

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 11. März 2019** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith
----------------------	------------------

## VERWALTUNG:

Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Schlecht-Gassner Martina
VFW	Schlichenmaier Anija

## GÄSTE:

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 11; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

---

## ÖFFENTLICHE PUNKTE

**996. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;**

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.02.2019 wird **genehmigt**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

998. **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Häusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nrn. 611/85 und 611/13 an der Kaiser-Ludwig-Straße 36 bzw. Habermannstr. 8;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist wegen persönlicher Beteiligung (Architekt) gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid zum Neubau von vier Einfamilienhäusern **herzustellen**.

Der Zufahrtssituation auf allen drei Grundstücken wird nicht zugestimmt. Um die Nutzung der Grundstücke zu verbessern und die Versiegelung möglichst gering zu halten, ist ein optimiertes Gesamtkonzept für die Erschließung der einzelnen Gebäude (alle Häuser!) zu erstellen.

Die Beantwortung der Fragen aus dem Vorbescheid ist Bestandteil dieses Beschlusses.

1. Steht dem Abbruch des Wohnhauses mit Schwimmhalle etwas entgegen?

Antwort: Diese Frage kann nicht beantwortet werden. Das ergibt sich klar aus der bayerischen Bauordnung. Im Rahmen eines Vorbescheides müssen Fragen gestellt werden, die sich auf Sachverhalte beziehen, die im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zum Prüfungsgegenstand gehören.

2. Kann hinter dem geteilten Grundstück Kaiser-Ludwig-Str. 36, Fl. Nr. 611/12, ein weiteres Teilrundstück von 1.500 m<sup>2</sup> real abgeteilt werden?

Auf diesem Grundstück sollen dann zwei weitere Häuser mit Doppelgaragen errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über das bereits genehmigte Haus 5, aus der Baugenehmigung vom 12.02.2018 und wird um ca. 20 m noch tiefer in das neu real geteilte Grundstück (Teil A – Antrag auf Vorbescheid) verlängert. Die Erschließung ist somit gesichert. Auf den vorhandenen Baumbestand wurde Rücksicht genommen. Das Haus 5 (Baugenehmigung v. 12.02.2018) wird in Richtung Norden verschoben und künftig über die erweiterte Zufahrt mit den beiden neuen Häusern 1 und 2 erschlossen. Geh- und Fahrrechte werden entsprechend grundbuchmäßig gesichert.

Antwort: Auch Fragen zur Grundstücksteilung sind im Rahmen eines Vorbescheids nicht möglich, da diese nichts mit dem Genehmigungsverfahren zu tun haben.

3. Können auf dem Restgrundstück von 2.087 m<sup>2</sup> (Teil B – Antrag auf Vorbescheid) dann zwei Wohnhäuser mit Doppelgaragen errichtet werden?

Die Zufahrt ist über die Habermannstr. 8 bereits vorhanden und die entsprechenden Wendeflächen verkleinern die heutige gepflasterte Fläche sogar erheblich. Eine Befreiung von der GRZ II wegen der langen Zufahrt, ist heute bereits im Bestand vorhanden.

Antwort: Nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Doppelgaragen grundsätzlich möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist noch auf den vorhandenen Baumbestand einzugehen.

4. Bei der Überplanung des Grundstücks Fl. Nr. 611/13 wurde schützenswerter Baumbestand nur geringfügig berührt, da sich im Bereich der vorhandenen Villa mit Schwimmhalle und den sehr großzügigen Garten keine schützenswerten Bäume befinden.

Antwort: Bezugnehmend auf den Sachverhalt ist nach Überprüfung des Luftbildes auf beiden betroffenen Grundstücken Baumbestand vorhanden, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Für die von der Kaiser-Ludwig-Straße erschlossenen Grundstücke ist ein optimiertes Gesamtkonzept für die Erschließung zu erstellen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

---

**999. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 579/9 an der Dr.-Kurt-Huber-Straße 18 (Austauschpläne);**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage **nicht herzustellen**.

Einer Bebauung in E+1+D wird aufgrund der Nichteinfügung nach § 34 BauGB nicht zugestimmt. Innerhalb des einschlägigen Plangeviertes ist keine derartige Bebauung mit der geplanten Höhenentwicklung, welche aus den beabsichtigten Vollgeschossen resultiert, vorhanden. Das umliegende und mit Wohnhäusern bebaute Baugebiet ist ausnahmslos geprägt mit Gebäuden in E+D-Bebauung bzw. vereinzelt Bungalows. Das hier neu eingereichte Bauvorhaben sprengt den vorgegebenen Rahmen innerhalb des Gevierts. Die östliche Bebauung, insbesondere auch die künftige Bebauung, an der Dr.-Max-Straße ist für das vorliegende Plangeviert im Sinne § 34 BauGB nicht maßgeblich.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 3**

---

**1000. Tekturantrag zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern (Haus 1) mit einer Dreifachgarage und drei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 370/0 an der Perlacher Str. 10;**

---

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern (Haus 1) mit Dreifachgarage- **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird im bereits genehmigten Rahmen bei wasserdurchlässiger Ausführung der Beläge weiterhin befürwortet. Eine weitere Befreiung über dieses Maß hinaus, wird nicht befürwortet. Die versiegelten Flächen sind entsprechend zu reduzieren.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze von 5 m mit dem Erker wird nicht befürwortet.

Eine Abweichung von der Festsetzung der Wandhöhe für Garagen im Geltungsbereich „Grünwald“ für die Errichtung der Dreifachgarage von Haus 1 zusammen mit der Doppelgarage Haus 2 mit einer Höhe von 3 m aufgrund des natürlichen Geländeanstieges wird für diesen Einzelfall bei Haus 1 befürwortet.

Die Dachbelichtungselemente in Form von Gauben sind entsprechend der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung mit 1 m Abstand von der First zu vermaßen.

Die Abgrabung auf der Ostseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Errichtung von straßenseitig gelegenen Aufenthaltsräumen wird befürwortet.

Der Spitzahorn Nr. 4 soll durch Stellung der Garage auf Punktfundamente erhalten werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**1001. Tekturantrag zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern (Haus 2) mit einer Dreifachgarage und drei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 370/0 an der Perlacher Str. 10;**

---

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Tektur zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern (Haus 2) mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird im bereits genehmigten Rahmen bei wasserdurchlässiger Ausführung der Beläge weiterhin befürwortet. Eine weitere Befreiung über dieses Maß hinaus, wird nicht befürwortet. Die versiegelten Flächen sind entsprechend zu reduzieren.

Die Dachbelichtungselemente in Form von Gauben sind entsprechend der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung mit 1 m Abstand von der First zu vermaßen.

Die Abgrabung auf der Ostseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet. Die Tiefe der Abgrabung ist in der Planung zu vermaßen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Errichtung von straßenseitig gelegenen Aufenthaltsräumen wird befürwortet.

Bei der geplanten Zufahrt zu den Garagen Haus 2, 3 und 4 sollen durch die Grünordnung bei dem Spitzahorn Nr. 3 und der großen Nachbarbuche Nr. 55 Wurzelbrücken beauftragt werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1002. Tekturantrag zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern (Haus 3) mit einer Dreifachgarage und drei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 370/0 an der Perlacher Str. 10;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Tektur zur Errichtung von vier Einfamilienhäuser (Haus 3) mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird im bereits genehmigten Rahmen bei wasserdurchlässiger Ausführung der Beläge weiterhin befürwortet. Eine weitere Befreiung über dieses Maß hinaus, wird nicht befürwortet. Die versiegelten Flächen sind entsprechend zu reduzieren.

Die geplanten Dachbelichtungselemente in Form von Gauben sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung mit mind. 1m tiefer als der First abzubilden.

Die Abgrabung auf der Ostseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Bei der geplanten Zufahrt zu den Garagen Haus 2, 3 und 4 sollen durch die Grünordnung bei dem Spitzahorn Nr. 3 und der großen Nachbarbuche Nr. 55 Wurzelbrücken beauftragt werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1003. Tekturantrag zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern (Haus 4) mit einer Dreifachgarage und drei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 370/0 an der Perlacher Str. 10;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von vier Einfamilienhäuser (Haus 4) mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird im bereits genehmigten Rahmen bei wasserdurchlässiger Ausführung der Zufahrten weiterhin befürwortet. Eine weitere Befreiung über dieses Maß hinaus, wird nicht befürwortet. Die versiegelten Flächen sind entsprechend zu reduzieren.

Die Dachbelichtungselemente in Form von Gauben sind entsprechend der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung mit 1 m Abstand von der First zu vermaßen.

Die Abgrabung auf der Westseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Bei der geplanten Zufahrt zu den Garagen Haus 2, 3 und 4 sollen durch die Grünordnung bei dem Spitzahorn Nr. 3 und der großen Nachbarbuche Nr. 55 Wurzelbrücken beauftragt werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

#### **1004. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über auf dem Büroweg nach Art. 37 GO behandelte Bauanträge:

- Bauantrag zur Optimierung Wertstoffhof – Neubau Halle – auf dem Grundstück Fl.Nr. 114/4 Gemarkung Grünwalder Forst an der Tölzer Str. 38;
- Bauantrag zum Umbau des Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 611/70 an der Walleitnerstraße 2;
- Tektur zum Umbau des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/58 an der Adalbert-Stifter-Str. 12;
- Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 625/5 an der Robert-Koch-Str. 16 a;

#### **1005. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

#### **1006. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

**Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Zeppenfeld**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Zeppenfeld aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 15. Oktober 2018 hinsichtlich des fehlenden akustischen Signales an der Blindensignalanlage an dem Fußgängerübergang am Marktplatz.

Das Ordnungsamt hat hier bereits im Frühjahr 2018 das Straßenbauamt Freising informiert. Mehrfach wurde eine Behebung der Störung zugesichert. Am 22.10.18 teilte das Straßenbauamt telefonisch mit, dass eine zeitnahe Behebung der Störung nicht absehbar sei, da der technische Fehler trotz großer Bemühungen noch nicht erfasst werden konnte. Das Ordnungsamt wird sich weiterhin regelmäßig über den Bearbeitungsstand informieren.

### **Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier**

GR-Mitglied Reinhart-Maier weist auf die neu errichtete Werbeanlage mit Bildschirmen in der Schlosspassage hin und fragt nach der Zulässigkeit. Die Verwaltung führt aus, dass hier bereits ein Gespräch mit dem Eigentümer der Schlosspassage stattgefunden hat. Grundsätzlich ist die Werbeanlage gemäß der gemeindlichen Werbeanlagensatzung unzulässig. Der Eigentümer hat eine Bauvoranfrage eingereicht, die der Bauausschuss in seiner nächsten Sitzung behandeln wird.

### **Anfrage GR-Mitglied Sedlmair**

GR-Mitglied Sedlmair stellt fest, dass das Gelände entlang des Franz-Rieger-Weges beschädigt wurde und regt eine Instandsetzung an. Die Verwaltung sichert die Prüfung des Sachverhaltes zu.

### **Anfrage GR-Mitglied Kraus**

GR-Mitglied Kraus berichtet über einen während seiner Anwesenheit in der Grünwalder Einkehr umstürzenden Kastanienbaum im Biergarten des Lokals. Ursächlich war ein Windbruch aufgrund der Wetterlage mit starken Sturmböen. In diesem Zusammenhang weist er auf den durch die Eigentümer gestellten Fällantrag hin, der vom gemeindlichen Umweltamt versagt worden sei. GR-Mitglied Kraus bittet um Stellungnahme des Umweltamtes zu den Prüfkriterien bei Fällanträgen auch hinsichtlich der Standsicherheit eines Baumes. Die Anfrage wird an das zuständige Umweltamt zur Beantwortung weitergeleitet.

### **1007. Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 626/9 am Gartenweg 6;**

---

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage **herzustellen**.

Die Buchen Nr. 1 und 3 sind zu erhalten. Eine ökologische Baubegleitung ist zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**Ende der Sitzung: 19:40 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter