

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 19. Juni 2023** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	
Gemeinderatsmitglied	Ladewig Holger	(i. V. Kruse Susanne)
Gemeinderatsmitglied	Mastrodonato Tobias	(i. V. Portenlänger Barbara)
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie	(i. V. Kraus Helmut)
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard

## VERWALTUNG:

VFW	Beierbeck Stefanie
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
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

### 499. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**500. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15. Mai 2023;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2023 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**501. Antrag auf Vorbescheid zur Realteilung und Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 626/2 an der Karl-Lasser-Str. 1;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, für den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen das Einvernehmen wie folgt herzustellen:

1. Sind 2 Einfamilienhäuser auf dem nördlichen Grundstück nach Abriss des bestehenden Einfamilienhauses (Partei 1) wie dargestellt möglich?  
Voraussetzung: Abriss von Partei 1 und Rückbau von Partei 2+3 auf 243,45 m<sup>2</sup> Grundfläche

*Antwort der Verwaltung: Im Geviert ist sowohl eine Bebauung mit sog. Doppelhäusern sowie Einfamilienhäusern vorherrschend. Zuletzt ist die Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern am Gartenweg genehmigt und ausgeführt worden. Daher kann unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung und grundsätzlich unter Berücksichtigung der Baugrenze von 10 m/bzw. 7 m (entlang der Nördl. Münchner Str.) einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern wie in den Plänen dargestellt befürwortet werden.*

2. Ist für die beiden neuen Baukörper (auf Partei 1) insgesamt eine Gesamtgrundfläche von 186,72 m<sup>2</sup> möglich?

*Antwort der Verwaltung: Im Gegensatz zum ursprünglichen Antrag soll der zu bebauende Grundstücksanteil nun real abgeteilt werden. Dies kann nur dadurch rechtlich korrekt erfolgen, da auf dem verbleibenden Grundstücksteil ein teilweiser Rückbau zu erfolgen hat, um das Maß der baulichen Nutzung entsprechend einzuhalten. Dieser Rückbau ist dinglich zu sichern und als Voraussetzung zur Erteilung des Vorbescheides vom Landratsamt München entsprechend zu klären.*

*Bei Betrachtung des neu entstehenden Grundstücks ist das angefragte Baurecht nach Überprüfung in Ordnung. Die Grundflächenzahl von 0,15 wird damit genau eingehalten.*

3. Sind 2 neue/erweiterte Grundstückszufahrten an der Karl-Lasser-Straße wie dargestellt möglich?

*Antwort der Verwaltung: Im Zuge der Planung einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern wäre die Festsetzung des § 7 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung erfüllt. Hier wird festgesetzt, dass je selbstständig nutzbare Hauseinheit eine Zufahrtsbreite von 5 m zulässig ist. Dieser Tatbestand wäre durch die Planung erfüllt. Eine der Zufahrten ist sich bereits im Bestand vorhanden und dient der Erschließung der Karl-Lasser-Str. 1/1a. Bei der Planung der neuen Zufahrt sind die Festsetzungen der Baumschutzverordnung zu beachten. Die Erschließung mit zwei Grundstückszufahrten an der Karl-Lasser-Straße wird unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung befürwortet.*

4. Dürfen die Baugrenzen durch Fahrradabstellplätze/ Mülltonnenhäuser überschritten werden?

*Antwort der Verwaltung: Im Geltungsbereich des Baulinienplanes wurden in der Vergangenheit Überschreitungen von Nebenanlagen (Fahrradabstellplätze /Mülltonnenhäuschen) außerhalb der festgelegten Baugrenzen von 10 m bzw. 7 m befreit. Je nach Ausführung der Anlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes B 35 zum sog. „Vorgartenbereich“ anzuwenden. Ausnahmsweise sind in die Einfriedung integrierter Mülltonnenhäuschen sowie nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder zulässig, wenn sie nicht das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen. Wird ein Fahrrad/und Mülltonnenhäuschen als bauliche Anlage geplant, so ist die 5 m Vorgartenlinie einzuhalten. Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen mit einen Mülltonnenhäuschen /Fahrradabstellplatz kann unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes B 35 Nr. 6 zur Vorgartenlinie befürwortet werden.*

5. Dürfen die Baugrenzen durch 2 Doppelgaragen/ Stellplätze unter Einhaltung einer Vorgartenlinie von 5 m überschritten werden?

*Antwort der Verwaltung: Im Planbereich ist an der Karl-Lasser-Str. eine Baugrenze von 10 m festgesetzt, entlang der Nördl. Münchner Str. eine Baugrenze von 7 m. Im Geviert sind im Bestand bereits Überschreitungen der Baugrenzen mit Nebenanlagen vorhanden und genehmigt worden. Die Planung von zwei Doppelgaragen außerhalb der festgelegten Baugrenze - wobei eine sich bereits im Bestand befindet - kann aufgrund vorhandener Bezugsfälle jedoch unter Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes 835 zur Vorgartenlinie von 5 m befürwortet werden.*

6. Darf eine Realteilung zwischen den beiden neuen Einfamilienhäusern und dem Doppelhaus durchgeführt werden bei einer Mindestgröße der Grundstücke von 1501 m<sup>2</sup> und Berücksichtigung der möglichen GRZ gemäß Bebauungsplan?

*Antwort der Verwaltung: Bei Beantragung einer Realteilung dürfen durch die Teilung gem. § 19 Abs. 1 und 2 BauGB keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Die verbleibende Bestandsbebauung soll in Teilen so zurückgebaut werden, dass noch eine Grundfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> verbleibt, womit die Festsetzung hinsichtlich der Grundfläche I (Hauptgebäude) eingehalten werden kann. Dieser Rückbau ist dinglich zu sichern. Die Mindestgrundstücksgrößen werden eingehalten.*

*Insoweit bestehen unter der Voraussetzung der Sicherung des Rückbaus von Seiten der Gemeinde keine Einwände.*

7. Ist eine Wandhöhe von 4,25 m bei Einhaltung der Abstandsflächen und nur 1 Vollgeschoss möglich?

*Antwort der Verwaltung: Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ohne Festsetzung von Wandhöhen sind die Wand- und Firsthöhen gern. § 34 BauGB der prägenden Umgebungsbebauung anzupassen. Die maximal zulässige Wandhöhe ist in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt. Für den Bereich Geiseltasteig gilt eine max. Wandhöhe bei einem Vollgeschoß von 5 m. Vorrangig gilt aber zunächst der vorab beschriebene § 34 BauGB. Da bereits in der Umgebung Wandhöhen bis 5 m im Bestand sind, kann eine Wandhöhe von 4,00 bis 4,25 m unter Einhaltung der Abstandsflächen befürwortet werden.*

*Im dargestellten Systemschnitt ist – im Gegensatz zur ursprünglichen Planung – ein überhöhter Kniestock dargestellt. Dieser ist entsprechend umzuplanen und auf die Vorgaben der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung (0,75 m) anzupassen.*

8. Ist eine Dachneigung von 44,5 Grad möglich?

*Antwort der Verwaltung: Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ohne Festsetzung einer Dachform ist hier die Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung anzuwenden. Gemäß § 5 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung sind in Geiseltasteig Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 ° bis 52 ° möglich. Da die Dachform kein anzuwendender Parameter gern. § 34 BauGB „Einfügungsgebot“ darstellt kann eine Dachneigung mit 44,5° befürwortet werden.*

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

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

---

Es wurden keine Bauanträge auf dem Büroweg nach Art. 37 GO behandelt.

---

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

---

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

---

**504. Haus der Begegnung, Wohnhaus Bergheimstr. 1 - VE 402 Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Erweiterung der PV-Anlage am Wohnhaus Bergheimstr. 1 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Zausinger GmbH & Co KG aus 80333 München mit einer Bruttoangebotssumme von 123.531,71 € **zu beauftragen**.

Mittel in Höhe von 2,3 Mio. € sind auf der Haushaltsstelle 81010.9400 eigeplant und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**505. Haus der Begegnung, Wohnhaus Bergheimstr. 3 - VE 404 Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Erweiterung der PV-Anlage am Wohnhaus Bergheimstr. 3 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Zausinger GmbH & Co KG aus 80333 München mit einer Bruttoangebotssumme von 122.973,48 € **zu beauftragen**.

Mittel in Höhe von 2,3 Mio. € sind auf der Haushaltsstelle 81010.9400 eigeplant und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**506. Haus der Begegnung, Wohnhaus Johann-Einhauser-Str. 4 - VE 401 Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Erweiterung der PV-Anlage am Wohnhaus Johann-Einhauser-Str. 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Zausinger GmbH & Co KG aus 80333 München mit einer Bruttoangebotssumme von 123.308,47 € **zu beauftragen**.

Mittel in Höhe von 2,3 Mio. € sind auf der Haushaltsstelle 81010.9400 eigeplant und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**507. Haus der Begegnung, Wohnhaus Von-Ranke-Str. 5 - VE 403  
Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Erweiterung der PV-Anlage am Wohnhaus Von-Ranke-Str. 5 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Zausinger GmbH & Co KG aus 80333 München mit einer Bruttoangebotssumme von 123.217,93 € **zu beauftragen**.

Mittel in Höhe von 2,3 Mio. € sind auf der Haushaltsstelle 81010.9400 eigeplant und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**508. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 -  
Außenanlagen VE 316 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Außenanlagen am Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Die Gartenzwerge aus 82131 Unterbrunn mit einer Bruttoangebotssumme von 150.806,12 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 88000.9425 sind für das Jahr 2023 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**509. Gemeindegebiet Grünwald - Straßenbeleuchtung - Umrüstung auf LED in der  
Ludwig-Ganghofer-Straße - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt** das Angebot der Bayernwerke vom 31.05.2023 zur Umrüstung Straßenbeleuchtung in der Ludwig-Ganghofer-Straße auf LED in Höhe von brutto 115.311,43 € **zu genehmigen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 67000.5100 entsprechend vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

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

---

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

GR-Mitglied Schmidt erkundigt sich über die Festsetzungen zur Errichtung von Mauern als Einfriedungen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben an der Südlichen Münchner Straße. Die Verwaltung erklärt, dass Mauern und Wände an Staatsstraßen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind. Dies wird im gegenständlichen Fall eingehalten.

### **Anfrage GR-Mitglied Ritz**

GR-Mitglied Ritz spricht ein Lob für die Außenanlagen im Umfeld des Hauses der Begegnung aus. Die Freiflächen sind sehr schön, gut gepflegt und auch die Bäume auf der Tiefgarage gedeihen gut. Die Verwaltung bedankt sich und wird das Lob entsprechend weitergeben.

## **511.           Bauantrag zum Neubau einer Villa und eines Doppelhauses mit Doppelgaragen (hier: Austauschpläne Villa) auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/37 an der Herzog-Christoph-Straße 10;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Villa (Austauschpläne v. 14.06.2023) **herzustellen**.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung mit 56,55 m<sup>2</sup> für das gesamte Grundstück wird befürwortet.

Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle befürwortet.

Die geplante Abgrabung auf der Westseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit den geplanten Giebeln auf der Süd-, Ost-, Nord- und Westseite wird befürwortet.

Der Fällung der Buche Nr. 10 wird zugestimmt.

Zum Schutz des weiteren vorhandenen, schützenswerten Baumbestands ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:    9 : 2**

---

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

---

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer/in:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier  
VFW