beibehalten werden solle.

StR Burkhart sprach sich ebenfalls dafür aus, an den bisherigen Beschlüssen festzuhalten. Vor allem im Fall Bgm-Koch-Str. 16 a fühle er sich getäuscht.

Nach ausführlicher Diskussion fasste der Bauausschuss den nachfolgenden

**Beschluss:**

Mit der beabsichtigten Duldung besteht seitens der Stadt Puchheim kein Einverständnis.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**TOP 9.4 Wortmeldungen**

---

StRin Wiesner teilte mit, dass bei dem Verbindungsweg zwischen Kennedystr. 40 und 42 Pflastersteine fehlen, was gefährlich für Fußgänger und Radfahrer sei. Diese Info solle an den Eigentümer weitergegeben werden.

StR Pürkner machte darauf aufmerksam, dass auf dem Eckgrundstück Nordendstraße/Lagerstraße ein sehr großes Gartenhaus im Sichtdreieck errichtet wurde und bat darum, eine Baukontrolle zu veranlassen.

StR Dr. Sengl sprach die Wasserhaltung bei Baustellen an. Zuletzt sei es wieder vorgekommen, dass abgepumptes trübes Grundwasser einer Baustelle in der Lochhauser Straße in den Ascherbach geleitet worden sei. Er bat darum in Zukunft zu kontrollieren, ob ein Absetzbecken installiert wurde.

Der Vorsitzende sprach die Erreichbarkeit des Golfplatzes für Fußgänger und Radfahrer an. Inzwischen sei vom Landratsamt einer Querung der Kreuzung an der Adenauerstraße durch Radfahrer zugestimmt worden. Im Anschluss wurde diskutiert, dass der Rückweg vom Golfplatz problematisch sei. Möglicherweise könne nur ein oranges Blinklicht eine Verbesserung bringen. Weiter wurde das Rechtsabbiegen auf die FFB 11 als kritisch angesehen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:30 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner  
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke