

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Mittwoch**, den **24. Juli 2024** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias
----------------------	----------------

## VERWALTUNG:

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

## GÄSTE:

Architekturbüro Schwesinger & Frach	Schwesinger Kristina
--	----------------------

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

## 666. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.06.2024 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis:    11 : 0**

668.            **Antrag auf Vorbescheid für eine energetische Sanierung, Aufstockung Dachgeschoss und barrierefreier Umbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 448/21 an der Portenlängerstraße 27;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid gemäß den Antworten zu den einzelnen Fragen **herzustellen oder nicht herzustellen (Punkte 4.1 und 4.2)**. Die Antworten sind Inhalt des Beschlusses.

**1. Energetische Fassadensanierung durch Anbringung eines WDVS**

***Frage 1.1** Ist die vorgesehene Fassadensanierung des bestehenden Gebäudes wie aus der Eingabeplänen vom 24.01.2024 ersichtlich, bei welcher eine energetische Ertüchtigung der bestehenden Fassade durch Anbringung eines 20 cm starken WDVS erfolgt, planungsrechtlich zulässig?*

Die Anbringung einer Wärmedämmung ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 e BayBO verfahrensfrei. Dies jedoch nur insoweit die sonstigen materiellen baurechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Dazu gehören das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlage und Abstandsflächen. Vorliegend wird nach planungsrechtlicher Zulässigkeit gefragt. Die Wärmedämmmaßnahme von 20 cm an der Fassade hat Auswirkung auf das Maß der baulichen Nutzung mit der Geschoß- und Grundflächenzahl, da die Außenmaße des Gebäudes verändert werden. Mit dem § 248 BauGB wurde als Sonderregelung die Möglichkeit der Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes in geringfügigem Ausmaß ermöglicht. Als geringfügig wird eine Stärke von nicht mehr als 30 cm erachtet. Somit ist die Anbringung einer 20 cm Dämmung auf der Fassade grundsätzlich im zulässigen Rahmen. Eine Berechnung zur Grund- und Geschoßfläche liegt dem Antrag nicht bei. Die mögliche Überschreitung kann daher nicht beziffert werden.

***Frage 1.2** Ist die vorgesehene Fassadensanierung des bestehenden Gebäudes wie aus der Eingabeplänen vom 24.01.2024 ersichtlich, bei welcher eine energetische Ertüchtigung der bestehenden Fassade durch Anbringung eines 20 cm starken WDVS erfolgt, in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht zulässig?*

Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO regelt ausdrücklich die Zulässigkeit nachträglicher Wärmedämmung abschließend. Diese sind zulässig, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 30 cm aufweisen und mindestens 2,60 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Gemäß Darstellung im Abstandsflächenplan kommen diese allesamt auf dem Grundstück bzw.

öffentlichem Straßengrund korrekt berechnet und dargestellt zum Liegen, so dass die vorgesehene energetische Sanierung mit 20 cm WDVS in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht zulässig

## **Frage 2 Barrierefreie Sanierung mit Einbau eines Aufzugs**

*Ist die vorgesehene Sanierung im Inneren des bestehenden Gebäudes mit Einbau eines Aufzugs wie aus den Eingabeplänen vom 24.01.2024 ersichtlich zulässig?*

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 a) und b) BayBO sind die Änderungen an tragenden und nichttragenden Bauteilen in und an baulichen Anlagen innerhalb des Wohngebäudes verfahrensfrei. Darunter fällt auch der Einbau eines Aufzugs. Die Dachfläche wird in Form einer Aufzugsüberfahrt nicht durchbrochen, so dass sich der Umbau nur auf den Innenraum beschränkt. Der Einbau ist zulässig.

## **Frage 3 Aufstockung Dachgeschoss (Variante 1)**

**Frage 3.1** *Ist die nach Variante 1 vorgesehene Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein Dachgeschoss mit Walmdach mit 45° und 45° Neigung und einer Grundfläche von 198,99 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,40 m und einer Firsthöhe von 10,27 m bei zwei Vollgeschossen wie aus den Eingabeplänen vom 24.1.2024, Variante 1, ersichtlich planungsrechtlich zulässig?*

Die Dachneigung gem. Genehmigung von 2001 beträgt 10°. Die Veränderung der Dachkonstruktion bedarf einer Genehmigung. Die Errichtung eines neuen Dachgeschosses zu Aufenthaltszwecken als Nichtvollgeschoß gem. Vortrag in den Planunterlagen und einer Dachneigung von 45° ist grundsätzlich zulässig. Ebenso die Errichtung von Dachflächenfenstern. Diese sind gem. Ortsgestaltungssatzung zu planen. Die sonstigen Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung z.B. zur Summe der Dachbelichtungselemente, Abstände usw. sind zu beachten. Aufgrund fehlender Vermaßung kann dies nicht beurteilt werden.

Das Gebäude befindet sich im Planbereich des § 34 BauGB wonach sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen muss. Die Wandhöhe mit 6,40 m ist bereits genehmigt und bleibt unverändert. Die neue Wandhöhe mit 10,27 m fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Errichtung von Aufenthaltsräumen ist nicht zu beanstanden.

**Frage 3.2** *Ist die Variante 1 vorgesehene Aufstockung des bestehenden Gebäudes wie aus den Eingabeplänen vom 24.01.2024, Variante 1, ersichtlich in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht zulässig?*

Variante 1 sieht eine Aufstockung von 45° mit Errichtung von Dachflächenfenstern vor. Die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung sind betragen zu zwei Seiten unter Ausnutzung des 16 m Privilegs 0,4 und zu zwei Seiten 0,8. Dabei ist die Wandhöhe + 1/3 der Dachhöhe anzusetzen und jeweils mit dem Faktor 0,4 bzw. 0,8 zu multiplizieren. Gemäß der Darstellung im Abstandsflächenplan ist dies korrekt berechnet worden, so dass die vorgesehene Aufstockung gemäß Variante 1 zulässig ist. Die Dachflächenfenster haben abstandsflächenrechtlich keine Bedeutung.

## **Frage 4 Aufstockung Dachgeschoss nach (Variante 2)**

**Frage 4.1** *Ist die nach Variante 2 vorgesehene Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein Dachgeschoss mit Walmdach mit 45° und 45° Neigung und negativem Dacheinschnitt sowie einer Grundfläche von 198,99 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,40 m und einer Firsthöhe von 10,27 m bei zwei Vollgeschossen wie aus den Eingabeplänen vom 24.1.2024, Variante 2, ersichtlich planungsrechtlich zulässig?*

Die Dachneigung gem. Genehmigung von 2001 beträgt 10°. Die Veränderung der Dachkonstruktion bedarf einer Genehmigung. Die Errichtung eines neuen Dachgeschosses zu Aufenthaltszwecken als Nichtvollgeschoß gem. Vortrag in den Planunterlagen und einer Dachneigung von 45° ist grundsätzlich zulässig. In Variante 2 sind Dachflächenfenster und ein

negativer Dacheinschnitt in der Ansicht Süd als Dachbelichtungselemente vorgesehen. Diese sind gem. Ortsgestaltungssatzung zu planen. Der Abstand von 75 cm von der Trauflinie ist nicht vermaßt. Die sonstigen Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung z.B. zur Summe der Dachbelichtungselemente, Abstände usw. sind zu beachten.

Der Dacheinschnitt (negative Dachgaube) ist gem. § 5 Abs. 3 Ortsgestaltungssatzung unzulässig. Das Gebäude befindet sich im Planbereich des § 34 BauGB wonach sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen muss. Die Wandhöhe mit 6,40 m ist bereits genehmigt und bleibt unverändert. Die neue Wandhöhe mit 10,27 m fügt sich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die Errichtung von Aufenthaltsräumen ist nicht zu beanstanden.

**Frage 4.2** Ist hinsichtlich des negativen Dacheinschnitts nach Variante 2 eine Abweichung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald notwendig? Falls ja, kann hinsichtlich des negativen Dacheinschnitts eine Abweichung von den Vorgaben bzw. § 5 Abs. 3 Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald erteilt werden.

Der Dacheinschnitt (negative Dachgaube) ist gem. § 5 Abs. 3 Ortsgestaltungssatzung unzulässig. Grundsätzlich kann von jeder Festsetzung eine Abweichung zugelassen werden. Dies aber nur unter abschließend geregelten Voraussetzungen und im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde (§ 11 OGS). So kann eine Abweichung zugelassen werden, wenn

- a) die Abweichung für Bauvorhaben mit besonderem Nutzungszweck (gewerbliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) oder
- b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder
- c) Die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- oder Ortsbildgestaltung geboten oder vertretbar ist und

Wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Ausnahmen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden werden.

Punkt a) trifft nicht zu, da es sich um ein privat genutztes Wohngebäude handelt.

Punkt b) trifft ebenfalls nicht zu, dass sich weder aus dem Bestand heraus, noch aufgrund sonstiger baulicher Aspekte die Notwendigkeit für die Errichtung eines negativen Dacheinschnitts erkennen lässt. Vielmehr handelt es sich um eine neue Errichtung eines Dachgeschosses, die bauliche Gestaltung der Dachbelichtungselemente sind Bauherrenwunsch. Ein Härtefall ist nicht vorhanden.

Punkt c) trifft nicht zu, da es sich um eine neu zu errichtende Dachgestaltung handelt. Gemäß Ortsgestaltungssatzung sind negative Dachgauben (Dacheinschnitte) unzulässig. Abweichungen hierfür wurden in der Vergangenheit nicht befürwortet. Bezugsfälle nach Erlass der Ortsgestaltungssatzung sind nicht vorhanden. Der im Plan vom 24.1.2024 abgebildete Bezugsfall in der Portenlängerstraße 32 b ist hierfür nicht dienlich da es sich einerseits nicht eindeutig um einen negativen Dacheinschnitt handelt, sondern eher ein Balkon. Andererseits stammt die bauliche Anlage aus dem Jahr 1990, die Ortsgestaltungssatzung aus 2012.

Aus vorgenannten Gründen und zur Wahrung der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung ist eine Abweichung für den negativen Dacheinschnitt gem. Variante 2 nicht zulässig.

**Frage 4.3** Ist die Variante 2 vorgesehene Aufstockung des bestehenden Gebäudes wie aus den Eingabeplänen vom 24.01.2024, Variante 2, ersichtlich in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht zulässig?

Variante 2 sieht eine Aufstockung von 45° mit Errichtung von Dachflächenfenstern und einer negativen Dachgaube vor. Die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung betragen zu zwei Seiten unter Ausnutzung des 16 m Privilegs 0,4 und zu zwei Seiten 0,8. Dabei ist die Wandhöhe + 1/3 der Dachhöhe anzusetzen und jeweils mit dem Faktor 0,4 bzw. 0,8 zu multiplizieren. Gemäß der Darstellung im Abstandsflächenplan ist dies korrekt berechnet und dargestellt worden, so dass die vorgesehene Aufstockung gemäß Variante 2 abstandsflächenrechtlich zulässig ist. Die Dachflächenfenster sowie die negative Dachgaube (Sundowner) haben abstandsflächenrechtlich keine Bedeutung.

## Frage 5 Aufstockung Dachgeschoss (Variante 3)

**Frage 5.1** Ist die nach Variante 3 vorgesehene Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein Dachgeschoss mit Walmdach mit 45° und 45° Neigung und Dachgauben sowie einer Grundfläche von 198,99 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 6,40 m und einer Firsthöhe von 10,27 m bei zwei Vollgeschossen wie aus den Eingabeplänen vom 24.1.2024, Variante 3, ersichtlich planungsrechtlich zulässig?

Die Dachneigung gem. Genehmigung von 2001 beträgt 10°. Die Veränderung der Dachkonstruktion bedarf einer Genehmigung. Die Errichtung eines neuen Dachgeschosses zu Aufenthaltszwecken als Nichtvollgeschoß gem. Vortrag in den Planunterlagen und einer Dachneigung von 45° ist grundsätzlich zulässig. In Variante 3 sind Gauben und Dachflächenfenster als Dachbelichtungselemente vorgesehen. Diese sind gem. Ortsgestaltungssatzung zu planen. Die angegebene Breite der Gaube mit 1,60 m sind zulässig. Der Abstand von 75 cm von der Trauflinie ist nicht vermaßt ist jedoch einzuhalten. Die sonstigen Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung z.B. zur Summe der Dachbelichtungselemente, Abstände usw. sind zu beachten und mit der Planung einzuhalten.

**Frage 5.2** Ist hinsichtlich der nach Variante 3 vorgesehenen Dachgauben wie aus den Eingabeplänen vom 24.01.2024 Variante 3, ersichtlich eine Abweichung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald notwendig? Falls ja, kann hinsichtlich der Dachgauben eine Abweichung von den Vorgaben bzw. § 5 Abs. 4 und Abs. 5 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald erteilt werden?

Die Frage ist etwas unkonkret hinsichtlich des Abweichungstatbestandes. § 5 Abs. 4 und 5 der Ortsgestaltungssatzung regelt grundsätzlich die Gestaltung von Dachbelichtungselementen hinsichtlich Abstände usw. Die Variante 3 sieht Dachgauben in Form von Schleppgauben vor. Die Vermaßung in der Breite beträgt 1,60 m, der Abstand zum First 1,00 m und der Abstand zur Traufe 1,06 m. Insofern wäre nicht gegen die Festsetzung verstoßen, die Gaube an sich zulässig. Weiter sind Dachflächenfenster geplant. Die Abstände zwischen den Gauben und Dachflächenfenstern sind nicht angegeben. Augenscheinlich ist der Abstand eines Dachflächenfensters zur Gaube weniger als 1 m. Dies wäre so nicht zulässig. Ein Abweichungstatbestand nach § 11 Ortsgestaltungssatzung ist nicht ersichtlich bzw. vertretbar, die Dachflächenfenster können ohne Zwang ortsgestaltungssatzungskonform umgebaut werden. Zusammenfassend ist für Variante 3 festzustellen, dass die Dachbelichtungselemente grundsätzlich in ihrer geplanten Ausführung zulässig sind, die Abstände gemäß der Ortsgestaltungssatzung sind jedoch einzuhalten, eine Abweichung von dieser wird nicht erteilt.

**Frage 5.3** Ist die Variante 3 vorgesehene Aufstockung des bestehenden Gebäudes wie aus den Eingabeplänen vom 24.01.2024, Variante 3, ersichtlich in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht zulässig?

Variante 3 sieht eine Aufstockung von 45° mit Errichtung von Dachgauben und Dachflächenfenstern vor. Die Abstandsflächen gem. Abstandsflächensatzung betragen zu zwei Seiten unter Ausnutzung des 16 m Privilegs 0,4 und zu zwei Seiten 0,8. Dabei ist die Wandhöhe + 1/3 der Dachhöhe anzusetzen und jeweils mit dem Faktor 0,4 bzw. 0,8 zu multiplizieren. Die geplanten Gauben erzeugen selbst ebenfalls Abstandsflächen. Gemäß der Darstellung im Abstandsflächenplan sind alle Abstandsflächen korrekt berechnet und dargestellt worden und kommen auf dem Grundstück zum Liegen. Daher ist die vorgesehene Aufstockung gemäß Variante 3 in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**669. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Mittelgarage\ n auf dem Grundstück Fl. Nr. 589/20 an der Geschwister-Scholl-Straße 7c;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Mittelgarage\ n **herzustellen**.

Eine Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche mit den Nebenanlagen (Hammerstiel) um ca. 113m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Der geplante Weg im Norden muss aus dem Schutzbereich der Nachbarbuche Stü 2,50 m verschwenkt werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**670. Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 403/10 an der Otto-Heilmann-Straße 11;**

---

**Beschluss:**

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

Wegen Nichteinhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe mit den geplanten Giebeln wird eine entsprechende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung für eine Überschreitung von 1,80 m befürwortet.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung auf der Gebäudeostseite wird zugestimmt.

Der Fällung der beantragten Birke mit StU 1,45m wird zugestimmt. Ortsfeste Baumschutzzäune müssen unbedingt vor Beginn der Arbeiten/ Abbruch des Bestandshauses vom Umweltamt abgenommen werden, sonst droht eine Schädigung des empfindlichen Wurzelraumes. Eine baumschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich.

Bei der gewünschten leichten Einkürzung des Kronenvolumens der Buche müssen die dann besonnenen Stammteile unbedingt mit Stammschutzfarbe geschützt werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

**671. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Pool und Poolhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 457/5 an der Perlacher Straße 16;**

---

**Beschluss:**

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

Der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze mit den Lichtschächten wird zugestimmt.

Der Abweichung für die im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung geplanten Abgrabung wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit dem Giebel auf der Südseite um 1,80 m wird befürwortet.

Der Fällung der Blutbuche und der Winterlinde wird zugestimmt. Die Ersatzpflanzungen mit zwei Hainbuchen und einem Spitzahorn mit Stu 60 – 70 cm sind in Ordnung. Ebenso der weitere Spitzahorn mit Stu 20 – 25.

Es sind ortsfeste Baumschutzzäune vorzusehen. Diese sind vor Beginn der Abbruch-/Arbeiten vom Umweltamt abnehmen zu lassen. Eine baumschutzfachliche Baubegleitung ist zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**672. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Pool und Poolhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 457/14 an der Perlacher Straße 16a;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlage mit 65 m<sup>2</sup> für die Erschließung über einen Hammerstiel wird befürwortet.

Der Abweichung für die im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung geplanten Abgrabung wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit dem Giebel auf der Südseite um 1,75 m wird befürwortet.

Der Fällung der Birke Nr. 513 wird zugestimmt.

Die Birke Nr. 529 und die Esche Nr. 527 sollen mit entsprechenden Schutzmaßnahmen (Verbau) auf Ihren Erhalt geprüft werden, da sie gemäß der Plandarstellung das Bauvorhaben nicht unmittelbar verhindern.

Es sind ortsfeste Baumschutzzäune vorzusehen. Die Zäune sind vor Beginn der Arbeiten vom Umweltamt abnehmen zu lassen. Es ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu beauftragen.

GR-Mitglied Steininger stellt den Antrag, die Birke Nr. 529 und die Esche Nr. 527 nicht mit aufwändigen Schutzmaßnahmen zu erhalten, da die angebotenen hochwertigen Ersatzpflanzungen als ausreichend erachtet werden sollten.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

**673. Bauantrag zur Errichtung eines Gästehauses, eines Carports und eines Balkons auf dem Grundstück Fl. Nr. 371/14 an der Von-Ranke-Straße 10;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gästehauses und eines Carports **nicht herzustellen**.

Begründet wird die Versagung des Einvernehmens mit der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze in einem nicht mehr geringfügigen Ausmaß mit der geplanten Gästewohnung.

Der erforderliche weitere Stellplatz für die geplante Gästewohnung wird als sog. „gefangener“ Stellplatz in einem Carport vor der Bestandsdoppelgarage nachgewiesen bzw. hergestellt. Dieser ist aufgrund Rechtsprechung -BayVGH, Beschluss v. 4.9.2015, NVwZ – RR 2016, S 31- in der Form nicht zulässig. Der Stellplatznachweis wird nicht erfüllt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**674. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 600/6 an der Südlichen Münchner Straße 42c; Ergebnis aus Verwaltungsstreitsache nach Verhandlung am 10.07.2024;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis. Es wird beschlossen, den Vergleich nicht zu widerrufen und das **gemeindliche Einvernehmen** zu folgenden für die Umsetzung der Planvariante A erforderlichen Abweichungen und Befreiungen **zu erteilen**:

Einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes B 46 zum Straßenbegleitgrün für die Verlegung der Zufahrt in die Mitte des Grundstücks gemäß Planvariante A wird zugestimmt.

Einer Abweichung von der Stellplatzpflicht nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde durch Reduzierung von insgesamt 10 Stellplätzen auf 9 Stellplätze wird zugestimmt.

Außerdem wird der Genehmigung zur Fällung der Buche mit Stm 1,00 m in der südwestlichen Grundstücksecke zugestimmt.

Klargestellt wird, dass sich das gemeindliche Einvernehmen nur auf die Erteilung von Abweichungen und Befreiungen zu einem Bauantrag bezieht, der der Umsetzung des Bauvorhabens in der Planvariante A (Blatt 173 der Behördenakte) dient. Ein von dieser Planvariante abweichender Bauantrag ist nicht Gegenstand dieses Beschlusses. Nicht Gegenstand des Beschlusses ist insbesondere ein Bauantrag, bei dem die Ausgestaltung des Hauptbaukörpers (das Mehrfamilienhaus) von dem Bauantrag abweicht, der bereits eingereicht wurde und der Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens M 9 K 22.217 ist.

Es ist sicherzustellen, dass die Planung der Nebenanlagen unter allen technisch notwendigen Bedingungen umsetzbar ist.



**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

GR-Mitglied Ritz gibt zu Protokoll, dass er gegen den Beschlussvorschlag stimmt, weil er die Auffassung vertritt, dass die Blutbuche auch ohne Befreiungen mit einer entsprechenden Umplanung erhalten werden kann.

**675. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern (EFH 1) und zwei Doppelhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 599/3 am Waldweg 21;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool -hier: Einfamilienhaus 1 - **herzustellen**.

Der Abweichung für die im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung geplanten Abgrabung wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Abstände der Gauben von der Trauflinie und die Abstände der Gauben und Giebel von der Firstlinie sind in der Planung entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen und zu vermaßen.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit dem Giebel auf der West- und Ostseite um 1,32 m wird befürwortet.

Die Zufahrt zu den Einheiten 1 und 2 sind mit 2,80 m so geplant, dass mit Begegnungsverkehr und erswerter Zufahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu rechnen ist. Die Genehmigungsbehörde wird um Beachtung und Prüfung dieses Sachverhaltes gebeten.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung soll beauftragt werden. Die Baumschutzzäune sollen baldmöglichst gestellt und abgenommen werden.

Die Begrünung mit 5 Stück Feldahorn im Umfeld der Einfamilienhäuser 1 und 2 mit Stm 30 – 40 cm ist sehr gut.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**676. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern (EFH 2) und zwei Doppelhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 599/3 am Waldweg 21;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool -hier: Einfamilienhaus 2 - **herzustellen**.

Der Abweichung für die im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung geplanten Abgrabung wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Abstände der Gauben von der Trauflinie und die Abstände der Gauben und Giebel von der Firstlinie sind in der Planung zu vermaßen.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit den Giebeln auf der West- und Ostseite um 1,32 m wird befürwortet.

Die Zufahrt zu den Einheiten 1 und 2 sind so geplant, dass mit Begegnungsverkehr und erschwerter Zufahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu rechnen ist. Eine Zufahrtsbreite von 2,80 m erscheint hierfür sehr knapp bemessen. Die Genehmigungsbehörde wird um Beachtung und Prüfung dieses Sachverhaltes gebeten.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung soll beauftragt werden. Die Baumschutzzäune sollen baldmöglichst gestellt und abgenommen werden.

Die Begrünung mit 5 Stück Feldahorn im Umfeld der Einfamilienhäuser 1 und 2 mit Stü 30 – 40 cm ist sehr gut.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**677. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern (EFH 5) und zwei Doppelhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 599/3 am Waldweg 21;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool -hier: Einfamilienhaus 5 - **herzustellen**.

Der Abweichung für die im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung geplanten Abgrabung wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Abstände der Dachflächenfenster von der Firstlinie sind in der Planung zu vermaßen.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit dem Giebel auf der West- und Ostseite um 1,32 m wird befürwortet.

Die Zufahrt zu den Einheiten 3 bis 5 sind so geplant, dass mit Begegnungsverkehr und erschwerter Zufahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu rechnen ist. Eine Zufahrtsbreite von 3 m erscheint hierfür sehr knapp bemessen. Die Genehmigungsbehörde wird um Beachtung und Prüfung dieses Sachverhaltes gebeten.

Der Fällung der Eiche Nr. 21 und der Rotbuche Nr. 20 wird zugestimmt. Die Ersatzpflanzung mit einer Linde Stü 30 – 35 cm ist erfüllt.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung soll beauftragt werden. Die Baumschutzzäune sollen baldmöglichst gestellt und abgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**678. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern (DH 3) und zwei Doppelhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 599/3 am Waldweg 21;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool -hier: Doppelhaus 3 - **herzustellen**.

Der Abweichung für die im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung geplanten Abgrabung wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Abstände der Gauben von der Trauflinie und die Abstände der Giebel von der Firstlinie sind in der Planung zu vermaßen.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit dem Giebel auf der West- und Ostseite um 1,32 m und auf der Südseite mit 1,65 m wird befürwortet.

Die Zufahrt zu den Einheiten 3 bis 5 sind so geplant, dass mit Begegnungsverkehr und erschwerter Zufahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu rechnen ist. Eine Zufahrtsbreite von 3 m erscheint hierfür sehr knapp bemessen. Die Genehmigungsbehörde wird um Beachtung und Prüfung dieses Sachverhaltes gebeten.

Die Fällung der Ahornbäume Nr. 35 und 36 im geplanten Baufeld wird zugestimmt. Den Fällungen im Bereich der Zufahrt wird bis auf die Eiche Nr. 18 zugestimmt. Diese soll mit entsprechenden Schutzauflagen erhalten werden.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung soll beauftragt werden. Die Baumschutzzäune sollen baldmöglichst gestellt und abgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**679. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern (DH 4) und zwei Doppelhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 599/3 am Waldweg 21;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool -hier: Doppelhaus 4 - **herzustellen**.

Der Abweichung für die im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung geplanten Abgrabung wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Abstände der Gauben von der Trauflinie und die Abstände der Giebel von der Firstlinie sind in der Planung zu vermaßen.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit dem Giebel auf der West- und Ostseite um 1,32 m und auf der Südseite mit 1,65 m wird befürwortet.

Die Zufahrt zu den Einheiten 3 bis 5 sind so geplant, dass mit Begegnungsverkehr und erschwerter Zufahrt für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu rechnen ist. Eine Zufahrtsbreite von 3 m erscheint hierfür sehr knapp bemessen. Die Genehmigungsbehörde wird um Beachtung und Prüfung dieses Sachverhaltes gebeten.

Der Fällung der Eichen Nr. 14 und 15 im geplanten Baufeld wird zugestimmt.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung soll beauftragt werden. Die Baumschutzzäune sollen baldmöglichst gestellt und abgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

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

---

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

- Bauantrag zur Nutzungsänderung von Kellerraum in Büro im Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 160/0, Auf der Eierwiese 3a;
- Tekturantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 183/0 an der Tölzer Straße 30a;
- Bauantrag zum Anbau Balkon Nord-Ost-Seite Dachgeschoss und Geräteschuppen an bestehendem Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 405/12 an der Portenlängerstraße 18;  
- abgelehnt;
- Bauantrag zur Restaurierung ovaler Speicherfenster West- und Ostseite, Verlängerung der Wasserspeier und Anbringen von Schneefanggittern auf dem Grundstück Fl. Nr. 300/0 am Hirtenweg 15;

---

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

---

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

---

**682. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 14 Fensterbauarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fensterbauarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Anton Schöb Fensterbau aus 87785 Winterrieden mit einer Bruttoangebotssumme von 102.282,18 € **zu beauftragen**.  
Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 im Haushaltsjahr 2024 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**683. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 15  
Sonnenschutzarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Sonnenschutzarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Ch. & M. Sellmaier aus 82544 Deining mit einer Bruttoangebotssumme von 60.241,45 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 im Haushaltsjahr 2024 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**684. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 17  
Zimmererarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Zimmererarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 auf Grund der sitzungsfreien Zeit in den Sommerferien, 1. Bürgermeister Herr Neusiedl mit der Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter im Rahmen der Kostenschätzung **zu bevollmächtigen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 im Haushaltsjahr 2024 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**685. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 18  
Spenglerarbeiten - Vergabe;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Spenglerarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Peter Danner aus 83676 Jachenau mit einer Bruttoangebotssumme von 99.057,58 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 im Haushaltsjahr 2024 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

### **686. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 19 Dachdeckerarbeiten - Vergabe;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Dachdeckerarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 auf Grund der sitzungsfreien Zeit in den Sommerferien, 1. Bürgermeister Herr Neusiedl mit der Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter im Rahmen der Kostenschätzung **zu bevollmächtigen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 im Haushaltsjahr 2024 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

### **687. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; Bemusterungslisten - Kenntnisnahme;**

---

In der Gemeinderatssitzung am 21.11.2023 wurde die Planung des Architekturbüros Schwesinger Frach für den Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 einstimmig beschlossen und der Bauausschuss mit den weiteren Vergaben bevollmächtigt.

Mittlerweile haben die Rohbauarbeiten begonnen und aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind nun verschiedene Festlegungen erforderlich. Durch das Architekturbüro Schwesinger & Frach wird nun eine Bemusterungsliste vorgelegt und erläutert.

---

### **688. Gemeindegebiet Grünwald - Straßenbeleuchtung - Umrüstung auf LED in der Josef-Kogler-Straße - Vergabe;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, das Angebot der Bayernwerke vom 04.07.2023 zur Umrüstung der Straßenbeleuchtung in der Josef-Kogler-Straße auf LED in Höhe von 67.658,65 € brutto **zu genehmigen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 67000.9860 entsprechend vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**689. Gemeindegebiet Grünwald - Straßenbeleuchtung - Umrüstung auf LED in der Wilhelm-Humser-Straße - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, das Angebot der Bayernwerke vom 04.07.2023 zur Umrüstung der Straßenbeleuchtung in der Wilhelm-Humser-Straße auf LED in Höhe von 63.264,17 € brutto **zu genehmigen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 67000.9860 entsprechend vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**690. Gemeindegebiet Grünwald - Straßenbeleuchtung - Umrüstung auf LED in der Willi-Stamer-Straße - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, das Angebot der Bayernwerke vom 04.07.2023 zur Umrüstung der Straßenbeleuchtung in der Willi-Stamer-Straße auf LED in Höhe von 74.223,68 € brutto **zu genehmigen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 67000.9860 entsprechend vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**691. Feuerwehr und Bauhof - Schaltanlage für Notstromaggregat und PV-Anlage - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** den Um- und Einbau einer Schaltanlage für die Feuerwehr und den Bauhof.

Die Haushaltsmittel sind auf den Haushaltsstellen 13000.9400 und 77100.9400 in den Haushalt 2024 überplanmäßig einzustellen. Deckung durch den allgemeinen Deckungskreis.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**692.            Gymnasium Grünwald - Digitalisierung der Schulen - Ersatzbeschaffung von iPads - Genehmigung der Maßnahme;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, 1. Bürgermeister Herrn Neusiedl mit der Vergabe der Maßnahme „Beschaffung von 130 iPads für das Gymnasium Grünwald“ an den wirtschaftlichsten Bieter zu **bevollmächtigen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**693.            Gemeindliches Wohn- und Geschäftshaus Rathausstraße 6 Nebengebäude - Sachstand und weiteres Vorgehen;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für das Nebengebäude des gemeindlichen Wohn- und Geschäftshauses in der Rathausstraße 6 **die Variante 2 (Abbruch) umzusetzen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88040.9400 im Haushaltjahr 2025 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**694.            Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

Anfragen wurden keine gestellt. Beantwortungen lagen keine vor.

**Ende der Sitzung: 21:45 Uhr**



Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführerin:

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter