

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 25. Mai 2020** um **19:00 Uhr**  
im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger-Braunisch Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Zahn Angela	(i.V. Ritz Michael)

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
----------------------	--------------

## VERWALTUNG:

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

## GÄSTE:

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 12; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

# ÖFFENTLICHE PUNKTE

## 1. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20. April 2020;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.04.2020 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**3. Bauantrag zum Neubau eines Nebengebäudes (Gerätehaus und Schwimmhaus) auf dem Grundstück Fl.Nr. 514/6 an der Peter-Ostermayr-Str. 7;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Nebengebäudes (Schwimmhalle und Geräteraum) **herzustellen.**

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen mit der Tiefgarage um ca. 102 m<sup>2</sup> wird aufgrund der Ausführung mit 1 m Erdüberdeckung befürwortet.

Die bereits in der ursprünglichen Baugenehmigung beauftragten Ersatzbepflanzungen auf dem Grundstück sind zeitnah auszuführen. Die Aufsichtsbehörde wird um entsprechende Aufforderung gebeten.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**4. Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung zur Errichtung einer Plakatwerbetafel auf dem Grundstück Fl.Nr. 500/23 an der Südl. Münchner Str. 13;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen für die isolierte Abweichung von den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung zur Errichtung einer freistehenden Plakatwerbetafel **nicht herzustellen.**

Die freistehende Plakatwerbetafel widerspricht in mehreren Punkten § 11 Abs. 1 Satz 1 der Werbeanlagensatzung.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**5. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/11 an der Wendelsteinstraße 52 – Austauschplanung zum Antrag auf Vorbescheid vom 12.12.2019;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid – hier: Austauschplanung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage **herzustellen**. Die Beantwortungen sind Inhalt dieses Beschlusses.

1. *Ist eine Grundfläche von 134 m<sup>2</sup> für das Einfamilienhaus planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan B35 auf 0,25 festgesetzt. Multipliziert mit der Grundstücksgröße ergibt sich daher eine maximal zulässige Grundfläche von 341,15 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche GR 1 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. *Sind die Traufhöhe von 6,50 m und die Firsthöhe von 9,80 m OKG planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Die genannten Höhen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB die in Abstimmung mit den Landratsamt als Richtmaße herangezogen wurden. Eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,80 m ist daher planungsrechtlich zulässig.

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

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

4. *In eine Grundfläche von 9x 6 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. Die Zufahrtsbreite entspricht mit einer maximalen Breite von 5 m der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung.

6. *Sind 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.

7. *Ist die Abböschung von 1/3 der Hausbreite bei einer Tiefe der Abböschung von 3,00 m planungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung: Die Abböschung (Ausgrabung) entspricht mit seinen Abmessungen den Ausnahmeparametern der Ortsgestaltungssatzung und ist somit zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

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

- Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/78 an der Perlacher Str. 13;
- Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage –Haus 1- auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/42 an der Kaiser-Ludwig-Str. 27;
- Austauschplanung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – Haus 2 – auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/42 an der Kaiser-Ludwig-Str. 27 a;
- Austauschplanung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – Haus 3 – auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/42 an der Kaiser-Ludwig-Str. 27 b;
- Tektur – Änderung der Ersatzpflanzung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/73 an der Graf-Seyssel-Str. 9 a;

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

---

Es wurden keine Bauanträge im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt.

## **8. Bürgerhaus Grünwald - Umbau der Brandmeldeanlage; Genehmigung;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, den Umbau der Brandmeldeanlage im Bürgerhaus **zu genehmigen** und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 76000.9400 in Form von Haushaltsresten verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

### **Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Splettstößer TOP 1208**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Splettstößer aus der Bauausschusssitzung vom 20. April 2020 zu den umfangreich gesandeten Flächen in den neuangelegten Außenbereichen des Nebaus der Baugenossenschaft an der Josef-Sammer-Straße. Es wurde die Frage gestellt, ob diese Flächen in dieser Form bestehen bleiben oder dort noch Rasen angesät wird. Anhand einer Visualisierung/Foto wurde seitens der Baugenossenschaft dargestellt, dass auf den besagten gesandeten Flächen, eine Blumenwiese angesät wurde.

### **Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

GR-Mitglied Schmidt fragt an, inwieweit der Bauausschuss Kenntnis vom Ersetzen des Einvernehmens durch das Landratsamt erlangt und bezieht sich auf einen ihm bekannten aktuellen Fall aus der Graf-Seyssel-Straße.

Der Bauausschuss hat das Einvernehmen nicht erteilt. Die Verwaltung führt dazu aus, dass es sich bei dem genannten Baugenehmigungsverfahren um eine Tektur handelte, mit der die Genehmigung der planabweichenden Ausführung der Firsthöhe nachgenehmigt werden sollte. Als Bezugsfall wurde ein in der Nähe stehendes Einfamilienhaus in der Gabriel-von-Seidl-Straße herangezogen. Sowohl das Landratsamt als auch eine vom Bauherren beauftragte Rechtsanwaltskanzlei teilten der Gemeinde mit, dass die Versagung des Einvernehmens zu überdenken sei und ein erneuter Beschluss durch den Bauausschuss erforderlich gewesen wäre. In Abstimmung mit dem Landratsamt München wurde aufgrund der eindeutigen Sachlage auf eine erneute Beratung im Bauausschuss verzichtet – die Gemeinde steht auf dem Standpunkt, dass die planabweichende Bauausführung nicht nachträglich befürwortet werden konnte.

Des Weiteren wurde angefragt, wie oft in der Vergangenheit für abgelehnte Bauanträge das Einvernehmen durch das Landratsamt ersetzt wurde. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass das Einvernehmen in der Vergangenheit sehr selten ersetzt wurde.

### **Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

GR-Mitglied Schmidt fragt an, wann die Reparaturarbeiten ab dem Vorhaben in der Wörnbrunner Str. 7 behoben werden. Die Verwaltung sichert die Beantwortung der Anfrage in einer der nächsten Sitzungen zu.

### **Anfrage GR-Mitglied Steininger**

GR-Mitglied Steininger fragt erneut an, wann der Weg entlang des gemeindlichen Pumphauses im Forst instand gesetzt wird. Die Verwaltung nimmt den Sachverhalt auf und leitet die Anfrage an den zuständigen Staatsforstbetrieb weiter.

#### **Anfrage GR-Mitglied Portenlänger-Braunisch**

GR-Mitglied Portenlänger-Braunisch fragt an, welche Grundstücke im Gemeindegebiet als Blumenwiese hergestellt werden. 2. Bürgermeister Weidenbach verweist auf den entsprechenden Beschluss des Verwaltungsausschusses, in dem die entsprechenden Grundstücke aufgeführt sind.

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

GR-Mitglied Sedlmair Gerhard fragt an, ob bekannt ist, wann die durch Fremdverschulden beschädigte Mietergarage in der Liegenschaft Wörnbrunner Str. 7 wieder hergestellt wird. Seiner Information nach gibt es Unstimmigkeiten mit der Versicherung. Die Verwaltung sichert die Weiterleitung des Sachverhaltes an die Hausverwaltung zu.

#### **Anfrage GR-Mitglied Schreyer**

GR-Mitglied Schreyer fragt in Anlehnung an die Anfrage von GR-Mitglied Schmidt an, wie der § 34 BauGB in Bezug auf die Höhenfestlegung angewendet wird. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass der § 34 BauGB einen Maßstab darstellt, wie Gebäude sich in der Höhenentwicklung abbilden dürfen. Es kommt auch darauf an, welche Gebäude innerhalb eines bestimmten Bereiches prägend sind.

#### **Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

GR-Mitglied Schmidt nimmt Bezug auf die aktuell entstehende Bebauung an der Sudelfeldstraße. Die Bebauung erscheint sehr hoch verglichen mit den umliegenden Bebauungen. Die Verwaltung verweist hier auf den Bebauungsplan B52, der für dieses Grundstück erlassen wurde. Die geplanten und bereits genehmigten Gebäude entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Höhe und Dachneigung.

**Ende der Sitzung: 19:54 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter