

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 8. Juli 2019** um **19:00 Uhr**
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan	(i.V. 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	Wassermann Edith	

NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
VFA	Schlecht-Gassner Martina
VFW	Schlichenmaier Anja

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

1064. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1065. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03. Juni 2019;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.06.2019 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1066. Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 392/4 an der Wörnbrunner Str. 30;

Beschluss:

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

Eine Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen mit ca. 15 m² wird befürwortet.

Die Dachflächenfenster sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen.

Die Wandhöhe des Carports ist zu korrigieren.

Der Ahorn, die Kirsche und die gemeindlichen Alleebäume sind bereits vor Abbruch des Altbestandes mit ortsfesten Baumschutzzäunen zu schützen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1067. Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes, Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 492 an der Südl. Münchner Str. 10 b;

Beschluss:

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

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit der Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen um ca. 128 m² wird befürwortet.

Wegen Nichteinhaltung der Wand- u. Firsthöhe nach der Ortsgestaltungssatzung für den Ortsmittebereich wird eine entsprechende Abweichung befürwortet.

Zum Schutz der gemeindlichen Rotbuche Nr. 6 und der als „zu erhalten“ gekennzeichneten Bäume im Norden und Nord-Osten ist der Tiefgaragengrundriss aus dem Wurzelbereich zu planen.

Den sonstigen beantragten Fällungen wird zugestimmt.

Die zusätzlichen Pflanzungen sind als heimische Laubbäume und nicht in Säulen- oder Kugelform auszuführen.

Durch die Grünordnung soll eine ökologische Baubegleitung gefordert werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1068. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 386/15 an der Fritz-Kneidl-Str. 13

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte unter Bezugnahme auf die Beantwortung der Fragen **herzustellen**.

1. Ist die Firsthöhe, ca. 9,3 m über OK Gelände, baurechtlich zulässig? Firsthöhen umliegender Bebauungen: 7,85 m, 8,50 m und 9,27m;

Antwort: Sowohl hinsichtlich der Umgebungsbebauung als auch in Bezug auf die direkt angrenzende Doppelhaushälfte sieht die Verwaltung die Höhenentwicklung kritisch. Das Gebäude würde die Höhen der vorhandenen Umgebungsbebauung weiter überschreiten. Zudem wird aufgrund des nicht höhengleichen Anbaus an die noch bestehende Doppelhaushälfte auf dem westlichen Nachbargrundstück die Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich durgehender Trauf- und Firstlinie missachtet. Diese Problematik kommt aufgrund von Modernisierung/Neubauten in ähnlich gelagerten Fällen immer häufiger vor und ist aufgrund anderer Anforderungen an Raumhöhen auch nachvollziehbar. Insofern würde die Verwaltung empfehlen, unter Einhaltung einer maximalen Firsthöhe von 9,27 m einer Abweichung von der Einhaltung der Festsetzung über durchgehende Trauf- und Firstlinie in diesem Fall (echtes Doppelhaus, Anbau an Altbestand, schmaler Grundstückszuschnitt) ausnahmsweise zuzulassen.

2. Ist die Wandhöhe 6,2 m über OK Gelände, baurechtlich zulässig?

Antwort: Die angefragte Wandhöhe fügt sich gut in die umliegende Bebauung nach § 34 BauGB ein.

3. Ist eine Doppelgarage, 6,0 m x 5,5 m, im Süden des Grundstücks, an der östlichen Grenze zum Nachbarn baurechtlich zulässig?

Antwort: Durch die Errichtung der Doppelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze entsteht in der Straßenansicht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise (kein Durchblick ins Rückwärtige Grundstück möglich, geschlossene Gebäudefront). Die geschlossene Bauweise ist grundsätzlich unzulässig in Grünwald, im Bebauungsplan Nr. B 35 wurde explizit mitaufgenommen, dass zwischen den Gebäuden (auch Nebenanlagen) ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten ist.

Die Garage ist aus diesen Gründen an die westliche Grundstücksgrenze zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1069. Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 709 an der Geschwister-Scholl-Straße 8;

Beschluss:

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

Die zur Fällung beantragten Bäume Nr. 1 (Buche, StU. 1,31 m), Nr. 9 (Eschenahorn), Nr. 14 (Robinie) und Nr. 18 (Walnuss) werden zur Fällung freigegeben. Die Spitzahornbäume Nr. 7 und Nr. 8 sind zu erhalten, da sich diese nach der Freistellung weiter entwickeln und Totholz entnommen werden kann.

Für die vom Zufahrtsbereich betroffenen Nachbarbäume ist eine baubegleitende Baumpflege bzw. eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Bei den Ersatzpflanzungen sind mindestens zwei heimische Bäume 1. Ordnung mit Stammumfang 20-25 cm zu integrieren / nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1070. Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr.: 592/68 und 592/69 an der Dr.-Max-Straße;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Bürogebäudes mit Stellplätzen und Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung für die Grundfläche mit den Nebenanlagen für die Zu- und Abfahrt sowie den oberirdischen Stellplätzen mit ca. 300 m² wird befürwortet.

Die Verschmelzung der Grundstücke ist vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eine baubegleitende Baumpflege bzw. eine ökologische Baubegleitung ist zum Schutz der verbleibenden Buchen von der Grünordnung zu beauftragen.

Die Wurzelstöcke von Nr. 28, 33 und 34 sollen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes im Boden verbleiben.

Die freigestellten Buchenstämme sind zum Schutz vor Sonnenbrand mit Stammschutzfarbe zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1071. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 2) mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr.: 592/68 und 592/69 an der Dr.-Max-Straße;

Beschluss:

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

Die Verschmelzung der Grundstücke ist vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eine baubegleitende Baumpflege bzw. eine ökologische Baubegleitung ist zum Schutz der verbleibenden Buchen von der Grünordnung zu beauftragen.

Die Wurzelstöcke von Nr. 28, 33 und 34 sollen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes im Boden verbleiben.

Die freigestellten Buchenstämme sind zum Schutz vor Sonnenbrand mit Stammschutzfarbe zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1072. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 3) mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr.: 592/68 und 592/69 an der Dr.-Max-Straße;

Beschluss:

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

Die Verschmelzung der Grundstücke ist vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eine baubegleitende Baumpflege bzw. eine ökologische Baubegleitung ist zum Schutz der verbleibenden Buchen beauftragt werden.

Die Wurzelstöcke von Nr. 28, 33 und 34 sollen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes im Boden verbleiben.

Die freigestellten Buchenstämme sind zum Schutz vor Sonnenbrand mit Stammschutzfarbe zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1073. Isolierte Abweichung zum Neubau eines Einfamilienhauses und Doppelhauses mit Doppelgaragen – hier : Errichtung einer Einfriedung - auf dem Grundstück Fl. Nr.: 588/33 an der Ebertstraße 2,2a,b

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, eine isolierte Abweichung für die Errichtung einer Einfriedung **nicht zu erteilen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1074. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Antrag auf Erweiterung eines erdgeschossigen Anbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/15 an der Breitensteinstraße 20;
- Antrag auf Umbau und Sanierung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 767 an der Anemonenstraße 2;
- Tektur zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/18 an der Dr.-Kurt-Huber-Str. 18;
- Antrag zum Anbau von Fluchtbalkonen-/Leitern für den 2. Rettungsweg aus dem Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 auf der Eierwiese 5a, b;
- Antrag auf Errichtung eines Wintergartens unter einem Balkon auf dem Grundstück Fl.Nr. 396/37 an der Wilhelm-Humser-Str. 22;

1075. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelte Bauanträge:

- Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/22 an der Sudelfeldstraße 3;

1076. Rodungsinsel Wörnbrunn – Bepflanzung und Wegebau - Vorstellung der

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die vorgestellte Planung und die beiliegende Kostenschätzung in Höhe von 192.000 € **zu genehmigen**. Das Planungsbüro Dr. Schober wird mit den weiteren Schritten beauftragt (Honorarzone IV unten, Nebenkosten 5%). Zudem wird die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme betraut.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 63000.9585 eingestellt und voll verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**1077. Wertstoffhof Grünwald;
Metallbauarbeiten (Ausstattung) VE 307 - Vergabe;**

Beschluss:

GR-Mitglied Splettstößer ist aufgrund persönlicher Beteiligung am Bieterverfahren gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Metallbauarbeiten (Ausstattung) am Wertstoffhof Grünwald den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Franz Huber Stahl- und Metallbau aus 83567 Unterreit mit einer Bruttoangebotssumme von 52.975,23 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 72010.9350 sind für das Jahr 2019 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

**1078. Wertstoffhof Grünwald;
Metallbauarbeiten (Halle) VE 305 - Vergabe;**

Beschluss:

GR-Mitglied Splettstößer ist aufgrund persönlicher Beteiligung am Bieterverfahren gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Metallbauarbeiten (Halle) am Wertstoffhof Grünwald den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Reinhard Splettstößer aus 82031 Grünwald mit einer Bruttoangebotssumme von 71.465,06 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 72010.9350 sind für das Jahr 2019 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

1079. Erneuerung der Oberflächen in der Tölzer Straße und in der Nördlichen Münchner Straße - Vergabe der Arbeiten;

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, mit der Vergabe der Straßenbauarbeiten (südlicher Teil der Tölzer Straße und nördlicher Teil der Staatsstraße 2072 / Nördliche Münchner Straße) den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Strabag aus 82024 Taufkirchen mit einer Bruttoangebotssumme von 1.373.099,62 € **zu beauftragen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 63000.5100 eingestellt und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

1080. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Kraus

GR-Mitglied Kraus bat um Überprüfung, wie die angewendete 1/3 Regelung zur maximalen Größe von Nebenanlagen (Nebenanlagen dürfen 1/3 der Grundfläche der Hauptanlage nicht überschreiten) für WEG-Grundstücke ausgelegt wird.

Die Verwaltung führt hierzu aus, dass als Bezugsgröße immer das zugehörige Hauptgebäude heranzuziehen ist. Es besteht kein Unterschied zwischen Grundstücken mit einem Gebäude oder einem WEG-Grundstück mit mehreren Hauptgebäuden. Es wird immer das Größenverhältnis zwischen dem jeweiligen Hauptgebäude und dem dazugehörigen Nebengebäude für die Bemessung betrachtet.

**1081. Wertstoffhof Grünwald;
Baumeisterarbeiten VE303 - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Metallbauarbeiten (Halle) am Wertstoffhof Grünwald den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Schwaiger Bau GmbH aus 83043 Bad Aibling mit einer Bruttoangebotssumme von 61.787,23 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 72010.9350 sind für das Jahr 2019 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**1082. Martin-Kneidl-Grundschule;
Sanierung der Wasserleitung - Sanitärarbeiten - Abwasser - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Sanitärarbeiten (Abwasser) in der Martin-Kneidl-Grundschule Grünwald den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. **RRS GmbH** aus **82065 Baierbrunn** mit einer Bruttoangebotssumme von **116.386,17 € zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 21100.9400 sind entsprechende Haushaltsmittel für 2019 eingestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Ende der Sitzung: 20:17 Uhr

Der Vorsitzende:

Jan Neusiedl
1. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier
VFW