

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

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses**  
des Gemeinderates Grünwald am Montag, 14. März 2011, 19.00 Uhr

### **ANWESEND:**

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
GR-Mitglieder	Bechler Ulrich
	Kneidl Uschi
	Kraus Helmut
	Lindbüchl Thomas
	Reinhart-Maier Ingrid
	Ritz Michael
	Sedlmair Horst i. V. f. Schmidt Oliver
	Sedlmair Gerhard
	Splettstößer Reinhard
	Steininger Alexander

### **Entschuldigt: ---**

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Technischer Angestellter	Kleißinger Peter
Verwaltungsfachwirtin	Schlichenmaier Anija

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

360. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Die vorliegende Tagesordnung wird **einstimmig angenommen**.

361. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14. Februar 2011;

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14. Februar 2011 wird **einstimmig genehmigt**.

362. Bauvoranfrage Nicole Freygang zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl. Nr. 592/2 an der Nördlichen Münchner Str. 18e;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB zur Errichtung eines Wintergartens zunächst **nicht in Aussicht zu stellen**.

Es ist ein Nachweis über die Einhaltung der Grundfläche mit der Hauptnutzung vorzulegen. In diesem Zusammenhang ist seitens des Bauwerbers vor allem auch auf die Einhaltung des auf den Miteigentumsanteil bezogenen zulässigen Baurechts zu achten.

Die Abstandsfläche von mind. drei Meter nach Süden ist einzuhalten.

363. Antrag Dr. Rolf Schneider-Günther zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – 3. Tektur – auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/38 an der Kaiser-Ludwig-Str. 32;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (3. Tektur) **herzustellen**.

364. Antrag Renzo Siedhoff zur Nutzungsänderung von Kellerräumen und bauliche Erweiterung im Kellergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 492/2 an der Südlichen Münchner Straße 8;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

Dem beiliegenden Brandschutzkonzept und Stellplatznachweis ist zu entnehmen, dass wohl keine weiteren Stellplätze für die geplanten Änderungen erforderlich sind. Das bedeutet letztlich, dass ein permanenter Aufenthalt von Personen im Bereich der Ausstellungsfläche im Kellergeschoss unzulässig ist – das Landratsamt München wird gebeten, das rechtlich zu würdigen und im Baugenehmigungsbescheid entsprechend zu beauftragen.

365. Antrag Alexandra Lüpschen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 580/24 an der Dr.-Max-Str. 60;

---

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Änderungspläne und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage **herzustellen**.

Der Planer hat Austauschpläne vorgelegt, die eine geänderte Zufahrtssituation beinhalten. Mit der neuen Planung besteht eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen von ca. 80m<sup>2</sup>. Eine Befreiung wird vom Bauausschuss befürwortet – die befestigten Flächen sind aus wasserdurchlässigem Material auszuführen und die drei Rotbuchen im Zufahrtsbereich während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern.

Auf der Gebäudenordostseite ist die Errichtung einer Abgrabung geplant – diese hält die Ausnahmeparameter der Ortsgestaltungssatzung ein. Eine Abweichung wird deshalb ausnahmsweise befürwortet.

366. Antrag Ralph Reincke zum Neubau einer Bürovilla (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/16 am Bavariafilmplatz 4;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von Haus 1 **abzulehnen**.

Der vorliegende Bauantrag mit der geplanten Errichtung einer Bürovilla und zehn oberirdischen Stellplätzen widerspricht der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Ein Bürogebäude in einem reinen / allgemeinen Wohngebiet ist unzulässig. Die mit der geplanten Nutzung erforderlichen Stellflächen überschreiten das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Nebenanlagen i. S. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) erheblich.

Dem Bauwerber wird empfohlen, eine dem Baugebiet entsprechende Planung einzureichen.

Der Bauausschuss signalisiert, dass bei einer nachträglichen Nutzungsänderung in diesem Gebäude (Haus 1) für sog. freie Berufe i. S. § 13 BauNVO in einem bauaufsichtlichen Verfahren das Einvernehmen erteilt werden könnte.

Neben der geplanten Bürovilla sollen noch zwei Wohnhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Ausführung kommen. Aufgrund der oben beschriebenen Problematik hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und der erheblichen Grundflächenüberschreitung beurteilt der Bauausschuss diese Bauanträge ebenfalls als nicht genehmigungsfähig. Es sind für die hinteren Gebäude geänderte Bauanträge / Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung einzureichen.

367. Antrag Tektona Wohn- und Gewerbebau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/16 am Bavariafilmplatz 4;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von Haus 2 **abzulehnen**.

Neben der geplanten Bürovilla sollen noch zwei Wohnhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Ausführung kommen. Aufgrund der oben beschriebenen Problematik hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und der erheblichen Grundflächenüberschreitung beurteilt der Bauausschuss diese Bauanträge ebenfalls als nicht genehmigungsfähig. Es sind für die hinteren Gebäude geänderte Bauanträge / Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung einzureichen.

368. Antrag Tektona Wohn- und Gewerbebau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 3) auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/16 am Bavariafilmplatz 4;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von Haus 3 **abzulehnen**.

Neben der geplanten Bürovilla sollen noch zwei Wohnhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Ausführung kommen. Aufgrund der oben beschriebenen Problematik hinsichtlich Art der baulichen Nutzung und der erheblichen Grundflächenüberschreitung beurteilt der Bauausschuss diese Bauanträge ebenfalls als nicht genehmigungsfähig. Es sind für die hinteren Gebäude geänderte Bauanträge / Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung einzureichen.

369. Anfragen und Bekanntgaben;

---

---

Ende der öffentlichen Sitzung um 20.07 Uhr.

Der Vorsitzende:

Die Niederschriftführerin:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Anja Schlichenmaier  
Verwaltungsfachwirtin