STADT PUCHHEIM Puchheim, 31.07.2017

IV-602

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum:	13. Juli 2017	**Beginn:**	18:05
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses	**Ende:**	20:00

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöller, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael
Eger, Christine
Keil, Max — Vertretung für Stadtrat Thomas Salcher
Olschowsky, Christian
Pürkner, Erich
Weber, Petra — Vertretung für Stadträtin Sabrina Färber
Wiesner, Marga
Winberger, Lydia
Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Färber, Sabrina
Salcher, Thomas

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1770/5 an der Sandbergstr. 15

TOP 3 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 4 Bauantrag wegen Errichtung eines Carports (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses mit überdachtem Freisitz (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Fahrradunterstellplatzes (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses mit Fahrradunterstand (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 16

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück FlNr. 1445/6 an der Blumenstraße

TOP 9 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1756/10 an der Lagerstr. 105

TOP 10 Bauantrag wegen Neubau eines Dreispänners, von drei Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken FlNrn. 1754/19 und 1794/2 an der Lagerstr. 96 und 98

TOP 11 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses und Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen (1. Tektur: Änderung des Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, Errichtung eines weiteren Stellplatzes, Grundriss- und Fassadenänderungen) auf dem Grundstück FlNr. 1795/5 an der Alpenstr. 26

TOP 12 Antrag auf Vorbescheid wegen Nutzungsänderung einer Werkhalle in eine Spielhalle auf dem Grundstück FlNr. 1721/42 an der Boschstr. 4

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle, Errichtung einer eingeschossigen Brücke zum bestehenden Bürogebäude und Zusammenbau der Gebäude im rückwärtigen Produktionshallenbereich auf den Grundstücken FlNrn. 517 und 517/8 an der Junkersstr. 14 und 16

TOP 14 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Doppelhauses (4 Wohneinheiten) mit 8 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1785/5 an der Moosstr. 13

TOP 15 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen (Überarbeitung der Garagen- und Stellplatzanordnung – 2 Varianten) auf dem Grundstück FlNr. 1761/36 an der Nordendstr. 16

TOP 16 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des Reiheneckhauses (Varianten) und Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FlNr. 1523/38 an der Kiefernstr. 27

TOP 17 Verschiedenes

TOP 17.1 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FlNr. 1761/4 an der Sandbergstr. 8 a (Schreiben Bauherr vom 19.06.2017)

TOP 17.2 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Betriebsgebäudes (2 Varianten) auf dem Grundstück FlNr. 517/9 an der Junkersstr. 8

TOP 17.3 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 11.05.2017 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 Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1770/5 an der Sandbergstr. 15

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit 4 Stellplätzen und Errichtung einer Garage für das bestehende Wohnhaus. Zum Neubau teilte er mit, dass zum einen eine Verschiebung der Baugrenze um 3 m nach Süden beantragt werde, damit die Abstandsfläche zum Bestand eingehalten werde könne. Die Verschiebung sei gemäß Bebauungsplan Nr. 44 ausnahmsweise möglich. Zum anderen enthalte die Planung aber auch eine Überschreitung des verschobenen Bauraumes um 2 m nach Süden, was städtebaulich vertretbar erscheine, da die Umgebungsbebauung einen vergleichbaren Abstand zur Straße habe. Er wies darauf hin, dass die 2. Baureihe erst nach Abbruch des Altbaus möglich sei.
Die außerdem beantragte geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch den Balkon (ca. 30 cm) sei ebenfalls vertretbar.
Da aufgrund des Neubaus die bestehende Doppelgarage im vorderen Bereich entfalle, werde rückwärtig für den Bestand zusätzlich eine Einzelgarage beantragt; diese liege außerhalb der Baugrenze. Der Bebauungsplan setze eine Garagen- und Stellplatzzone entlang der Straße fest, in der die Stellplätze für den Neubau vorgesehen seien. Die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze einschließlich Zufahrten werde ebenso erheblich überschritten. Es werde vorgeschlagen, keine Befreiungen für die zusätzliche Garage zu erteilen, da für den Bestand bereits eine Garage genehmigt sei. Im reinen Wohngebiet seien Stellplätze bzw. Garagen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Baunutzungsverordnung). Für das neue Zweifamilienhaus seien 3 Stellplätze erforderlich, so dass ein Stellplatz übrig sei.

Nach der Beantwortung einzelner Fragen, waren sich die Bauausschussmitglieder einig, die Befreiungen für den Neubau zu erteilen, eine weitere Garage für den Bestand aber nicht zuzulassen. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 44 (Baugrenze) erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Garage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 4 Bauantrag wegen Errichtung eines Carports (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses mit überdachtem Freisitz (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Fahrradunterstellplatzes (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 18

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gerätehauses mit Fahrradunterstand (Bestandsplanung) auf dem Grundstück FlNr. 1483/2 am Puchheimer Weg 16

Der Vorsitzende schlug vor, diese Tagesordnungspunkte gemeinsam zu behandeln, da sie das gleiche Grundstück betreffen würden. Bei den beantragten Nebengebäuden handle es sich um Schwarzbauten. Er ging ausführlich auf die einzelnen Anträge ein und erklärte die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 36 näher:

Wintergarten am Puchheimer Weg 18:
Der 13 m² große und 3 m tiefe Wintergarten überschreite die Baugrenze um weitere 3 m nach Nordosten (durch das Doppelhaus liege bereits eine Überschreitung um 3 m vor). Da der Wintergarten vom Wohnraum abgetrennt und unbeheizt sei und die Geschossfläche eingehalten werde, erscheine diese Befreiung vertretbar. Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung liege ebenfalls eine Abweichung vor. Der Bebauungsplan setze Satteldächer mit 30° bis 45° fest. Dem 5° geneigten Pultdach könne aus gestalterischen Gründen ebenfalls zugestimmt werden.

Carport am Puchheimer Weg 18:
Die Grundfläche des Carports betrage 24 m²; dieser befinde sich innerhalb der Garagen- und Stellplatzzone des Bebauungsplanes und sei somit grundsätzlich zulässig. Allerdings seien auch hier bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung Befreiungen beantragt. Zusätzlich zur Festsetzung der Dachform (Satteldach, 30° bis 45° Dachneigung) seien aneinandergebaute Gebäude hinsichtlich Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszuführen. Das 4,5° geneigte Pultdach aus Glas weiche gestalterisch vom Wohnhaus (Satteldach, 35°, Ziegeldeckung) ab. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass auf dem Nachbargrundstück für die Garage eine Befreiung von der Dachneigung (18°) erteilt worden sei.
Grundsätzlich sei eine Befreiung von der Dachform bei Carports gestalterisch vertretbar. Es werde jedoch vorgeschlagen, diese mit der Maßgabe zu erteilen, dass die gemäß Bebauungsplan festgesetzte aber bisher nicht erfolgte Pflanzung von zwei Bäumen im Vorgartenbereich erfolge. Bezüglich der Pflanzliste verwies er auf den Bebauungsplan.

Gerätehaus mit überdachtem Freisitz am Puchheimer Weg 18:
Der Vorsitzende wies darauf hin, dass laut Bebauungsplan je vorgeschlagenem Grundstück freistehende Nebengebäude bis max. 6 m² Grundfläche zulässig seien. Die Höhe dürfe max. 2,20 m betragen und als Dachform seien ebenfalls nur Satteldächer mit 30° bis 45° zulässig. Gerätehaus und überdachter Freisitz würden eine Grundfläche von insgesamt 18 m² aufweisen. Die Höhe von 2,45 m überschreite das zulässige Maß und das Flachdach würde auch vom Bebauungsplan abweichen. Bezüglich der Begründung des Antragstellers verwies er auf die Antragsunterlagen. Da die Überschreitungen insgesamt zu weitgehend seien, werde vorgeschlagen, keine Befreiungen zu erteilen.
Er wies abschließend darauf hin, dass auch eine Abweichung von der Abstandsfläche beantragt werde (zulässige Grenzbebauung: max. 15 m; hier: 25 m), für diese Entscheidung sei aber das Landratsamt zuständig.

Fahrradunterstellplatz am Puchheimer Weg 18
Der Vorsitzende wies darauf hin, dass laut Bebauungsplan je vorgeschlagenem Grundstück freistehende Nebengebäude grundsätzlich nur bis max. 6 m² Grundfläche zulässig seien. Die Höhe dürfe max. 2,20 m betragen und als Dachform seien ebenfalls nur Satteldächer mit 30° bis 45° zulässig. Der geschlossene Fahrradunterstand mit einer Grundfläche von 8,3 m², Höhe von 2,35 m und Flachdach (Dachpappe) befinde sich aber innerhalb der Garagen- und Stellplatzzone des Bebauungsplanes, in der Garagen und Stellplätze ohne Beschränkung der Grundfläche und mit einer Höhe von 3 m zulässig seien. Der Bebauungsplan empfehle außerdem die Erstellung von Fahrradabstellplätzen.
Der Vorschlag sei deshalb, die beantragten Befreiungen von der Grundfläche, Höhe und Dachform (wegen gestalterischer Anpassung an den Carport) zu erteilen, allerdings ebenfalls mit der Maßgabe von Baumpflanzungen im Vorgarten.

Gerätehaus mit Fahrradunterstand am Puchheimer Weg 18:
Der Vorsitzende teilte mit, dass auch hier grundsätzlich die Bebauungsplanfestsetzungen zu freistehenden Nebengebäuden (Grundfläche je vorgeschlagenes Grundstück max. 6 m²; Höhe max. 2,20 m; Satteldach mit 30° bis 45°) gelten würden. Das Gerätehaus (5,8 m²) mit Fahrradunterstand (6,3 m²), einer Höhe von 2,30 m und versetztem Pultdach (12° und 16°) befinde sich aber innerhalb der Garagen- und Stellplatzzone des Bebauungsplanes, in der Garagen und Stellplätze ohne Beschränkung der Grundfläche zulässig seien. Der Bebauungsplan empfehle außerdem die Erstellung von Fahrradabstellplätzen.
Das Gerätehaus halte die zulässige Grundfläche ein. Aufgrund der Bebauungsplanempfehlung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen werde vorgeschlagen, den Fahrradunterstand zusätzlich zuzulassen. Auch deshalb, weil er sich in der Garagen- und Stellplatzzone befinde. Die Überschreitung der Höhe erscheine geringfügig; ebenfalls sei die Dachform gestalterisch vertretbar. Es werde vorgeschlagen die Befreiungen auch hier mit der Maßgabe zu erteilen, dass gemäß Bebauungsplan Baumpflanzungen im Vorgarten erfolgen.

StR Burkhart erklärte sich mit dem Vorschlag der Verwaltung nicht einverstanden. Der Grundsatz laute „Zuerst die Genehmigung einholen, dann bauen“. Wenn man nun nachträglich die Schwarzbauten zulasse, sei das für die Bürger das falsche Zeichen. Frau Reichel teilte mit, dass eine Einzelprüfung der Bauvorhaben sowie eine Gleichbehandlung erfolgen müsse. Der Wintergarten zum Beispiel bewege sich im Rahmen der Bezugsfälle.
StR Pürkner stimmte der Verwaltung grundsätzlich zu. Die Erteilung von Befreiungen sei eine Ermessensentscheidung. Diese müsse sachbezogen und dürfe nicht fehlerhaft sein. Bei der Entscheidung

gehe es um die Rechte des Antragstellers und die Stadt dürfe im Zusammenhang mit Schwarzbauten keine Sanktionen verhängen.
StRin Winberger teilte mit, dass sie erhebliche Bedenken habe, einem Großteil der Schwarzbauten nachträglich zuzustimmen.
Auch nach Meinung von StR Wuschig habe der Antragsteller den Bogen überspannt. Man müsse auch bedenken, dass sich das Grundstück am Ortsrand befinde. Er halte das Gerätehaus mit überdachtem Freisitz sowie den geschlossenen Fahrradunterstand angrenzend an den Außenbereich für nicht genehmigungsfähig.
StRin Wiesner fand es ebenfalls problematisch, nachträglich allem zuzustimmen. Sie fragte nach, seit wann die Schwarzbauten bestehen würden. Frau Reichel teilte mit, dass bereits 2014 die ersten ungenehmigten Nebengebäude an das Landratsamt gemeldet worden seien.
In der ausführlichen Beratung waren sich die Bauausschussmitglieder einig, die Maßgabe der Baumpflanzungen zu streichen, da diese gemäß Bebauungsplan unabhängig umzusetzen seien.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Wintergarten:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines unbeheizten Wintergartens (Bestandsplanung) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen (Baugrenze, Dachform, Dachneigung) vom Bebauungsplan Nr. 36 erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Carport:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports (Bestandsplanung) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung) vom Bebauungsplan Nr. 36 erteilt.
Abstimmungsergebnis: 6 : 4

Gerätehaus mit überdachtem Freisitz:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gerätehauses mit überdachtem Freisitz (Bestandsplanung) wird nicht erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Fahrradunterstellplatz:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Fahrradunterstellplatzes (Bestandsplanung) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 36 (Grundfläche, Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachdeckung) erteilt.
Abstimmungsergebnis: 8 : 2

Gerätehaus mit Fahrradunterstand:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gerätehauses mit Fahrradunterstand (Bestandsplanung) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 36 (Grundfläche, Höhe, Dachform, Dachneigung) erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Grundstück FlNr. 1445/6 an der Blumenstraße

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Geräteschuppen mit einer Grundfläche von 8 m² und einer Höhe von 2,3 m beantragt werde. Bezüglich der Begründung verwies er auf das vorliegende Antragsschreiben. Das Grundstück befinde sich planungsrechtlich im Außenbereich und sei im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine bauliche Ausnutzung sei nur nach § 35 BauGB möglich; es handle sich hier aber um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Das Gerätehaus könne auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden würden (u. a. widerspreche das Vorhaben dem Flächennutzungsplan). Das gemeindliche Einvernehmen könne demnach nicht erteilt werden.
StR Pürkner schloss sich dem Prüfergebnis an. Da sich das Grundstück im Außenbereich befinde, sei keine Befreiung möglich. Man habe kein Ermessen. Er fragte nach, ob die Stadt Puchheim eine Ortsabrundungssatzung erlassen habe, was Frau Reichel verneinte. Sie wies darauf hin, dass im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes über die Darstellung des Bereiches der Blumenstraße beraten werden könne.
StR Burkhart erklärte, einen entsprechenden Antrag im Stadtrat einzubringen. Frau Reichel teilte mit, dass ein Antrag nicht notwendig sei, da bei der Flächennutzungsplanung alle Bereiche zu beraten seien.
Auf Frage von StR Wuschig erklärte sie außerdem, dass es aufgrund der momentanen Rechtslage keine Möglichkeit zur Errichtung eines Nebengebäudes auf diesem Grundstück im Außenbereich gebe.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Geräteschuppens wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

TOP 9 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1756/10 an der Lagerstr. 105

Der Vorsitzende trug vor, dass das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden müsse. Die absolute Grundfläche des Doppelhauses betrage 117 m². Die städtebauliche Prüfung ergebe eine GRZ von 0,27 und GFZ von 0,55. Dieses Nutzungsmaß sei, bis auf einen Ausreißer, in der Umgebung nicht vorhanden (max. 0,24/0,44). Die absolute Grundfläche füge sich ein, dennoch liege eine erhebliche Nachverdichtung vor. Das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche erscheine grenzwertig. Die Höhenentwicklung (E + D, Dachgeschoss = Vollgeschoss, Firsthöhe 9 m) füge sich in die umliegende Bebauung ein. Abschließend teilte er mit, dass eine Abweichung von der Dachgaubensatzung beantragt werde. Der festgesetzte Mindestabstand der Gauben zur Kommunwand von mind. 1,25 m werde unterschritten.

StR Pürkner sprach sich gegen eine Abweichung von der Satzung aus. Der Antrag werde mit der Grundrissplanung begründet, was aber baurechtlich keine Rolle spiele. Was das Nutzungsmaß angehe, so stimmte er der Verwaltung zu, dass das Bauvorhaben bezüglich des Einfügens grenzwertig sei. Da sich aber die absolute Grundfläche einfüge, habe der Bauherr seiner Meinung nach, einen Anspruch auf die Genehmigung.
StR Wuschig schlug vor, falls man dem Vorhaben zustimme, auf eine Begrünung der restlichen Flächen hinzuwirken. Frau Reichel bemerkte hierzu, dass laut Bayerischer Bauordnung die nicht überbauten Flächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen seien. Seitens des Bauausschusses sei eine Empfehlung möglich.
StRin Winberger fragte nach, ob Nachbareinwände vorliegen würden, was Frau Reichel verneinte.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen in der beantragten Größe wird grundsätzlich erteilt.

Die beantragte Abweichung von der Dachgaubensatzung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 10 Bauantrag wegen Neubau eines Dreispänners, von drei Doppelhäusern und eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken FlNrn. 1754/19 und 1794/2 an der Lagerstr. 96 und 98

Der Vorsitzende gab eingangs einen Überblick über den 2015 genehmigten Vorbescheid zum Neubau eines Dreispänners und von 3 Doppelhäusern mit einer GRZ von 0,14 und GFZ von 0,28. Aufgrund der Ortsrandlage der Baugrundstücke sei ein Abstand von 15 m zur südlichen Grundstücksgrenze (Gröbenbach) einzuhalten. Gemäß der Umgebung betrage die genehmigte Firsthöhe der 1. Baureihe 9 m und die der 2. Baureihe 8,5 m.
Im nun vorliegenden Bauantrag seien die Grundflächen des Dreispänners und der Doppelhäuser geringfügig vergrößert worden, was sich aber noch einfüge. Die Firsthöhen würden dem Vorbescheid entsprechen.
Zusätzlich werde aber ein kleines Einfamilienhaus im östlichen Bereich beantragt. Der Abstand zur Straße betrage nur 3,5 m, was sich nicht einfüge (die Umgebung weise einen Abstand von mind. 5 m auf). Außerdem überschreite der Balkon die 15 m-Linie und das Flachdach sei auf den umliegenden Grundstücken bei Hauptgebäuden nicht vorhanden. Das Einfamilienhaus werde abgelehnt.
Die Dachformen der übrigen Wohnhäuser seien von Satteldächern in Mansarddächer geändert worden. Hierfür gebe es einen Bezugsfall.
Im Hinblick auf die Garagen- und Stellplatzanordnung stellte er fest, dass diese ebenfalls geändert worden sei, und die Planung jetzt 5 statt vorher 3 Zufahrten vorsehe. Die befestigte Fläche sei erhöht worden und die bisher offenen Stellplätze entlang der Straße sollen nun als Carports errichtet werden. Diese Überdachungen im Vorgartenbereich würden sich nicht einfügen. Außerdem müsse die befestigte Fläche reduziert werden. Der Vorsitzende schlug eine Umplanung gemäß Vorbescheid vor.

Er wies abschließend darauf hin, dass es sich um zwei realgeteilte Baugrundstücke handle und grundsätzlich je Grundstück ein Bauantrag erforderlich sei, außer man verschmelze die Grundstücke. Aufgrund der Lage an der Lagerstraße seien Lärmschutzmaßnahmen zu treffen (z. B Fenster, Orientierung der Schlaf-/Wohnräume).
StR Winberger bemerkte, dass der Bauausschuss in früheren Sitzungen das Vorhaben bereits ausführlich beraten habe, weshalb ihrer Meinung nach keine weitere Diskussion erforderlich sei. Man solle eine Bebauung nur gemäß den bisherigen Beschlüssen zulassen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wird nicht erteilt, da sich das Einfamilienhaus nicht einfügt.

Außerdem ist die Garagen- und Stellplatzanordnung zu überarbeiten. Die Anzahl der Zufahrten sowie die befestigte Fläche sind zu reduzieren. Den Carports im Vorgartenbereich wird ebenfalls nicht zugestimmt.

Unter der Voraussetzung, dass die Garagen- und Stellplatzanordnung überarbeitet wird, wird das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau des Dreispänners und der Doppelhäuser in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 11 Bauantrag wegen Neubau eines Doppelhauses und Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen (1. Tektur: Änderung des Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, Errichtung eines weiteren Stellplatzes, Grundriss- und Fassadenänderungen) auf dem Grundstück FlNr. 1795/5 an der Alpenstr. 26

Der Vorsitzende teilte mit, dass eine Baugenehmigung für ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus vorliegen würde. Der Baubeginn sei bereits erfolgt.
Der nun eingereichte Tekturantrag sehe die Änderung des Einfamilienhauses in ein kleines Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen vor. Größe und Lage des Gebäudes würden unverändert bleiben. Gemäß § 34 BauGB sei die Änderung grundsätzlich zulässig, jedoch müsse ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden. Die Anordnung sei im Vorgarten geplant, was aufgrund der zusätzlichen befestigten Fläche problematisch erscheine. 63% der Grundstückslänge würde nun aus Zufahrten bzw. Stellplätzen bestehen, weshalb keine Zustimmung zur Stellplatzanordnung erfolgen könne. Es müsse eine andere Lösung (z. B. Duplexgarage) gefunden werden.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung des Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus wird grundsätzlich erteilt. Der Errichtung eines weiteren Stellplatzes im Vorgartenbereich wird nicht zugestimmt. Die Stellplatzanordnung ist umzuplanen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

StR Olschowsky war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 12 Antrag auf Vorbescheid wegen Nutzungsänderung einer Werkhalle in eine Spielhalle auf dem Grundstück FlNr. 1721/42 an der Boschstr. 4

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Nutzungsänderung eine Fläche von 144 m² mit 12 Geldspielgeräten umfasse. Bei der Spielhalle handle es sich um eine Vergnügungsstätte, wobei es baurechtlich zu einer Unterscheidung zwischen sogenannten kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten komme. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten seien solche, die aufgrund ihres höheren Störgrades nur im Kerngebiet zulässig seien. Es handle sich dabei um solche mit zentraler Bedeutung, die für ein größeres Publikum erreichbar seien. Nicht kerngebietstypisch seien dagegen Vergnügungsstätten, die nicht zentral seien und keine übergemeindliches Publikum anziehen würden. Bei der Unterscheidung spiele vor allem die Größe eine maßgebliche Rolle. In der Rechtsprechung werde zur Abgrenzung als Anhaltspunkt eine Grundfläche von 100 m² herangezogen.
Der Bebauungsplan Nr. 30 weise den Bereich als Gewerbegebiet aus. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (in der Fassung von 1968) seien nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Bei der beantragten Spielhalle müsse aufgrund der Größe von einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte ausgegangen werden, welche nicht zulässig sei. Das gemeindliche Einvernehmen könne somit nicht erteilt werden.
Die Spielhalle könne auch nicht auf dem Weg der Ausnahme zugelassen werden, da der heutige § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO keine Anwendung finde. Eine Befreiung sei nicht möglich, weil die Grundzüge der Planung berührt werden würden.
In der Benzstraße seien bereits eine Spielothek und ein Wettbüro vorhanden. Hierbei handle es sich um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (Baugenehmigungen 2006 und 2014).

Es bestand Einigkeit, dass die Spielhalle nicht zugelassen werden könne. Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Werkhalle in eine Spielhalle wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 13 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle, Errichtung einer eingeschossigen Brücke zum bestehenden Bürogebäude und Zusammenbau der Gebäude im rückwärtigen Produktionshallenbereich auf den Grundstücken FlNrn. 517 und 517/8 an der Junkersstr. 14 und 16

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage näher. Auf dem Grundstück FlNr. 517 sei der Neubau eines Bürogebäudes mit Produktionshalle als Erweiterung zum bestehenden Gewerbebetrieb auf dem Grundstück FlNr. 517/8 geplant. Dabei seien Verbindungsbauten in Form einer Brücke im 2. OG zwischen den Bürogebäuden und ein gemeinsames Hochregallager im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Beantragt werde eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 26, 2. Teil wegen Überschreitung der zulässigen GFZ bis 0,93 auf dem Grundstück FlNr. 517/8 (Bestandsgebäude). Festgesetzt sei eine GFZ von max. 0,90, die durch den Bestand fast ausgeschöpft werde. Der Vorsitzende erklärte, dass es für eine Überschreitung der GFZ keine Bezugsfälle gebe. Er wies aber darauf hin, dass gegen eine Baurechtsverlagerung keine Einwände bestehen würden, wenn die GFZ auf beiden Grundstücken insgesamt eingehalten werde.
Für die Brücke mit Flachdach sei eine Befreiung von der Dachform erforderlich (gemäß Bebauungsplan seien in Zone B nur Satteldächer zulässig). Da es sich um ein untergeordnetes verbindendes Bauteil handle, sei eine Befreiung vertretbar.

Die Bauausschussmitglieder erklärten nach kurzer Beratung einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der GFZ auf dem Grundstück FlNr. 517/8 wird nicht erteilt. Eine Baurechtsverlagerung ist möglich, wenn die GFZ auf beiden Grundstücken insgesamt eingehalten wird.

Die beantragte Befreiung bezüglich der Dachform der Brücke wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 14 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Doppelhauses (4 Wohneinheiten) mit 8 Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1785/5 an der Moosstr. 13

Der Vorsitzende informierte zunächst über den Beschluss des Ferienausschusses vom 26.08.2008. Obwohl der Bebauungsplan Nr. 48 bei der zulässigen Grundfläche von 210 m² max. 3 Wohneinheiten zulasse, habe man eine Befreiung für zwei Doppelhaushälften mit je einer Einliegerwohnung (70 m² Wohnfläche), somit insgesamt 4 Wohneinheiten erteilt.
Die aktuelle Bauvoranfrage enthalte jetzt aber 4 gleichgroße Wohnungen, da im Kellergeschoss des Doppelhauses auch Aufenthaltsräume vorgesehen seien. Für Wohnräume im Keller sei eine Belichtung/Belüftung über Kellerlichtschächte nicht ausreichend, weshalb eine Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der nicht zulässigen Abgrabungen beantragt werde. Der Vorschlag sei, keine Befreiung für Abgrabungen zu erteilen und somit weiterhin nur Doppelhaushälften mit je einer Einliegerwohnung und keine Wohnräume im Keller zuzulassen. Gemäß der ersten Bauvoranfrage müsse es sich um untergeordnete Einliegerwohnungen handeln.

Als Erschließung für die oberen Wohnungen seien auf der Rückseite des Gebäudes überdachte Außentreppen vorgesehen, welche die Baugrenze um 1,24 m und die Grundfläche um 17 m² überschreiten würden. Es handle sich um keine untergeordneten Bauteile, weshalb eine Zustimmung zu den beantragten Befreiungen nicht erfolgen könne. Die beantragte Befreiung wegen Überschreitung der Firsthöhe um 1,5 m sei ebenso nicht möglich.
Was die Stellplatzanordnung betreffe, teilte er mit, dass die festgesetzte Garagen- und Stellplatzzone durch 2 Stellplätze (1,5 m; 28 m²) überschritten werde. Da aufgrund der erforderlichen Verkleinerung der Einliegerwohnungen zwei Stellplätze weniger erforderlich seien, könnten diese entfallen. Der Vorsitzende wies aber darauf hin, dass die Stellplatzanordnung grundsätzlich geändert werden müsse, da nur eine Zufahrt je Grundstück zulässig sei und zwischen Stellplätzen und Straße ein Grünstreifen eingeplant werden müsse. Eine direkte Zufahrt zu den Stellplätzen sei nicht zulässig. Für die im Plan eingetragene westliche Zufahrt liege keine Genehmigung vor.
Der Vorsitzende wies zum Schluss darauf hin, dass eventuell erforderliche Umbauarbeiten im Straßenbereich (Umbau öffentlicher Stellplätze, Grüninseln usw.) auf Kosten der Bauherren vorzunehmen seien.

Der Bauausschuss schloss sich den Ausführungen an und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit 8 Stellplätzen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 15 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen (Überarbeitung der Garagen- und Stellplatzanordnung – 2 Varianten) auf dem Grundstück FlNr. 1761/36 an der Nordendstr. 16

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 11.05.2017, in der man das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern aufgrund der Firsthöhe und Garagen- und Stellplatzanordnung nicht erteilt habe.
Die Firsthöhe sei laut Beschluss reduziert und hinsichtlich der Garagen- und Stellplatzanordnung seien 2 Varianten eingereicht worden. Variante 1 enthalte 2 Duplexgaragen und 4 Stellplätze; Variante 2 sehe 2 Doppelgaragen und 4 Stellplätze vor. Die Antragstellerin befürchte, dass die Duplexgaragen nicht genutzt würden und favorisiere deshalb Variante 2.
Da bei Variante 1 die befestigte Fläche gemäß Beschluss bestmöglich reduziert worden sei, werde vorgeschlagen dieser Anordnung zuzustimmen.
Auch die Bauausschussmitglieder waren sich einig, dass es sich bei der Variante 1 um die beste Lösung handle.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern wird einschließlich der Garagen- und Stellplatzanordnung in der Variante 1 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 16 Bauvoranfrage wegen Erweiterung des Reiheneckhauses (Varianten) und Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FlNr. 1523/38 an der Kiefernstr. 27

Der Vorsitzende erläuterte die einzelnen Bauvorhaben der Bauvoranfrage. Die geplante Dachgaube weiche bezüglich der Dachneigung des Hauptgebäudes (28° statt mind. 32°) von der Dachgaubensatzung ab. Es seien Bezugsfälle vorhanden, so dass die Befreiung erteilt werden könne. Die im Bebauungsplan Nr. 20 C festgesetzte GFZ von 0,5 werde durch den Dachgeschossausbau noch eingehalten.
Zur Wohnraumerweiterung werde ein beheizter Wintergarten (17 m²) beantragt, der die Baugrenze und GFZ (0,53) überschreite. Eine Befreiung sei nicht möglich. Der Alternativplanung 1, den Wintergarten unbeheizt und abgetrennt zu errichten (somit nicht als Wohnraumerweiterung sondern Glasanbau) könne einschließlich der Befreiungen vom Bebauungsplan zugestimmt werden. Die Alternativplanung 2, nur den Bereich unterhalb des Balkons für eine Wohnraumerweiterung zu verglasen, sei wegen der Baugrenzenüberschreitung ebenfalls nicht zulässig.
Auch die geplante Balkonverglasung im 1. OG als Wohnraumerweiterung (7,3 m²) berühre die Grundzüge der Planung, so dass eine Befreiung nicht möglich sei.
Bei dem geplanten Erker (3,5 m²) an der Giebelseite, der die Baugrenze überschreite, handle es sich um ein untergeordnetes Bauteil. Da deshalb keine Anrechnung auf die GFZ erfolgen müsse, erscheine die Befreiung von der Baugrenze vertretbar.
StRin Winberger erklärte zunächst, dass sie der Dachgaube nicht zustimmen könne. Sie erinnere sich an einen Fall, bei dem eine Dachgaube auch bei 28° Dachneigung abgelehnt worden sei. Frau Reichel erklärte, dass in diesem Reihenhausgebiet Bezugsfälle vorhanden seien. Sogar auf der gleichen Reihenhauszeile gebe es eine vor kurzem genehmigte Dachgaube.
StR Wuschig fragte nach, wie die zulässige GFZ bei der Reihenhauszeile verteilt werde, insbesondere ob bei den Mittelhäusern die gleiche GFZ zulässig sei. Frau Reichel erklärte, dass die GFZ auf die gesamte Reihenhauszeile gesehen, ausgeschöpft sei, ein nachträglicher Dachgeschossausbau aber grundsätzlich noch möglich sei. Deshalb seien nur noch unbeheizte Wintergärten vertretbar.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

<u>Dachgaube:</u>
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung von der Dachgaubensatzung (Dachneigung Hauptgebäude) erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Wohnraumerweiterung durch Wintergarten und Alternativen:
Das gemeindliche Einvernehmen zu den Wohnraumerweiterungen (beheizter Wintergarten und Terrassenverglasung) wird nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines abgetrennten und unbeheizten Wintergartens wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 20 C (Baugrenze, GFZ) erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Wohnraumerweiterung durch Balkonverglasung:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Wohnraumerweiterung im 1. OG wird nicht erteilt.
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Erker:
Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Erkers wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 20 C (Baugrenze) erteilt
Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 17 Verschiedenes

TOP 17.1 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück FlNr. 1761/4 an der Sandbergstr. 8 a (Schreiben Bauherr vom 19.06.2017)

Der Bauausschuss nahm das erneute Schreiben nach kurzer Beratung zur Kenntnis. Laut StR Pürkner sei die Rechtslage klar.
Das beantragte Gartenhaus sei nur möglich, wenn der Stadtrat beschließen würde, den Bebauungsplan zu ändern. Dies sei hier aber nicht beabsichtigt.

TOP 17.2 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Betriebsgebäudes (2 Varianten) auf dem Grundstück FlNr. 517/9 an der Junkersstr. 8

Frau Reichel verwies auf die Bauausschussentscheidung vom 11.05.2017. Damals habe wegen fehlender Detailplanung/Ansichten keine Entscheidung zu den Fragen 4, 5 und 6 erfolgen können. Nun seien über das Landratsamt weitere Unterlagen eingereicht worden (Eingang Stadt Puchheim am 12.07.2017).
Zur Frage 4, ob von der Lage des Quergiebels über dem Eingangsbereich befreit werden könne, teilte sie mit, dass eine konkrete Grundrissplanung noch immer nicht vorliegen würde. Da auch aus den neuen Plänen nicht erkennbar sei, wo sich der Eingangsbereich befinde, müsse diese Befreiung mit dem Bauantrag nochmals beantragt werden.
Von der Einhaltung der Dachform des Quergiebels (Schleppdach statt Satteldach, Frage 5) sei eine Befreiung gestalterisch vertretbar, da es sich auch um ein geneigtes Dach handle (im Vorbescheid sei bereits eine Befreiung für ein Walmdach erteilt worden).
Zur 6. Frage, ob für außenwandbündige Schleppgauben Befreiungen von der Dachform (Bebauungsplan: Satteldach) und des Abstandes zur Traufe (Bebauungsplan: Abstand 1,50 m) erteilt werden können, erklärte sie, dass es sich in dem Fall um keine Gauben sondern Zwerchgiebel handle. Die Befreiungen würden gestalterisch vertretbar erscheinen.

Für das Geländer auf dem Hallengebäude, das als Absturzsicherung mit 1 m über Oberkante des Flachdaches geplant sei, werde zusätzlich eine Ausnahme vom Bebauungsplan beantragt. Es handle sich lt. Erklärung um eine zurückversetzte leichte Konstruktion, die gegenüber der Fassade optisch und gestalterisch untergeordnet sei. Gemäß Bebauungsplan könne ausnahmsweise ein Überschreiten der Gesamthöhe für Aufbauten bzw. Bauteile bis auf eine Gesamthöhe von 10 m zugelassen werden, wenn die Überschreitung aus zwingend betrieblichen oder technischen Gründen notwendig sei und städtebauliche, insbesondere auch gestalterische Gründe nicht entgegenstehen würden. Die Oberkante des Geländers liege bei 8,55 m. Gemäß Bayerischer Bauordnung seien auf Flachdächern Umwehrungen nur erforderlich, wenn diese zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen seien. Falls das Geländer notwendig sei, erscheine die Ausnahme auch aufgrund der zurückhaltenden Gestaltung städtebaulich vertretbar.
Da es sich hier um gestalterische Befreiungen und um eine Ausnahme handle, sei die Bearbeitung im Büroweg möglich. Seitens des Bauausschusses bestanden keine Einwände.

TOP 17.3 Wortmeldungen

StRin Winberger teilte mit, dass ihr bei der Ortsbesichtigung für die Bauausschusssitzung in der Junkersstraße aufgefallen sei, dass am bestehenden Gebäude die Hausnummer fehle. Sie bat die Verwaltung, den Eigentümer darauf hinzuweisen. Der Vorsitzende bemerkte, dass dies bei einigen Häusern in Puchheim der Fall sei. Er bat darum, über eine öffentliche Bekanntmachung die Bürger auf Ihre Pflicht hinzuweisen, dass an gut sichtbarer Stelle die Hausnummern angebracht werden müssen. Dies sei auch im Interesse der Bürger, damit z. B. Rettungsdienst und Feuerwehr im Ernstfall die Grundstücke schnell finden. StR Pürkner verwies auf die Hausnummernsatzung, die genau regle, dass Hausnummern an gut sichtbarer Stelle anzubringen seien. Er schlug vor, die Betroffenen anzuschreiben und auf ihre Pflicht hinzuweisen. Dabei solle eine angemessene Frist gesetzt werden. StR Burkhart fügte hinzu, dass in diesem Zusammenhang auch Straßennamenschilder überprüft werden sollen.

StRin Eger teilte mit, dass bei einem Dönerstand in der Lochhauser Straße eine Freischankfläche errichtet worden sei. Es gebe Beschwerden von Anwohnern wegen Ruhestörung. Frau Reichel erklärte, dass bereits eine Meldung an das Landratsamt erfolgt sei.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 20:00 Uhr.

Vorsitzender:	Schriftführer/in:
Rainer Zöller Zweiter Bürgermeister	Dana Fuchs