

## **SITZUNGSNIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Bauausschuss  
**Datum:** 15.05.2014  
**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Art:** öffentlich  
**Beginn:** 18:00  
**Ende:** 19:30

### **Anwesend:**

#### **Erster Bürgermeister**

Seidl, Norbert

#### **Mitglieder des Bauausschusses**

Burkhart, Michael  
Eger, Christine  
Färber, Sabrina  
Olschowsky, Christian  
Pürkner, Erich  
Salcher, Thomas  
Wiesner, Marga  
Winberger, Lydia  
Wuschig, Wolfgang

#### **Schriftführer/in**

Röschke, Dana

#### **Verwaltung**

Reichel, Andrea

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

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Nutzungsänderung Büroräume in Hausmeisterwohnung auf dem Grundstück FINr. 1721/51 an der Benzstr. 4
- TOP 3 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 419/3 an der Schwarzäckerstr. 19
- TOP 4 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1538/61 an der Bgm.-Koch-Str. 34
- TOP 5 Bauantrag wegen Erweiterung des Erdgeschosses und Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1538/45 an der Bgm.-Koch-Str. 18
- TOP 6 Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Büroeinheit in eine Büroeinheit mit Wohnung (1. OG) auf dem Grundstück FINr. 522/3 an der Lindberghstr. 11
- TOP 7 Bauantrag wegen Errichtung einer doppelseitigen Plakat-Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 1746/2 an der Lochhauser Str. 76/Nordendstraße
- TOP 8 Bauantrag wegen Errichtung eines Containers für Mittagsbetreuung (Bauabschnitt 1 und 2) auf dem Grundstück FINr. 1747/5 am Gerner Platz 2
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Balkonüberdachung und eines Carports auf dem Grundstück FINr. 412/3 an der Schwarzäckerstr. 45
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1740/93 am Schilfweg 5
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Holzzaunes (entlang der Watzmannstraße) auf dem Grundstück FINr. 1795/79 an der Wettersteinstr. 24
- TOP 12 Verschiedenes

**TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

**TOP 2 Bauantrag wegen Nutzungsänderung Büroräume in Hausmeisterwohnung auf dem Grundstück FINr. 1721/51 an der Benzstr. 4**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Nutzungsänderung einen Teil des 1. Obergeschosses betreffe. Im Bereich bisher vorhandener Büroräume solle eine Hausmeisterwohnung entstehen. Er wies ausdrücklich darauf hin, dass sich das Grundstück in einem Gewerbegebiet befinde, welches der Unterbringung von Gewerbe diene; Wohnen sei nur in einem sehr eingeschränkten Maße möglich. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO könne man ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulassen. Dieser privilegierte Personenkreis müsse in einem besonders qualifizierten Verhältnis zum Betrieb stehen. Bei Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sei z. B. Voraussetzung, dass diese aus Gründen der Sicherheit, Wartung oder Reparatur von Betriebseinrichtungen jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen. Beim vorliegenden Betrieb handle es sich um einen Kfz-Handel. Laut Begründung sei der Hausmeister zu Überwachung des Gebäudes und des Fuhrparks erforderlich. Der Vorsitzende teilte mit, dass man im Gewerbegebiet bereits ähnliche Wohnungen zugelassen habe.

Eine weitere Voraussetzung sei aber auch, dass die Wohnung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müsse. Dabei sei ein bestimmtes prozentuales Verhältnis der beiden Bebauungen aber nicht allein maßgebend; es müsse vielmehr eine bewertende Betrachtung angelegt werden. Auszuschließen seien aber beispielsweise auch große Wohnungen, die sowohl in Bezug auf das Gebäude als auch in Bezug auf die gewöhnlichen Wohnbedürfnisse unangemessen seien. Die beantragte Wohnung mit einer Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> erscheine bezüglich der Größe nicht angemessen. Der Vorsitzende wies auch darauf hin, dass 1973 zugeordnet zum Gewerbegebäude bereits ein Wohnhaus für den damaligen Betriebsleiter genehmigt worden sei. Das Grundstück sei zwar inzwischen geteilt, dennoch müsse das bestehende Wohnhaus auch nach Auskunft des Landratsamtes berücksichtigt werden. Auf den Einwand des anwesenden Bauherrn, dass das Wohnhaus aber nicht mehr zum Betrieb gehöre, erwiderte der Vorsitzende, dass der Bestand als solches bei der Beurteilung berücksichtigt werden müsse.

Auf Frage von StR Burkhart teilte der Vorsitzende außerdem mit, dass die beantragte Wohnung ca. 1/5 des Gewerbegebäudes einnehmen würde.

StR Wuschig brachte vor, dass er keine Notwendigkeit sehe, eine so große Wohnung im Gewerbegebiet zuzulassen.

StRin Eger regte an, die Wohnung zu verkleinern. Der Vorsitzende ergänzte in diesem Zusammenhang, dass das Erfordernis einer Hausmeisterwohnung für einen Kfz-Handel (für den keine Nutzungsänderung beantragt worden sei) auch fraglich sei.

Nach Meinung von StR Pürkner müsse man hier einen besonders strengen Maßstab anlegen und die Zukunft des Gewerbegebietes beachten. Die Ausnahme für diese Wohnung könne seines Erachtens nicht erteilt werden. Es sei ein Problem, dass die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen vor einigen Jahren weggefallen sei. Es könne nicht sein, dass nach einer Realteilung auf jedem neu entstandenen Grundstück eine Wohnung zugelassen werden müsse. StR Olschowsky schloss sich den Ausführungen an.

Der Bauausschuss fasste im Anschluss an die Beratung folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Hausmeisterwohnung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

---

**TOP 3      Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 419/3 an der Schwarzäckerstr. 19**

---

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens an die Doppelhaushälfte. Die Grundfläche betrage 24 m<sup>2</sup> und die Tiefe 3,8 m. Das Vorhaben überschreite die Baugrenze um 1,3 m (8,3 m<sup>2</sup>) und weiche bezüglich der GRZ (beantragt: 0,19; zulässig 0,15) und der GFZ (beantragt: 0,32; zulässig: 0,30) vom Bebauungsplan Nr. 32 ab. Die Baugrenze dürfe zwar durch Gebäudevorbauten aus Glas um bis zu 10 m<sup>2</sup> ausnahmsweise überschritten werden; allerdings würden nur Wintergärten bis 10 m<sup>2</sup> nicht auf die GFZ angerechnet. Da die beantragte Größe weit über diesem festgesetzten Maß liege, könne keine Befreiung erteilt werden.

Auf Nachfrage von StR Pürkner verlas der Vorsitzende die Begründung zur beantragten Befreiung. Anschließend sprach sich der Stadtrat gegen das Bauvorhaben aus, da keine ausreichende Begründung vorliege.

Der anwesende Bauherr erläuterte sein Bauvorhaben nochmals näher. Es handle sich um keine Wohnraumerweiterung, sondern um einen nicht beheizten Wintergarten, der zum Windschutz errichtet werden solle. Der Vorsitzende erklärte, dass die Begrenzung auf 10 m<sup>2</sup> für solche Wintergärten gelte.

Auf Frage von StRin Winberger, wie groß der Wintergarten max. sein dürfe damit keine Baugrenzenüberschreitung vorliege, antwortete der Vorsitzende, dass nicht die Baugrenze das Problem sei, sondern die Überschreitung der GRZ und GFZ.

Nach ausführlicher Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

---

**TOP 4      Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1538/61 an der Bgm.-Koch-Str. 34**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass das beantragte Einfamilienhaus in Holzbauweise mit Garage und Stellplatz in mehreren Punkten vom Bebauungsplan Nr. 22 abweiche. Durch den offenen Hauseingangsvorbau werde die Baugrenze um 1,2 m Richtung Straße überschritten. Der Anbau sei aber hinsichtlich der Tiefe und der Fassadenlänge untergeordnet, so dass die erforderliche Befreiung erteilt werden könne. Der Bebauungsplan lasse außerdem eine Traufhöhe von max. 3,5 m zu, die im Bereich des Quergiebel (4,46 m) überschritten werde. Im Bebauungsplangebiet seien entsprechende Traufhöhen bei Zwerchgiebeln bereits zugelassen worden, so dass diese Befreiung ebenfalls vertretbar erscheine.

Der Stellplatz werde entlang der Straße angeordnet und liege somit außerhalb der Baugrenze. StRin Wiesner fragte nach, ob es eine andere Lösung für die Stellplatzanordnung gebe. Der Vorsitzende erklärte, dass bei Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen nur eine Anordnung östlich des Hauses hinter der Baugrenze zulässig sei. Frau Reichel informierte ergänzend, dass im Bebauungsplangebiet Baugrenzenüberschreitungen durch Stellplätze mehrfach vorhanden seien.

Der Vorsitzende teilte abschließend mit, dass das Satteldach der Garage eine Dachneigung von 22° aufweise und damit die festgesetzte Dachneigung (36 – 48°) unterschreite. Aufgrund vorliegender Bezugsfälle sei hier ebenfalls eine Befreiung möglich.

Die Mitglieder des Bauausschusses erklärten sich einverstanden und fassten folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 erteilt:

1. Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsvorbau,
2. Überschreitung der Traufhöhe im Bereich des Quergiebels,
3. Stellplatz außerhalb der Baugrenze,
4. Dachneigung der Garage 22°.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

### **TOP 5      Bauantrag wegen Erweiterung des Erdgeschosses und Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1538/45 an der Bgm.-Koch-Str. 18**

---

Der Vorsitzende erläuterte zunächst die Vorgeschichte des Baugrundstückes. Dieses sei mit zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus bebaut. Der Bebauungsplan schreibe für das Gesamtgrundstück eine Geschossfläche von max. 315 m<sup>2</sup> vor. Diese zulässige Geschossfläche werde aber bereits um 21,4 m<sup>2</sup> (insgesamt 336,4 m<sup>2</sup>) überschritten. Diese Überschreitung würde aber noch im Rahmen der im Gebiet erteilten Befreiungen liegen. Die bisher erteilte Geschossflächenüberschreitung betreffe aber ausschließlich das Einfamilienhaus B am Moorweg 4. Der Vorsitzende zitierte aus dem Bauausschussbeschluss von 1999, mit dem nachträglich ein Schwarzbau genehmigt worden sei: „Das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der Befreiung vom Bebauungsplan wegen zusätzlicher Geschossflächenüberschreitung wird erteilt. Es wird jedoch klargestellt, dass die Befreiung für das gesamte Baugrundstück FINr. 1538/45 gilt und eine weitere Geschossflächenüberschreitung nicht mehr möglich ist“. Die Abstimmung sei mit 12 : 0 erfolgt.

Nun ging er auf den vorliegenden Bauantrag ein, der das Einfamilienhaus A an der Bgm.-Koch-Straße 18 betreffe. Durch die geplante Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss würde es zu einer weiteren Überschreitung der Geschossfläche um 7,5 m<sup>2</sup> kommen, was eine Geschossfläche von insgesamt 343,9 m<sup>2</sup> bedeute. Für diese Überschreitung um 9,2 % seien keine Bezugsfälle vorhanden, weshalb vorgeschlagen werde, keine weitere Befreiung zu erteilen. Auf Nachfrage von StR Burkhart erklärte der Vorsitzende, dass keine nähere Begründung zum Befreiungsantrag vorliege. StR Pürkner erwiderte, dass allein schon deshalb das Bauvorhaben abgelehnt werden müsse.

StRin Wiesner schloss sich an. Da das Nutzungsmaß für dieses Grundstück bereits ausgeschöpft bzw. weit überschritten sei, lehne sie das Bauvorhaben ebenfalls ab.

Der Vorsitzende wies abschließend noch darauf hin, dass mit Ablehnung der Wohnraumerweiterung der beantragte zweite Stellplatz nicht notwendig sei.

Nach ausführlicher Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Wohnraumerweiterung und Errichtung eines Stellplatzes wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 6      Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Büroeinheit in eine Büroeinheit mit Wohnung (1. OG) auf dem Grundstück FINr. 522/3 an der Lindberghstr. 11**

---

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass es sich hier um ein reines Bürogebäude handle. Die Nutzungsänderung einer Büroeinheit (Versicherungs-Büro) in Büro mit Wohnung betreffe einen Teilbereich des ersten Obergeschosses. Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Teil, der ein Gewerbegebiet festsetze. Ein Gewerbegebiet diene vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe, so dass Wohnen nur sehr eingeschränkt zulässig sei. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung könne man Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulassen. Die beantragte Wohnung sei für den Bürohhaber geplant, wobei es sich um eine privilegierte Person handle, die in einem besonders qualifizierten Verhältnis zum Betrieb stehe. Die Wohnung müsse aber in Grundfläche und Baumasse der Gewerbefläche untergeordnet sein. Dabei sei ein bestimmtes prozentuales Verhältnis nicht allein maßgebend, vielmehr sei eine bewertende Betrachtung anzulegen. Die Wohnung weise eine Wohnfläche von 87 m<sup>2</sup> auf, die Gewerbefläche sei 154 m<sup>2</sup> groß. Die Größe sei angemessen und in Bezug auf das Bürogebäude untergeordnet. Außerdem handle es sich hierbei um die erste Wohnung in dem Bürogebäude, weshalb die Erteilung der Ausnahme vertretbar erscheine.

StR Wuschig gab zu bedenken, dass das Gebäude von mehreren Firmen genutzt werde.

StR Burkhardt fragte nach, wie eine eventuell später beantragte zweite Wohnung in dem Gebäude beurteilt werden müsse. Der Vorsitzende erklärte, dass die Baunutzungsverordnung von einer Unterordnung im Verhältnis zum Gebäude ausgehe. StR Pürkner ergänzte, dass dies so betrachtet werden müsse, da bei Teilungen sonst jeder Gewerbebetrieb das Recht auf eine Wohnung habe. Der Vorsitzende erklärte nochmals ausdrücklich, dass in Gewerbegebieten grundsätzlich kein Wohnen erlaubt sei und jeweils geprüft werden müsse, ob damit die Unterordnung noch gegeben sei. Dies könne dazu führen, dass weitere Wohnungen abzulehnen seien.

Nach eingehender Diskussion fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung wird einschließlich der damit verbundenen Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 7      Bauantrag wegen Errichtung einer doppelseitigen Plakat-Werbeanlage auf dem Grundstück FINr. 1746/2 an der Lochhauser Str. 76/Nordendstraße**

---

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zur Errichtung einer doppelseitigen Plakat-Werbeanlage mit einer Werbefläche von 3,5 x 2,5 m und einer Höhe von 5,5 m. Das Grundstück liege im Außenbereich. Gemäß § 35 BauGB seien nur privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich zulässig. Eine Plakat-Werbeanlage gehöre nicht dazu.

StR Burkhardt fragte nach, ob nicht im Außenbereich Anlagen zulässig seien, welche im Innenbereich nicht zulässig seien. Der Vorsitzende erläuterte, dass dies nur für die laut Gesetz genannten Anlagen gelte, wozu Werbeanlagen nicht gehören würden. StR Pürkner erklärte, dass es sich bei einer Werbeanlage um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 handle. Die Werbetafel könne allenfalls als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden würden. Seiner Meinung nach würden aber öffentliche Belange entgegenstehen, so dass eine Zustimmung nicht möglich sei. Der Vorsitzende ergänzte, dass außerdem die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan entgegenstehe.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Plakat-Werbeanlage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 8      Bauantrag wegen Errichtung eines Containers für Mittagsbetreuung (Bauabschnitt 1 und 2) auf dem Grundstück FINr. 1747/5 am Gerner Platz 2**

---

Der Vorsitzende teilte eingangs mit, dass eine Standzeit der Container für die Mittagsbetreuung von 3 – 5 Jahren vorgesehen sei, bis die geplante Erweiterung der Grundschule fertiggestellt sei. Der Standort müsse soweit wie möglich südlich erfolgen, um zwischen den Gebäuden einen möglichst großen Raum für die Baustelle zu schaffen und den bestehenden Ahorn zu erhalten. Dadurch werde aber die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 12/17 Richtung Süden um bis zu 2 m überschritten. Auf Nachfrage von StR Burkhardt verlas der Vorsitzende die ausführliche Begründung zur beantragten Befreiung.

Anschließend waren sich die Mitglieder des Bauausschusses einig, die erforderliche Befreiung wegen der begrenzten Standzeit zu erteilen. Sie fassten folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Containers für die Mittagsbetreuung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 12/17 (Baugrenze) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 9      Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Balkonüberdachung und eines Carports auf dem Grundstück FINr. 412/3 an der Schwarzäckerstr. 45**

---

Der Vorsitzende erläuterte zunächst die geplante Überdachung des Balkons auf der Nordwestseite der Doppelhaushälfte. Dabei sei geplant, den vorhandenen Dachüberstand mit einem Dach aus Glas und

Edelstahl auf ca. 1,10 m zu vergrößern. Die Verlängerung des Dachüberstandes solle nur im Bereich des Balkons erfolgen. Der Bebauungsplan lasse einen Dachüberstand von max. 0,5 m zu und schreibe für die Dacheindeckung rote Dachsteine vor.

In der Diskussion erklärte StR Salcher, dass er keine Einwände gegen das Bauvorhaben habe. Die StRinnen Färber, Winberger und Wiesner sprachen sich hingegen aus gestalterischen Gründen gegen die Dachverlängerung aus.

Nach kurzer Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Balkonüberdachung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 32 (Dachüberstand, Dacheindeckung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

Anschließend wies der Vorsitzende noch darauf hin, dass wegen Nichteinhaltens der Abstandsfläche mit dem Bauantrag die Nachbarunterschrift vorgelegt werden müsse. Außerdem sei die Entwässerung der neuen Dachfläche sicherzustellen.

Nun ging der Vorsitzende näher auf die beantragte Überdachung der bestehenden Stellplätze ein. Der Bebauungsplan setze nur im Bereich der bestehenden Doppelgarage einen Bauraum für Garagen/Stellplätze fest, so dass sich das Bauvorhaben außerhalb der Baugrenze befinde. Der Standort liege fast direkt am Gehweg, wobei aber die vorhandene Bepflanzung erhalten bleiben solle. Er erklärte, dass bisher nur offene Stellplätze außerhalb der Baugrenze so nah am Gehweg zugelassen worden seien, weshalb vorgeschlagen werde, die beantragte Befreiung nicht zu erteilen.

Auf Frage von StR Burkhart erklärte der Vorsitzende nochmals, dass der Bebauungsplan an dieser Stelle keinen Carport zulasse, es keine Bezugsfälle gebe und somit nichts dafür spreche, den Carport zu genehmigen. Die straßennahen Bereiche sollen entsprechend dem Bebauungsplan von solchen Gebäuden freigehalten werden.

Der Bauausschuss fasste anschließend folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

### **TOP 10      Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 1740/93 am Schilfweg 5**

---

Der Vorsitzende erläuterte zunächst die planungsrechtliche Situation näher. Das Baugrundstück befinde sich im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch, es liege somit kein Bebauungsplan vor. Der Carport sei im Vorgarten des Reiheneckhauses geplant. Beim Schilfweg handle es sich um eine schmale Ortsstraße, die nur wenige Häuser erschließe. Deshalb seien die Garagen/Stellplätze für die Häuser Schilfweg 1, 3, 5, 10 und 12 in der Garagenzeile an der Rainerstraße/Ecke Schilfweg vorhanden. Nach dem Doppelhaus Schilfweg 6 und 8 seien keine Garagen und Stellplätze genehmigt worden. Es werde deshalb vorgeschlagen, den rückwärtigen Bereich des Schilfweges weiterhin von Kfz-Stellplätzen freizuhalten.

ten und den Carport nicht zuzulassen. Es sei wichtig, weitere Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Schilfweges (Sackgasse) zu verhindern.

Auf Frage von StRin Winberger teilte der Vorsitzende mit, dass der Schilfweg bis zum Baugrundstück als Ortsstraße gewidmet sei.

Der Bauausschuss war sich einig, dass sich der Carport nicht in die Umgebung einfüge, und fasste folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

#### **TOP 11      Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Holzzaunes (entlang der Watzmannstraße) auf dem Grundstück FINr. 1795/79 an der Wettersteinstr. 24**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass gemäß Einfriedungssatzung ein 1,50 m hoher Holzzaun beantragt werde und ging näher auf die eingereichte Begründung ein. Der Überwuchs der entlang der Watzmannstraße bestehenden Hecke habe aufgrund der aktuellen Straßenbauarbeiten zurückgeschnitten werden müssen. Das zum Vorschein gekommene Holz der Hecke sei optisch kein schöner Anblick. Der Holzzaun solle nun davor gesetzt werden, damit das Straßenbild nicht gestört werde. Für das Wohngebiet gelte aber der Bebauungsplan Nr. 23 A und nicht die Einfriedungssatzung. Gemäß Bebauungsplan seien 80 cm hohe Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Bisher seien im Wohngebiet keine höheren Zäune zugelassen worden, weshalb vorgeschlagen werde, auch hier keine Befreiung zu erteilen.

StR Burkhart äußerte Bedenken gegen die festgesetzte Höhe von nur 80 cm. Im übrigen Stadtgebiet gebe es überwiegend 1,20 m bis 1,50 m hohe Zäune entlang der Straße. Er schlage deshalb vor, den Bebauungsplan zu ändern. Der Vorsitzende machte darauf aufmerksam, dass eine Bebauungsplanänderung nur erfolgen solle, wenn die Änderung erforderlich sei.

StR Pürkner bemerkte, dass die Hecke jahrelang nicht geschnitten worden sei, weshalb man nun das Problem mit der verholzten Hecke habe. Er brachte die Überlegung ein, nur eine befristete Erlaubnis zur Errichtung des Holzzaunes zu erteilen, bis die Hecke nachgegrünt sei. Der Vorsitzende bezweifelte, dass die Hecke nachgrüne, wenn sie an den Holzzaun anstoße und somit nicht ausreichend Licht bekomme.

StR Wuschig schloss sich den Ausführungen von StR Pürkner an, was den fehlenden Rückschnitt der Hecke betreffe. Er sprach sich gegen eine Genehmigung aus, da sonst weitere Zäune folgen würden.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden erklärte StR Burkhart, dass er aufgrund des Diskussionsverlaufes (die Mehrheit der Mitglieder sprach sich gegen die beantragte Höhe des Holzzaunes aus) keinen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes stellen wolle.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass eine Befreiung von der Zaunhöhe nicht erteilt werden könne. Die Zulassung eines Holzzaunes statt des vorgeschriebenen Maschendrahtzaunes erscheine aber vertretbar. Er stellte Zaunhöhe und Zaunart getrennt zur Abstimmung und der Bauausschuss fasste folgende

**Beschlüsse:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Holzzaunes mit einer Höhe von 1,50 m wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines 80 cm hohen Holzzaunes wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 23 A (Zaunart) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 12      Verschiedenes**

---

Baugenehmigung wegen Errichtung einer Werbetafel auf dem Grundstück des REWE-Marktes FINr. 1721/45 an der Siemensstraße 2e

Frau Reichel teilte mit, dass der Bauausschuss 2009 diese Werbetafel für Fremdwerbung außerhalb der Baugrenze abgelehnt habe. Dennoch habe das Landratsamt die Genehmigung erteilt und das gemeindliche Einvernehmen ersetzt. Die Klage der Stadt Puchheim sei zwar zunächst abgewiesen, später aber die Berufung zugelassen worden. Der Vergleichsvorschlag des Berufungsgerichts sehe nun vor, dass das Landratsamt die Baugenehmigung aufhebe, die Werbetafel aber geduldet werde, so lange die andere Werbetafel davor auf dem Gehweg noch bestehe. Es werde vorgeschlagen, den Vergleich anzunehmen, da der Vertrag für die Werbetafel auf städtischem Grund zum Jahr 2017 kündbar sei. Der Bauausschuss nahm die Bekanntgabe zur Kenntnis; der Vertrag für die Werbetafel solle gekündigt werden. StR Pürkner bat um Überprüfung, ob nach Abbau der Werbetafel 2017 der Standort dafür geeignet sei, eine Anschlagtafel der Stadt Puchheim zu errichten.

Der Vorsitzende beendete die 1. Sitzung des Bauausschusses um 19:30 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl  
Erster Bürgermeister

Dana Röschke