

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 10. Oktober 2022** um **19:00 Uhr** im Hubertus-Lindner-Saal des Bürgerhauses Römerschanz Grünwald

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	(bis 19.30 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	(ab 19.03 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie	(i.V. Kraus Helmut)
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	(ab 19.05 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Steiningner Alexander	

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
----------------------	--------------

VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anja

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

391. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

392. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12. September 2022;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.09.2022 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

393. Tekturantrag zur Genehmigung der Rückbauplanung auf dem Grundstück Fl. Nr. 270/8 an der Bodenschneidstr. 9;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Rückbauplanung nicht zu erteilen und der beantragten Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche mit den Haupt- und Nebenanlagen **nicht zuzustimmen.**

Das Landratsamt München wird gebeten, speziell auch die Abstandsflächenproblematik auf der Nordseite entlang der Garage mit der vorhandenen Überdachung hinsichtlich der maximal zulässigen Grenzbebauung zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

394. Tekturantrag zur Genehmigung der Rückbauplanung auf dem Grundstück Fl. Nr. 371/13 an der Von-Ranke-Str. 12:

Beschluss:

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

Die Wenderadien für die Anfahrt der Garage sowie die zum Rückbau vorgesehenen Flächen sind in der Planung zeichnerisch darzustellen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

395. Antrag auf Befreiung von der Vorgartenlinie zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 257/50 an der Stümpflingstr. 9;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, den Antrag auf Befreiung von der Einhaltung der Vorgartenlinie aus dem Bebauungsplan Nr. B 48 Nr. 14.1 abzulehnen und der nachträglichen Genehmigung zur Errichtung eines Carports **nicht zuzustimmen**.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

396. Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 523/6 an der Reitzensteinstr. 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich **in Aussicht zu stellen**. Die Beantwortung der Fragen ist Teil dieses Beschlusses.

1. Wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 32 wegen Überschreitung des Bauraums in nördlicher Richtung durch einen ausnahmsweise zulässigen Tiefhof sowie einen erdüberdeckten Gartenkeller (um ca. 3,67 m) und in südlicher Richtung durch ein auskragendes Vordach (mit ca. 3 m) in Aussicht gestellt?

Antwort: *Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Bebauungsplan grundsätzlich nur bis max. 1,5 m als Ausnahme zulässig. Der Bauausschuss hat zur besseren Ausnutzung des atypisch zugeschnittenen Grundstücks im Rahmen der letzten Bauvoranfrage Befreiungen wegen Überschreitungen des Bauraumes in Aussicht gestellt. Dies könnte auch hier entsprechend erfolgen.*

2. Wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 32 für die Anordnung eines Nebengebäudes < 75 m³ Brutto-Rauminhalt (Poolhaus) außerhalb des Bauraumes in Aussicht gestellt werden?

Antwort: *Der Bebauungsplan Nr. B 32 legt explizit fest, dass Nebenanlagen wie z.B. ein Pool oder auch ein Poolgebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der für das gegenständliche Grundstück festgelegte Bauraum lässt zum einen kaum Platz für Nebenanlagen, zum anderen ist der atypische Grundstückszuschnitt im Bebauungsplan nach Ansicht der Verwaltung nicht genügend berücksichtigt worden. Auf dieser Grundlage und mit der zuletzt bereits in Aussicht gestellten Befreiung von der Einhaltung des Bauraumes mit dem Hauptgebäude, könnte eine Befreiung für außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtete Nebenanlagen entsprechend in Aussicht gestellt werden.*

3. Wird die Dachform der Haupt- und Nebengebäude als Flachdach mit extensiver Begrünung befürwortet?

Antwort: *Der Bebauungsplan Nr. B 32 legt für Hauptgebäude fest, dass nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- oder Puldächern mit 10-20° Neigung zulässig sind. Die Verwaltung hat in den bisherigen Vorberatungen zum Grundstück ganz klar kommuniziert, dass es sich hierbei um einen Grundzug der (Bebauungs-)Planung handelt, für den eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Nebengebäude sind gemäß der entsprechenden Festsetzung dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.*

4. Wird der Anordnung einer Dachterrasse auf dem südlichen, eingeschossigen Gebäudeteil zugestimmt?

Antwort: *Der Anordnung einer Dachterrasse unter Einhaltung der Abstandsflächen stehen keine Einwände entgegen, soweit die dafür erforderlichen Flachdachbereiche im Verhältnis zu den geneigten Dachbereichen untergeordnet ist.*

5. Wird der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen um 0,04 durch die Garagenzufahrt zugestimmt? Die Zufahrt ist mit wasserdurchlässigem Belag geplant.

Antwort: *Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. B 32 legt für das Teilgebiet MI1 fest, dass die Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen insgesamt maximal eine GRZ von 0,45 ergeben dürfen. Die entspricht einer zulässigen Überschreitung der Nebenanlagen um ca. 58 %. Die vorgelegte Planung überschreitet die festgesetzte GRZ um ca. 29 m². Begründet wird dies mit der geplanten Zufahrt. Tatsächlich ursächlich für die Überschreitung sind aber der geplante Pool und das Poolgebäude, sowie der umfangreiche „Gartenkeller“. Die Verwaltung empfiehlt hier, einer Überschreitung nicht zuzustimmen.*

6. Die nach Ortsgestaltungssatzung zulässigen Wandhöhen werden im zweigeschossigen Gebäudeteil in Ost-West-Ausrichtung mit 7,25 m und im eingeschossigen südlichen Gebäudeteil mit 4,25 m Wandhöhe eingehalten. Ein Teil des nach Osten ausgerichteten Flügels soll jedoch aus gestalterischen Gründen höhengestaffelt ausgeführt werden und ist mit einer Wandhöhe von 5,15 m geplant. Wird eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung für die Wandhöhe dieses Gebäudeteils in Aussicht gestellt?

Antwort: *Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald legt zum einen fest, dass Einzelhäuser nur mit durchgehender Trauf- und Firstlinie auszubilden sind. Außerdem würde hier die maximal zulässige Wandhöhe nach der Ortsgestaltungssatzung um 0,90 m überschritten werden. Abweichungen hierzu hat die Gemeinde bis dato nicht zugelassen. Zur Vermeidung von Präzedenzfällen sollte eine Abweichung hier nicht in Aussicht gestellt werden.*

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

397. 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 Doppelhauses mit Vierfachgarage – Duplex- (Haus 3) auf dem Grundstück Fl.Nr. 611/13 an der Habermannstr. 8;
- Nutzungsänderung von Büro in eine Mitarbeiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 586 an der Südl. Münchner Str. 35 b;

- 1. Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 2) mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 612/1 an der Hubertusstraße 27 a;

398. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

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

399. Freiwillige Feuerwehr Grünwald - Erneuerung Notstromaggregat - VE 401 Notstromaggregat - Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für das Netzersatzaggregat an der Freiwilligen Feuerwehr, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Polyma Energiesysteme GmbH aus 34123 Kassel mit einer Bruttoangebotssumme von 145.735,43 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 13000.9400 in den Haushalt eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

400. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfrage GR-Mitglied Steininger

GR-Mitglied Steininger bezieht sich auf die Ausführung der Sanierungsarbeiten am gemeindlichen Wohnhaus Hirtenweg 1. Es wird die farbliche Ausführung des Dachüberstandes bemängelt, der in der aktuellen Ausführung gelblich aussieht und damit nicht mit der Farbe der Fensterrahmen harmoniert.

Die Verwaltung führt aus, dass der Sachverhalt aufgenommen ist und es sich um einen Abstimmungsfehler zwischen der beauftragten Malerfirma und dem Architekten handelt. Der Sachverhalt wird fachgerecht behoben werden und entsprechend der Genehmigung durch den Bauausschuss ausgeführt.

Anfrage GR-Mitglied Schmidt

GR-Mitglied Schmidt erkundigt sich nach dem Fortschritt der Sanierungsüberlegungen für die Überdachung der Aufzugsrotunde an der Parkgarage am Marktplatz. Die Verwaltung sichert zu, in einer der nächsten Sitzungen den Bauausschuss entsprechend zu informieren.

Anfrage GR-Mitglied Schreyer

GR-Mitglied Schreyer führt an, dass die Baustelle zum Erweiterungsbau der KGAL Leasing an der Tölzer Straße nicht optimal betrieben wird und es dadurch zu Behinderungen des fließenden Verkehrs kommt. Zudem sollte die Baumschutzmaßnahmen für die Straßenbäume auf deren Ordnungsmäßigkeit hin überprüft werden.
Die Verwaltung sichert die Überprüfung der angezeigten Sachverhalte zu.

Ende der Sitzung: 19:35 Uhr

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer/in:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier
VFW