

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 21. September 2015** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Dr. Paeschke Christine	(i. V. Loos Sindy Katharina)
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Horst	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

VERWALTUNG:

TAng	Brunetti Theobald
VFW	Heinrich Stefanie
Dipl.Ing. (FH)	Kießinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Schlecht-Gassner Martina

GÄSTE:

Ingenieurbüro Drees & Langmaier Robert
Sommer
Architekturbüro Stroh + Oldenbourg Jens Peter
Oldenbourg

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

248. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die vorliegende Tagesordnung und deren Ergänzung **wird angenommen.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

249. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20. Juli 2015;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20. Juli 2015 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Bauamtsleiter Rothörl stellt dem Bauausschuss den neuen technischen Angestellten Theobald Brunetti, der Herrn Deisinger verstärken wird, vor.

250. Antrag Altini KG zum Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 687 an der Alexander-Schmorell-Straße 1; hier: Baumbestand- und Freiflächengestaltungsplan;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **stellt** das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Fällung der Winterlinde (Nr. 2) und des Spitzahorns (Nr. 3) **her.**

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

251. Bauantrag Gabor Lerch zum Umbau des Dachgeschosses mit Einbau von Dachflächenfenstern auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/20 an der Kreuzeckstraße 7 a;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zum Umbau des Dachgeschosses mit Einbau von Dachflächenfenstern **herzustellen.**

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung des Mindestabstandes von 1,00 m zum Dachfirst mit zwei Dachflächenfenstern wird befürwortet, da die Abweichung städtebaulich vertretbar erscheint und mit den Nachbarinteressen vereinbar ist.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

252. Bauantrag Union Bau Schneider GmbH zum Neubau von drei Doppelhäusern mit sechs Garagen und sechs Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 293/22 und 293/67 an der Sudelfeldstraße 3 u. 5;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, das Einvernehmen zur Errichtung von sechs Einfamilienhäusern mit drei Doppelgaragen und sechs Stellplätzen **nicht herzustellen**. Grund der Ablehnung ist die atypische Bauweise und die daraus resultierende Gebäudekonfiguration – es stimmt das Höhen- /Längenverhältnis nicht. Es sollte vielmehr eine Grundstücksbebauung mit drei kompakten Baukörpern zur Ausführung kommen, damit wäre ein harmonisches und städtebaulich einigermaßen verträgliches Ziel für die Gemeinde in diesem eher locker besiedelten Wohnbereich erreicht.

Der Bauausschuss bezweifelt überdies die Funktionalität der geplanten Doppelgaragen. Lagemäßig sind diese mit nur 5,50 m Abstand zur fiktiven Grundstücksgrenze geplant. Die Ein- und Ausfahrt mit diesen sehr engen Radien sind nur mit mehrmaligen Rangieren zu bewältigen. Auch dies ist ein Beleg für die viel zu enge geplante Bebauung.

Die beiden Grundstücke Fl. Nrn. 293/22 und 293/67 sind grundbuch- und katastermäßig zu einer Einheit zu verschmelzen.

Anstelle der zur Fällung freigegebenen Birken (Bäume Nrn. 5, 6, 9 u. 10) werden begrüßenswerterweise auf dem Grundstück fünf Ersatzbäume (Bäume 1. Ordnung, Stammumfang 25-30cm) gepflanzt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

253. Antrag Johann Dieter Lachermeier zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 293/81 und 294/5 an der Rotwandstraße 9;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **stellt** das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften in E + D – Bebauung mit zwei Doppelgaragen **her**.

Die beiden Grundstücke sind vor der Bebauung grundbuch- und katastermäßig zu einem Baugrundstück zu vereinigen, da ansonsten das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken nicht eingehalten werden kann.

Der Abweichung nach § 3 Ortsgestaltungssatzung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um jeweils 1,31 m wird zugestimmt.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung wird zugestimmt.

Die Kirsche auf dem Nachbargrundstück (Baum Nr. 1) ist während der Bauphase mit entsprechenden Schutzmaßnahmen, wie Wurzelvorhang und Handschachtungen nach DIN1829 zu schützen. Es sind vier heimische Laubbäume mit Stammumfang von 20 – 25 cm zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

254. Antrag auf Vorbescheid - Kraus & Partner, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 396/34 an der Willi-Stamer-Str. 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der vorliegenden Planung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in E + 1 + D-Bebauung in den Planvarianten als Flachdachgebäude bzw. 15° flachgeneigtes Gebäude und einer Wandhöhe von 6,56 m und **beschließt**, das Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zu allen gestellten Fragen H. 1 – H. 5 **zu versagen**.

Hier im Einzelnen:

H.1 Darf die hintere Baugrenze im Erdgeschoss um ca. 1,20 m gering überschritten werden?

Der festgesetzte Bauraum ist mit dem geplanten Neubau zwingend einzuhalten.

H.2 Darf ein Gebäude mit einer Geschossigkeit von E + 1 und Höhe von 6,55 m errichtet werden?

Gemäß Baulinienplan Nr. BI 45/49 ist neben dem überbaubaren Bauraum auch ein sogenanntes Gebäudeaufrißschema festgesetzt. Dieses Schema enthält neben der festgesetzten Wandhöhe von 3,20 m (also eingeschossige Bauweise) auch noch eine Dachneigung von 46-52°.

Die von Antragstellerseite genannten Bezugsfälle liegen allesamt außerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde hatte in vielen Bauberatungen zu anderen Grundstücken in diesem Nahbereich in Abstimmung mit dem Landratsamt München die Auskunft erteilt, dass in diesem Siedlungsbereich Wohnhäuser in E + D-Bebauung mit steilem Dach zulässig sind. Andere Bauformen – wie hier durch Vorbescheidsantrag gewünscht, wurden kategorisch ausgeschlossen.

Der Bauausschuss stimmt einer Traufhöhe von 6,56 m in E + 1 + D-Bebauung nicht zu.

H. 3 Darf als oberer Abschluss des Gebäudes ein Flachdach errichtet werden?

Ein Flachdach ist innerhalb des Plangevierts nicht zulässig, der Bauausschuss stimmt deshalb einer Planvariante mit Flachdach nicht zu.

H. 4 Würde ein flachgeneigtes Dach mit einer Neigung von 15° Grad als Alternativlösung in Frage kommen?

Auch diese Planvariante ist nicht zulässig, der Bauausschuss lehnt auch ein 15° geneigtes Dach ab.

H. 5 Wäre ein Gebäude wie in H. 4 bereits beschrieben mit einer höheren Dachneigung möglich?

Dem Grundgedanken des Baulinienplanes und der vorherrschenden Bauweise innerhalb des Plangebiets folgend, kommt man nach ausführlicher planungsrechtlicher Beurteilung zu dem

Ergebnis, dass nur ein Wohngebäude in E + D-Bebauung, mit einer Wandhöhe von 3,20 m und mit steilem Dach möglich ist.

Alle Planvarianten zeigen den Wunsch des Antragstellers auf, diese sind aber mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar und damit alle abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

255. Antrag Erika und Robert Laufer zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 603/14 an der Eichleite 75;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **stellt** das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses in E + D – Bebauung mit einer Doppelgarage **her**.

Der Überschreitung der westlich rückwärtigen Baugrenze wird zugestimmt.

Der Abweichung nach § 3 Ortsgestaltungssatzung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 0,68 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

256. Antrag Michaela und Dr. Erhard Keller auf Umbau und Nutzungsänderung von einem Fitnessclub mit Restaurant in ein Restaurant (EG), zwei Büros (OG) und zwei Fitnessräume (DG) auf dem Grundstück Fl. Nr. 616/5 an der Südlichen Münchner Straße 68;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Nutzungsänderung von einem Fitnessclub mit Restaurant in ein Restaurant (EG), zwei Büros (OG) und zwei Fitnessräume (DG) **herzustellen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

257. Antrag Gemeinde Gundremmingen zu baulichen Änderungen an einem bestehenden Wohn- und Bürogebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 480/0 an der Lena-Christ-Str. 2 / Ludwig-Ganghofer-Str. 5;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt** nach Einsicht in die Eingabepläne, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag „Bauliche Änderungen an einem bestehenden Wohn- und Bürogebäude“ **herzustellen**.

Die geplante Vorfahrt mit vier Stellplätzen im westlichen Grundstücksbereich wird eingehend beraten. Letztlich kann man dem zustimmen, wenn bei der Ausfahrt in die Lena-Christ-Straße ein Rechtsabbiegegebot angeordnet wird.

Das Werbekonzept ist insbesondere hinsichtlich der Lichtgestaltung entsprechend der Werbeanlagensatzung zu planen und auszuführen.

Während der Bauphase ist der vorhandene Wurzelraum mit entsprechenden Schutzmaßnahmen, wie Handschachtungen nach DIN1829 sowie durch fachgerechtes schneiden etc. der Wurzeln, zu schützen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

258. HS Projekt Töl 16 GmbH zum Teilabbruch und zur Erweiterung eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 173, Tölzer Str. 16;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **stimmt** einer Abgrabung mit Treppenanlage und daraus resultierender Wandhöhenüberschreitung im Rahmen einer Abweichung nach § 11 Satz 1 Buchst. c) der Ortsgestaltungssatzung **zu**, da diese Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Belange städtebaulich vertretbar erscheint und ähnlich gelagerte Fälle bereits im näheren Umfeld vorhanden sind.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

259. Antrag Dr. Britta Kristin und Dr. Jens-Christian Winterscheidt zur Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 592/41 an der Dr.-Max-Straße 76;

Beschluss:

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

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um 170 qm wird befürwortet.

Der Fällung der beantragten Buchen (Nr. 2, 3 und 4) wird zugestimmt. Es sind fünf Laubbäume 1. Ordnung mit Stammumfang von 25 – 30 cm als Ersatzpflanzungen zu pflanzen.

Während der Bauphase ist der Spitzahorn (Nr. 14) mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen nach DIN18920 sind beachten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

260. Bekanntgabe von Bauanträge nach Art. 37 GO;

261. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

262. Ersatzbeschaffung (Altgerät: Hansa APZ 1003) eines Kommunalgeräteträgers mit Winterdienstgeräten für die Gärtnerei - Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, die Beschaffung eines Kommunalgeräteträgers Multicar Tremo Carrier S mit den Winterdienstgeräten an den Anbieter, Fa. Hako GmbH aus 82110 Germering, zu einer Gesamtbruttoangebotssumme von 120.885,88 € **zu vergeben**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

GR-Mitglied Ritz wünscht eine Übersicht des kommunalen Fuhrparks (Alter, Zustand etc. aller Fahrzeuge).

Die Verwaltung sagt dies zu.

263. Ersatzbeschaffung (Altgerät: John-Deere 3720) eines Kommunalgeräteträgers mit Winterdienstgeräten für die Gärtnerei - Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, die Beschaffung eines Kommunalgeräteträgers Multicar Tremo Carrier S mit den Winterdienstgeräten an den Anbieter, Fa. Hako GmbH aus 82110 Germering, zu einer Gesamtbruttoangebotssumme von 120.885,88 € **zu vergeben**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**264. Neubau Kindergarten Wörnbrunn;
VE 304 Fenster/ Sonnenschutzarbeiten - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Fenster- und Sonnenschutzarbeiten am Kindergarten Wörnbrunn, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Witetschek Schreinerei GmbH & Co KG aus 86579 Waidhofen, mit einer Bruttoangebotssumme von 166.724,95 € **zu vergeben**.

Auf der Haushaltsstelle 46401.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**265. Neubau Kindergarten Wörnbrunn;
Spenglerarbeiten - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Spenglerarbeiten am Kindergarten Wörnbrunn, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Traub GmbH aus 82031 Grünwald, mit einer Bruttoangebotssumme von 89.867,67 € **zu vergeben**.

Auf der Haushaltsstelle 46401.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0
(ohne Dr. Paeschke)

**266. Neubau Kindergarten Wörnbrunn;
Zimmererarbeiten - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Zimmererarbeiten am Kindergarten Wörnbrunn, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. HBH Holzbau GmbH aus 94405 Landau a. d. Isar mit einer Bruttoangebotssumme von 54.128,76 € **zu vergeben**.

Auf der Haushaltsstelle 46401.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0
(ohne Dr. Paeschke)

**267. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald;
VE 300 Aushub und Verbauarbeiten;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, mit den Aushub- und Verbauarbeiten am Haus der Begegnung, den wirtschaftlichsten Bieter, Fa. Trinkl aus 82152 Krailing, mit einer Bruttoangebotssumme von 172.682,30 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 43900.9400, 43900.9500, 43901.9400, 43901.9500, 46403.9400, 46403.9500 und 88000.9417 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**268. Neubau Kindergarten Wörnbrunn;
Vorstellung und Bemusterung der Außenansicht;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag des Architekten Herrn Oldenbourg bzw. der Verwaltung und **beschließt**, die vorgestellte Planung des Architekten **zu genehmigen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

269. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfrage GR-Mitglieder Reinhart-Maier und Dr. Paeschke

Anfrage GR-Mitglied Dr. Paeschke

Anfrage GR-Mitglied Ritz

Anfrage GR-Mitglied Lindbüchl

Ende der Sitzung: 21:20 Uhr

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl
VFW