

N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses des Gemeinderates Grünwald
am Montag, 20. Januar 2003, 19.00 Uhr

Anwesend:

Vom Gemeinderat:

2. Bürgermeister Weidenbach
GR-Mitglieder Brandt
Dr. Graeven
Nöbel
Oldenbourg
Richter
Staehle
Schmidt ab 19.15 Uhr
Sedlmair
Splettstößer

Es fehlten:

Steininger

Von der Verwaltung:

VFW Rothörl

Zeit und Ort der Sitzung waren den Mitgliedern ordnungsgemäß mitgeteilt.
Der Ausschuss ist beschlussfähig.

Öffentlicher Teil:

91. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Der Tagesordnungspunkt 8 und 9 – Anträge Robert und Alexandra Bitterwolf auf Genehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern (Haus 1 und 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 599 an der Ludwig-Thoma-Str. 34 wird auf Wunsch der Antragsteller wegen notwendiger Umplanungen zurückgestellt.

Die vorliegende geänderte Tagesordnung wird **einstimmig** angenommen.

92. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2002;

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09. Dezember 2002 wird **einstimmig** genehmigt.

93. Antrag Brigitte Nusser – Aufstockung der bestehenden Doppelgarage mit einem Speicherraum, Reinweg 1, Fl.Nr. 604/16

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Pläne und **beschließt** nach Aussprache **einstimmig**, das erforderliche Einvernehmen zur Aufstockung der Garage mit einem Speicherraum wegen Einhaltung der Textfestsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplanes Nr. B 35 zu erteilen.

Weiter **beschließt** der Bauausschuss mit **5 : 4 Stimmen**, dass der nachträgliche Einbau von Dachgauben und Dachflächenfenstern in dem Speicherraum unzulässig ist. In der Baugenehmigung ist dies in geeigneter Weise zu beauftragen.

94. Antrag Rüdiger Schwaiger zum Umbau und Anbau des Wohnhauses sowie Neubau einer Doppelgarage an der Karl-Valentin-Str. 3a, Fl.Nr. 515/1;

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Pläne und **beschließt** nach Aussprache **einstimmig**, das erforderliche Einvernehmen gemäß § 34 BauGB zu erteilen.

Es wird angeregt, die über zwei Geschosse konzipierte Gaube in der Westansicht hinsichtlich der Gestaltung gefälliger zu planen.

95. Bauantrag Höpfel Barbara und Schulte Jens zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Willi-Stamer-Str. 13a, Fl.Nr. 398/13;

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis von Bauberatungen und Besprechungen Mitte letzten Jahres im Zusammenwirken mit der gemeindlichen Bauverwaltung.

Mittlerweile haben sich die Planungsüberlegungen zum Bauplanungsrecht (Ortsplanung und Ortsentwicklung) im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche – Nachverdichtung – für das gesamte Gemeindegebiet von Grünwald geändert.

Seitens der Bauverwaltung ergibt sich die Überlegung, ob für die beantragte rückwärtige Bebauung nicht ein ähnlicher Maßstab anzusetzen ist. Es verhält sich nämlich hier in gleichem Maße so, dass neben dem Bebauungsplan Nr. 35 (der u.a. das Maß der baulichen Nutzung regelt) kein weiteres planungsrechtliches Tatbestandsmerkmal für die Beurteilung dieses Bauvorhabens heranzuziehen ist. Nach jetziger Rechtslage wäre die beabsichtigte Planung zulässig und genehmigungsfähig.

Im Hinblick auf die nun sensibilisierte Sichtweise des künftigen Planungsrechts in der Gemeinde Grünwald **beschließt** der Bauausschuss **einstimmig**, den Bauantrag vorerst zurückzustellen und diesen in der nächsten Sitzung des Planungs- und Entwicklungsausschusses zu behandeln.

96. Antrag Wiedemann Hilde und Plöhn Monika zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxis an der Geschwister-Scholl-Str. 4, Fl.Nr. 588/31;
-

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Pläne und **beschließt** nach Aussprache **einstimmig**, das erforderliche Einvernehmen gemäß § 34 BauGB unter nachfolgenden Bedingungen zu erteilen:

- a) Die Abgrabung im Kellergeschoss in der Westansicht ist auf maximal auf ein Drittel der Gebäudebreite (= 2,58m) zu reduzieren.
- b) Der Anordnung der Stellplätze und der Errichtung des Carports im Vorgartenbereich außerhalb des durch Baugrenze festgesetzten Bauraumes wird nicht zugestimmt. Dem Bauwerber wird aufgegeben, die Stellplatzanordnung so umzuplanen, dass die notwendigen fünf Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt (max. 4,00m breit) möglichst hinter der Baugrenze errichtet werden.

97. Antrag Helmut Müller auf Genehmigung zum Umbau des Wohnhauses und Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 697 an der Geschwister-Scholl-Str. 19a;
-

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Pläne und beschließt nach Aussprache einstimmig, das erforderliche Einvernehmen gemäß § 34 BauGB zu erteilen.

98. Antrag Bhuinder Nayar zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1, Marktplatz 1;
-

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und Einsicht in die Pläne und **beschließt** nach Aussprache **mit 7 : 2 Stimmen**, diesen Bauantrag wegen Klärung von Gestaltungsfragen – Werbeanlagen in der Gemeinde Grünwald; spezielle Gestaltungsanforderungen in der Ortsmitte – in den nächsten Ausschuss für Planung und Entwicklung zu vertagen.

99. Sommerlinde Auf der Eierwiese;
Beschwerden der Anwohner wegen Lärm bei Aufpflasterung der Linde;
-

Mitte November 2002 wurde an die Bauverwaltung herangetragen, dass bei der Sommerlinde Auf der Eierwiese wegen Verkehrslärm Beschwerden bestehen.

Es verhält sich so, dass zum Teil uneinsichtige Verkehrsteilnehmer – auch Anlieger – im dem auf Tempo 30 km/h beruhigten Bereich zu schnell über die Aufpflasterung bei der Sommerlinde fahren und damit die unmittelbaren Anwohner beeinträchtigen.

Das gemeindliche Umweltamt hat hierauf beim Landratsamt München wegen Asphaltierung des aufgepflasterten Teilstücks nachgefragt. Das Landratsamt

München hat mit Schreiben vom 19.12.2002 (Eingang 30.12.2002) Stellung genommen. Diesem Schreiben ist zu entnehmen, dass die Linde durch Anordnung vom 05.02.1958 unter Naturschutz gestellt wurde. Dieser Baum ist ein Naturdenkmal und genießt den absoluten Schutz. Jegliche Eingriffe, die diesen Baum gefährden könnten, sind verboten.

Dazu zählt auch die von der Gemeinde angefragte Asphaltierung.

Es könnte allenfalls das Pflaster neu verlegt werden und die lärmverstärkenden Mulden und Hohlräume ausgeglichen werden. Nach Rücksprache der Bauverwaltung mit der unteren Naturschutzbehörde wäre eine weitere Maßnahme zum Erhalt der Linde mit gleichzeitiger Reduzierung des Lärms denkbar.

So könnte etwa die Fahrbahn durch teilweise Herausnahme der Aufpflasterung verengt werden (max. Fahrbahnbreite für einspurigen Verkehr nach der verkehrstechnischen Richtlinie wäre 3,00m) – lt. Rücksprache des gemeindlichen Ordnungsamtes mit der freiwilligen Feuerwehr Grünwald wäre dies so in Ordnung – auch eine Beschilderung wegen der Fahrbahnverengung ist im Sinne der Polizei und laut Ordnungsamt möglich.

Im Bereich der Linde könnte anstelle des Pflasters Humus eingebracht werden – was sich für den Baum zusätzlich positiv auswirken würde. Gleichzeitig müsste der Verkehr an dieser Engstelle entsprechend beschildert werden.

Die Maßnahmen könnten im Frühjahr 2003 ohne Planung und Ausführung durch eine Fremdfirma umgesetzt werden.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig** für das kommende Frühjahr die Erneuerung und Verengung bis max. 3,00m der Aufpflasterung bei der Sommerlinde. Die durch die Verengung freiwerdenden Vegetationsflächen sollen als Schotterrasen ausgeführt werden. Die nach der Straßenverkehrsordnung notwendige Beschilderung ist anzubringen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushalt 2003 unter Haushaltsstelle 6300.5100 eingeplant.

100. Anfrage BHB Bauträger GmbH Bayern vom 20.10.2002 bezüglich der Errichtung eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/44 an der Hugo-Junkers-Str. 4; Wiedervorlage;

GR-Mitglied Oldenbourg ist nach Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Die Verwaltung trägt erneut vor, dass ein reines Bürogebäude nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise in einem Wohngebiet zulässig ist. Die Ausnahme wurde mit Bauausschussbeschluss vom 09.12.2002 nicht befürwortet. Auch in der Höhenentwicklung fügt sich das geplante Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, die teilweise unter sog. Ensembleschutz steht.

Mit dem nun vorliegenden Antrag wurden keine neuen Tatbestände aufgezeigt, die eine Änderung der Beschlusslage erfordern.

Der Bauausschuss **beschließt** daher **einstimmig**, an seinem Beschluss vom 09.12.2002 festzuhalten und stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Bürogebäude nicht in Aussicht.

101. Antrag Architektenhaus Bauplanungs-GbR auf Genehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 609/27 an der Herzog-Christoph-Str. 3;

Die Verwaltung trägt vor, dass bei diesem Bauvorhaben zwei Schwerpunkte in der baurechtlichen Prüfung im Vordergrund stehen. Zum einen die äußere Erscheinung/Gestaltung mit den weit auskragenden Terrassenflächen im 1. OG des geplanten Baukörpers und zum anderen die geschützte Eiche auf dem Baugrundstück selbst, bzw. die auf dem Nachbargrundstück stehende Buche. Für diese Bäume wurden zwei Baumgutachten erstellt – danach können beide Bäume erhalten bleiben, wenn geeignete baumsichernde Maßnahmen durch den Bauwerber während der Bauzeit umgesetzt werden. Entsprechend des vorliegenden Freiflächengestaltungsplanes sind geeignete baumsichernde Maßnahmen (Wurzelschutz, Berliner Verbau u.a.) vorgesehen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und Einsicht in die Pläne und **beschließt** nach Aussprache **einstimmig**, das erforderliche Einvernehmen gemäß § 34 BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der äußeren Treppenerschließung der Wohnung im Dachgeschoß wird moniert, dass die Treppe (Fläche) nicht bei der Geschossflächenberechnung berücksichtigt wurde.

102. Anfragen an die Verwaltung;

GR-Mitglied Brandt trägt vor, dass der Verbindungsweg von der Tölzer Straße zur Alpspitzstraße (nördlich vom neuen Wertstoffhof gelegen) total vereist ist und in diesem Zustand wegen der Rutschgefahr für Fußgänger sehr gefährlich ist. Seitens der Verwaltung ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Vermeidung dieser Gefährdung durchgeführt werden können.

GR-Mitglied Splettstößer fragt an, ob die neue Beschilderung des Verkehrsknotenpunktes Marktplatz durch das Straßenbauamt München von der Verwaltung geprüft wurde. Die Beschilderung erscheint überdimensioniert und passt nicht zu den gestalterischen Vorgaben der Ortsmitte.

GR-Mitglied Oldenbourg ist entrüstet bezüglich der von Herrn Hans Waldhauser unlängst geäußerten Kritik in der örtlichen Presse im Hinblick der Ortsgestaltung und

der Aussage, dass nicht die Gemeinde Grünwald sondern die Bauträger das Erscheinungsbild der Gemeinde bestimmen würden. Herr Oldenbourg zeigt sich sehr verärgert darüber, dass sein Berufsstand derart beleidigt wird.
Ist seitens der Verwaltung eine Erwiderung der falschen Anschuldigungen geplant.

Antwort der Verwaltung:

In der nächsten öffentlichen Sitzung des Gemeinderates wird hierüber eine Gegen-
darstellung stattfinden.

Die Verwaltung gibt als Antworten auf die Anfragen der letzten öffentlichen
Bauausschusssitzungen weiterhin bekannt,

- dass der Forstweg in der derzeitigen Ausbauqualität verbleibt. Seitens der
Bauverwaltung ist nicht geplant diese und ähnliche Straßen zu verbessern.
- dass die Einrichtungen/Geräte am Trimm-Dich-Pfad gefahrlos benutzbar sind.
Diese Geräte werden turnusmäßig vom zuständigen Bauhof überprüft und ggf.
ausgetauscht bzw. erneuert.
- dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 486/2 (Baustelle Nobel Haus Industrie- und
Wohnbau GmbH & Co. Bauträger) an der Südlichen Münchner Straße 18 a, b
u. c der direkt angrenzende öffentliche Straßenraum (Geh- und Radweg sowie
Staatsstraße durch die Baustelle und den Aufgrabungen für die Spartenträger
im üblichen Umfang verschmutzt wurde.

GR-Mitglied Richter erwidert hierzu, dass insbesondere während der
Weihnachtsferien die Aufgrabungen unsachgemäß gesichert waren und dadurch
mehrere Passanten/Radfahrer zu Fall gekommen sind.

Ende der öffentlichen Sitzung um 21.45 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftführer:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Stefan Rothörl
VFW