

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 14. Dezember 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	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleßinger 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

### 89. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### 90. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09. November 2020;

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.11.2020 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**91. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 605 an der Perlacher Str. 5b;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung wegen Überschreitung des bestehenden Bauraumes wird aufgrund vielfach vorhandener, genehmigter Überschreitungen befürwortet.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird aufgrund der Zufahrt zum rückwärtigen Gebäude um ca. 150 m<sup>2</sup> befürwortet.

Eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird befürwortet.

Ein korrekter Freiflächen-/und Baumbestandsplan ist vorzulegen. Die Grünordnung wird um entsprechende Auflagen zum Schutz des schützenswerten Baumbestandes gebeten, ggf. ist eine ökologische Baubegleitung zu fordern.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**92. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 633/17 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 41c;**

---

**Beschluss:**

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

Die Giebel in der Nord- und Südansicht sind auch zeichnerisch auf das maximal zulässige Maß von 6,80 m zu reduzieren.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung wird ausnahmsweise befürwortet.

Für die Ersatzpflanzungen sind noch die konkreten Arten-Bezeichnungen nachzutragen. Bäume 1. Ordnung wären wünschenswert.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**93. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 633/17 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 41c;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 2) mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird aufgrund der überlangen Zufahrt ausnahmsweise befürwortet. Es wird aber darum gebeten, eine einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer des nördlich angrenzenden Zufahrts-Hammerstil zu finden, um ggf. diese als Zufahrt zu nutzen und dadurch die Flächenbilanz zu verbessern.

Die Giebel in der Nord- und Südansicht sind auch zeichnerisch auf das maximal zulässige Maß von 6,80 m zu reduzieren.

Eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird ausnahmsweise befürwortet.

Für die Ersatzpflanzungen sind noch die konkreten Arten-Bezeichnungen nachzutragen. Bäume 1. Ordnung wären wünschenswert.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**94. Tekturantrag für ein Bürogebäude (hier: Austauschpläne Vergrößerung Gauben und Abgrabung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 600/7 an der Südlichen Münchner Str. 42b;**

---

**Beschluss:**

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

Einer weiteren Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen über das bereits genehmigte Maß hinaus wird nicht zugestimmt.

Eine Abweichung wegen Überschreitung der nach der Ortsgestaltungssatzung maximalen zulässigen Gaubenbreite von 1,60 m um 1,35m auf 2,95 m Breite wird nicht befürwortet.

Das Landratsamt München wird gebeten, den Vollgeschossnachweis kritisch zu prüfen, da der Nachweis offensichtlich nicht erbracht werden kann.

Die Abgrabung auf der Gebäudeostseite entspricht nicht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung. Eine Ausnahme wird nicht befürwortet. Das Landratsamt München wird gebeten, die Abstandsfläche in diesem Zusammenhang genau zu überprüfen. Diese wird nach Ansicht der Gemeinde nicht eingehalten.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**95. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/11 an der Hubertusstraße 17;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen bis 70 % wird aufgrund der wasserdurchlässigen Ausführung der Zufahrten befürwortet.

Einer Überschreitung der Wandhöhe der Giebel auf der Süd-/Ost- und Nordseite mit je 1,12 m, auf der Westseite mit 1,65 m bei Haus 1 wird zugestimmt.

Der Abgrabung auf der Gebäudesüdseite bei Haus 1 wird zugestimmt.

Die Einfriedung ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

**96. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/11 an der Hubertusstraße 17;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen bis 70 % wird aufgrund der wasserdurchlässigen Ausführung der Zufahrten befürwortet.

Einer Überschreitung der Wandhöhe des Giebels auf der Westseite mit 1,40 m bei Haus 2 wird zugestimmt.

Der Abgrabung auf der Gebäudenordseite von Haus 2 wird zugestimmt.

Die Einfriedung ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

**97.           Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 615/20 an der Ludwig-Thoma-Straße 6;**

---

**Beschluss:**

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

Der Hauptgrund für die Ablehnung ist die Nichteinhaltung der Geschossflächenzahl – weil zwei Lufträume in der Berechnung unberücksichtigt bleiben. Die Anrechnung auf die sog. Baumassenzahl i.S. § 21 BauNVO wird von der Gemeinde nicht mitgetragen.

Die Planung des Wohngebäudes ist auf das maximal zulässige Geschossflächenmaß abzustellen. Damit werden alle Geschosse im Volumen reduziert, was sich auf die gesamte Planung auswirken wird.

Schützenswerter Baumbestand wird berührt. Nach Überprüfung der tatsächlichen Kronenmaße durch das Umweltamt lässt sich feststellen, dass das Gebäude / anders als im Plan dargestellt / immer noch in den Kronenbereich von Baum 7 (Eiche) hineinreichen wird. Der mit dem Bau verbundene Eingriff in die Krone ist aus Sicht des Umweltamtes zu vermeiden und das Gebäude umzuplanen.

Eine ökologische Baubegleitung ist zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:    9 : 3**

**98.           Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage, Gästehaus, Poolhaus und Freisitz auf dem Grundstück Fl. Nr. 604/118, 604/38 an der Perlacher Straße 60;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum geplanten Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage, Gästehaus, Poolhaus und Pool sowie einem Freisitz **herzustellen**.

Eine ökologische Baubegleitung zum Schutz des Baumbestandes auf dem Grundstück ist zu beauftragen.

Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 604/38 und 604/118 sind grundbuch- und katastermäßig zu einer Einheit zu verschmelzen.

**Abstimmungsergebnis:    11 : 1**

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

---

Es lagen keine auf dem Büroweg nach Art. 37 Gemeindeordnung behandelte Bauanträge vor.

**100. 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 Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/63 in der Roßkopfstraße 15;
- Antrag zur Errichtung einer Leichtbauhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/52 am Bavariafilmplatz 7;

**101. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Wilhelm-Keim-Str. 19;  
Fliesenarbeiten – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fliesenarbeiten im Wohnhaus Wilhelm-Keim-Str. 19, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Fliesen Jegg aus 83059 Kolbermoor mit einer Bruttoangebotssumme von 70.277,83 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88000.9423 in den Haushalt 2020 und 2021 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**102. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Wilhelm-Keim-Str. 19;  
Innentüren – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fliesenarbeiten im Wohnhaus Wilhelm-Keim-Str. 19, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Martin Kohstall GmbH aus 81379 München mit einer Bruttoangebotssumme von 62.632,08 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88000.9423 in den Haushalt 2020 und 2021 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**103. Parkgarage Marktplatz - Überdachung der Aufzugsrotunde – Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Büro DMP Hr. Altenberend mit der Erarbeitung entsprechender Lösungsvorschläge für die Überdachung der Aufzugsrotunde in der Parkgarage und den dazugehörigen Kosten **zu beauftragen**.

Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € werden auf der Haushaltsstelle 68600.5000 in den Haushalt 2021 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**104. Sonnenschutznachrüstung Bibliothek & Jugendzentrum in der Südlichen Münchner Str. 7;  
Sonnenschutz – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Sonnenschutzarbeiten an der Bibliothek & Jugendzentrum, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Rankl GmbH aus 82031 Grünwald mit einer Bruttoangebotssumme von 60.528,16 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 35200.9400 und 46020.9401 in den Haushalt 2021 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Bekanntgabe der Vergabe für Luftreinigungsgeräte in der Martin-Kneidl-Grundschule**

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über die Vergabe zur beschlossenen Beschaffung von Luftreinigungsgeräten mit Plasmatechnik für die Klassenzimmer in der Martin-Kneidl-Grundschule. Nach Einholung entsprechender Angebote war die Firma Losano GmbH aus Grasbrunn der wirtschaftlichste Bieter. Aufgrund seiner Bevollmächtigung durch den Bauausschuss vom 09. November 2020 wurde der Auftrag durch 1. Bürgermeister Neusiedl an die Firma Losano vergeben. Die Luftreinigungsgeräte sind bereits installiert und in Betrieb genommen worden.

**Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

GR-Mitglied Schmidt führt aus, dass die Ausleuchtung besonders der Zugangsbereiche zum und im Friedhof nicht ausreichend sei. Mitunter sei es in den Abendstunden der Wintermonate zu dunkel. Es wird um Prüfung einer angemessenen besseren Ausleuchtung besonders der Eingangs-/ und Zugangsbereiche zum und im Friedhof gebeten.

**Anfrage GR-Mitglied Sedlmair Sophie**

GR-Mitglied Sedlmair Sophie berichtet über die Anbringung von Lichterketten an einem großflächigen Baubanner für ein Neubauvorhaben an der Oberhachinger Straße und fragt in diesem Zusammenhang an, ob dies zulässig sei. Die Verwaltung führt aus, dass es sich um eine jahreszeitbedingte, temporäre übliche Dekoration zur Weihnachtszeit handle und es dagegen keinen gesetzlichen oder satzungsmäßigen Einwand gäbe. Des Weiteren ist die Werbeanlage an Baustellen für die Dauer der Ausführung des Bauvorhabens gem. § 5 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung zulässig.

**Ende der Sitzung: 20:28 Uhr**



Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter