

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 20. Januar 2020** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger-Braunisch Barbara	(anwesend ab 19.10 Uhr i.V. Steininger Alexander)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver	
Gemeinderatsmitglied	Dr. Schröder Matthias	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	
Gemeinderatsmitglied	Zettel Robert	(i.V. Loos, Sindy Katharina)

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anija

## GÄSTE:

Ing.büro B+S	Seybold Konrad
--------------	----------------

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

**1154. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;**

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**1155. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. Dezember 2019;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom **16.12.2019** wird **genehmigt**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**1156. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 257/11 an der Wendelsteinstr. 52;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage entsprechend der Antworten der zum Vorbescheid gestellten Fragen **herzustellen**. Die Beantwortung ist Inhalt dieses Beschlusses.

1. *Ist eine Grundfläche von 134 m<sup>2</sup> für das Einfamilienhaus planungsrechtlich zulässig? (Grundflächen umliegende Bebauung deutlich größer, siehe Lageplan 1:1000)*

Antwort der Verwaltung: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan Nr. B 35 auf 0,25 festgesetzt. Multipliziert mit der Grundstücksgröße ergibt sich daher eine maximal zulässige Grundfläche von 341,15 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche mit der Hauptnutzung in der vorliegenden Planung beläuft sich inklusive der vorgesehenen Terrasse auf ca. 189 m<sup>2</sup>, wird dementsprechend gut eingehalten und ist somit zulässig.

2. *Ist die Traufhöhe von 7,25 m sowie die Firsthöhe von 11,65 m ab OKG des Einfamilienhauses planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Die genannten Höhen ergeben sich aus der Ortsgestaltungssatzung. Vorrangig ist hier zunächst § 34 BauGB, in Form der Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung heranzuziehen. Nach Überprüfung ist eine maximale Wandhöhe von 6,83 m und einer maximale Firsthöhe von 10,20 m als Maßstab heranzuziehen. Dies ist mit der vorliegenden Planung entsprechend einzuhalten und zu korrigieren.

3. *Ist die Lage des Einfamilienhauses im Grundstück planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Die Lage des Einfamilienhauses im Grundstück ist planungsrechtlich zulässig.

4. *Ist eine Grundfläche von 9 x 3 m für die Garage planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Es bestehen keine Einwände gegen die Größe der Garage.

5. *Ist die Lage der Garage planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Die Lage der Garage ist planungsrechtlich zulässig. Allerdings ist die Zufahrtsbreite an der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 5 m gemäß Ortsgestaltungssatzung zu reduzieren.

6. *Kann eine Abweichung der Zufahrtsbreite zur Garage in Aussicht gestellt werden?*

Antwort der Verwaltung: Eine Abweichung von der Einhaltung der maximal zulässigen Zufahrtsbreite von 5 m wird nicht in Aussicht gestellt.

7. *Ist die Dachform und Höhe der Garage von 4,30 m planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Gemäß der Ortsgestaltungssatzung sind die geplanten Maße und die Dachform der Garage zulässig.

8. *Ist eine Abböschung von 1/3 der Hausbreite im Osten planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Gemäß Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald sind Abgrabungen grundsätzlich unzulässig und nur unter bestimmten Ausnahmeparametern zugelassen. Die Vorgabe hinsichtlich der maximalen Breite wird dabei in der vorgelegten Planung eingehalten. Die Vorgabe hinsichtlich der maximalen Tiefe (max. 3 m) wird nicht eingehalten und ist entsprechend zu korrigieren. Unter der Maßgabe der Einhaltung dieser Parameter ist die Abgrabung ausnahmsweise zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1157. Bauantrag zum Aufbau eines Dachgeschosses an einem bestehenden Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/8 an der Ludwig-Ganghofer-Str. 1;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch aufgrund seiner Eigenschaft als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dachgeschosses auf dem Bestandsgebäude **herzustellen**.

Eine Abweichung von der Festsetzung § 4 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung zur durchgängigen Trauf- und Firstlinie wird ausnahmsweise befürwortet.

Es sind ortsfeste Baumschutzzäune vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere zum Schutz der Straßenbäume aufzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1158. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

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

- Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit TG und Pool (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/4 an der Dr.-Max-Str. 62 b;-Änderung der Gebäudeklasse sowie Änderung der Raumaufteilung-;
- Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool (Haus 3) auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/4 an der Dr.-Max-Str. 64; -Errichtung eines Balkons über Terrasse sowie Änderung der Gebäudeklasse;

---

**1159. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

---

**1160. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Wilhelm-Keim-Str. 19; Heizungsarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Heizungsarbeiten im Wohnhaus Wilhelm-Keim-Str. 19, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma T. Schieweck/Max Funke aus 85521 Ottobrunn mit einer Bruttoangebotssumme von 116.910,07 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88000.9423 in den Haushalt 2020 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**1161. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Wilhelm-Keim-Str. 19; Lüftungsarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Lüftungsarbeiten im Wohnhaus Wilhelm-Keim-Str. 19, den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Haustechnik Oberland aus 82362 Weilheim mit einer Bruttoangebotssumme von 106.741,98 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88000.9423 in den Haushalt 2020 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**1162. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Wilhelm-Keim-Str. 19;  
Sanitärarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Sanitärarbeiten im Wohnhaus Wilhelm-Keim-Str. 19, den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Baier aus 94468 Osterhofen mit einer Bruttoangebotssumme von 120.653,27 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88000.9423 in den Haushalt 2020 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**1163. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

**Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Steininger**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Steininger aus der Bauausschusssitzung vom 17. Dezember 2019, in der GR-Mitglied Steininger anmerkte, dass der fußläufige Weg zwischen der Eierwiese und dem Wertstoffhof nicht ausreichend beleuchtet sei. Die Verwaltung zeigt anhand eines Bildes die Aufstellung zweier LED-Straßenleuchten, um den Durchgang entsprechend zu beleuchten.

**Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier**

GR-Mitglied Reinhart-Maier nimmt Bezug auf die Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Steininger hinsichtlich der LED Beleuchtung auf dem Fußweg zwischen der Eierwiese und dem Wertstoffhof. GR-Mitglied Reinhart-Maier bittet darum, mit der Beleuchtung möglichst wenig Einfluss auf die Insekten- und Tierwelt zu nehmen. Die Verwaltung sichert eine Prüfung des Sachverhaltes zu.

### Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier

GR-Mitglied Reinhart-Maier bezieht sich auf den gemeinsam mit der FDP gestellten Antrag bezüglich der Errichtung eines Zebrastreifens für den Schulweg an der Wörnbrunner Straße/Kaiser-Ludwig-Straße. Die Idee zur Stellung eines Schulweghelfers blieb mangels Bewerber erfolglos. Es wird erneut um einen Lösungsansatz gebeten. GR-Mitglied Portenlänger-Braunisch merkt an, dass in der kommenden Vorstandssitzung der Nachbarschaftshilfe Grünwald über die Thematik „Schulweghelfer“ gesprochen werden wird, um für den benannten Sachverhalt eine Lösung zu finden.

### Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier

GR-Mitglied Reinhart-Maier weist anhand eines Bildes auf diverse Firmennamen an einem Briefkasten auf einem Grundstück Am Wildwechsel hin und fragt an, ob eine gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet zulässig ist. Die Verwaltung sichert die Überprüfung des Sachverhaltes zu.

### GR-Mitglied Portenlänger-Braunisch

GR-Mitglied Portenlänger-Braunisch meldet, dass in der Ludwig-Thoma-Straße zwei Straßenlaternen ausgefallen sind. In diesem Zuge wird auch die Frage gestellt, wann in diesem Bereich die Umstellung auf LED erfolgt. Die Verwaltung führt aus, dass ein Beleuchtungskonzept für diesen Bereich bereits bestellt ist, jedoch der genaue Umstellungszeitraum im Bauamt abgefragt werden müsste.

### 1164. Tekturantrag zum Freiflächengestaltungsplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/13 an der Von-Ranke-Str. 12 – Rückbau und Umsetzung wg. Maß der baulichen Nutzung nach Bebauungsplan;

---

#### Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur **nicht herzustellen**. Grund hierfür ist der Verstoß gegen die Entscheidung des Verwaltungsgerichts München, wonach das Maß der baulichen Nutzung auf max. 0,44 (GRZ), respektive ca. 37 m<sup>2</sup> Reduzierung der bestehenden Nebenanlagen einzuhalten ist.

Die Zufahrt ist mit ihrer gesamten Breite zu berechnen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

---

**Ende der Sitzung: 19:38 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier  
VFW