

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 17. Oktober 2016** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wagner Antje	(i. V. Reinhart-Maier Ingrid)
Gemeinderatsmitglied	Zeppenfeld Joachim	(i. V. Wassermann Edith)
Gemeinderatsmitglied	Zettel Robert	(i. V. Lindbüchl Thomas)

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith

VERWALTUNG:

Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Schlecht-Gassner Martina
VFW	Schlichenmaier Anja

GÄSTE:

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

507. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

508. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19. September 2016;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19. September 2016 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

509. Bauvoranfrage Wertbau-Finanz Holding AG zum Neubau von sechs Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 293/22 u. 293/67 an der Sudelfeldstraße 3 u. 5;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **stellt** zur vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung von sechs Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. B 52 für die Grundstücke an der Sudelfeldstr. 3 und 5 das gemeindliche Einvernehmen **in Aussicht.**

Unter Bezugnahme des in Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. B 52 wird die Verwaltung beauftragt, mit dem Bauwerber einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

510. Antrag Möss & Gantner Vermögensverwaltungs GbR zur Sanierung und Dachausbau eines Einfamilienhaus-Walmdachbungalows auf dem Grundstück Fl. Nr. 408/2 an der Portenlängerstraße 3;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und zum Dachausbau eines Einfamilienhaus-Walmdachbungalows **herzustellen.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

511. Antrag Rainer Lotz zum Anbau eines Wintergartens und Erweiterung einer Diele auf dem Grundstück Fl. Nr. 481 an der Ludwig-Ganghofer-Straße 14a;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens und Erweiterung einer Diele **nicht herzustellen**.

Eine Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung wird nicht befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

512. Bauantrag Stephanie Ziegler-Jungmeier zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 604/73 an der Kaiser-Ludwig-Str. 23;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **versagt** das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage.

Begründet wird dies mit der noch erforderlichen Planänderung zum Erhalt der Straßenbäume entlang der Kaiser-Ludwig-Straße. Die Bauwerberin soll hier die Planung mit der Umweltautorität und dem Bauamt abstimmen. Im Nachgang soll der Bauantrag in der nächst möglichen Bauausschusssitzung erneut behandelt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

513. Antrag auf isolierte Befreiung Dr. Katharina Kunz zur Errichtung eines Wasserbeckens auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/16 an der Eibseestr. 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, die isolierte Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wegen Überschreitung um ca. 70m² zur Errichtung eines Wasserbeckens / Swimmingpools zu **erteilen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

514. Antrag Caroline Hosmann und Patrick Lucas zur Wohnraumerweiterung mit nordseitigem Anbau an das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 392/16 an der Wilhelm-Humser-Straße 9;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **stellt** das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag zur Wohnraumerweiterung mit nordseitigem Anbau im Erdgeschoss und Lagerraum **her**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen (Garage, Lagerraum und Zufahrt) um ca. 30 m² wird befürwortet.

Als Ersatzpflanzung für die Traubenkirsche ist ein Baum zweiter Ordnung mit Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

515. Antrag auf Vorbescheid Immoprojekt Solution GmbH zum Neubau von zwei Bürogebäuden und fünf Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 616/7 an der Robert-Koch-Str. 45;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, unter den nachfolgenden Inhalten das Einvernehmen **zu erteilen**:

1. Ist die Nutzung des Grundstückes mit zwei Bürogebäuden und fünf Einfamilienhäusern baurechtlich zulässig?

Es gilt der Baulinienplan Nr. 65 B 11 von 1911, zusätzlich der Bebauungsplan Nr. B 35 sowie § 34 BauGB.

Das 7.175m² große Grundstück liegt unmittelbar östlich der Südlichen Münchner Straße – wird aber rückwärtig über die Robert-Koch-Straße zusätzlich erschlossen.

Im westlichen Grundstücksbereich sollen die beiden Bürogebäude in E+D bzw. E+1-D-Bebauung (betrifft das nördliche Bürogebäude) + TG-Einhausung und Tiefgarage zur Ausführung kommen. Im östlichen Teil des Grundstückes sollen fünf Einfamilienhäuser mit E+D bzw. E+1-D-Bebauung (betrifft das nördlichste Wohnhaus) situiert werden.

Gegen die lockere Bebauung mit den Bürogebäuden spricht planungsrechtlich nichts – wenn die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Parameter allesamt eingehalten werden können (insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die gesetzlichen Abstandsflächen).

Die fünf geplanten Wohnhäuser werden nach vorliegender Planung alle über die bestehende (enge) Zufahrt an der Robert-Koch-Straße erschlossen – hier ergeben sich zwangsläufig nicht unerhebliche Überschreitungen bei der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen.

Die o.g. Bebauungspläne können mit der vorliegenden Planung einhalten werden. Das geplante Vorhaben fügt sich auch i.S. § 34 BauGB in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein – betrifft auch die geplante Art der baulichen Nutzung, da im näheren Umfeld sowohl Bürogebäude, als auch vorherrschend Wohngebäude vorhanden sind.

2. Ist die Kellererweiterung bei den Bürogebäuden um ca. 187m² baurechtlich zulässig?

Ohne die übrigen Kennwerte (vor allem Grundflächenzahl mit der Haupt- und Nebennutzung) geprüft zu haben, ist eine Kellererweiterung in diesem Ausmaß nur zulässig, wenn der Anteil der Grundfläche mit der Nebenanlage (durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird / Fall des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) innerhalb der 50%igen Überschreitung der Grundflächenzahl mit der Hauptnutzung zu liegen kommt.

3. Ist eine Tiefgarage im 2. Untergeschoß mit einer Größe von ca. 1.356m² baurechtlich zulässig?

Hier gilt gleiches wie bereits zu 2. geäußert – auch hier ist die sog. Grundfläche mit den Nebenanlagen i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO betroffen, wobei hier seit Jahren diese Vorschrift so vollzogen wird, dass eine Befreiung zumeist möglich wird, wenn die Erdüberdeckung von Tiefgaragen bei mindestens 1,00m liegt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

516. Antrag auf Vorbescheid Bernd, Florian, Julian u. Max Schilling zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 599/24, 599/14 und 599/15 an der Südlichen Münchner Str. 48a;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern unter Voraussetzung der Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung und der sonstigen bauplanungsrechtlichen Parameter nach § 34 BauGB **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze wird aufgrund der vorhandenen Bezugsfälle befürwortet.

Bei der geplanten Neubebauung und Situierung der neu geplanten Baukörper ist der umfangreiche, schützenswerte Baumbestand auf dem Grundstück soweit wie möglich zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

517. Antrag auf Vorbescheid Angelika Michalik zum Abriss des Altbestandes und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 595 an der Forsthausstraße 10a;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Abriss des Altbestandes und Neubau eines Einfamilienhauses **unter der Maßgabe herzustellen**, dass das Baurecht hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Gesamtgrundstück eine Geschossfläche von maximal 525,96m² und eine Grundfläche von maximal 457,65m² nicht überschreitet.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

518. Bauantrag Dr. Monika Ackermann zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbadgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/71 an der Dr.-Max-Str. 78;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **erteilt** das gemeindliche Einvernehmen.

Einer Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Wandhöhe des Schwimmbades ist auf das maximal zulässige Maß von 3,00m zu reduzieren. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Dachterrasse mit Brüstung auf dem Schwimmbad wegen Nichteinhaltung der vorgenannten Wandhöhe nicht möglich ist – die Planung ist dahingehend abzuändern.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

519. Bauantrag Projekt DMS Grünwald GmbH Alexander von Barkenstein zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 592/70 an der Dr.-Max-Straße 76;

Beschluss:

GR-Mitglied Kraus ist wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **stellt** das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen **her**.

Die festgesetzte Baugrenze von sieben Metern zur Dr.-Max-Straße wird mit dem Eingangspodest von Haus 1 um ca. zwei Meter überschritten eingehalten. Einer Befreiung wird zugestimmt.

Die Zufahrten sowie die abgerückten Terrassen werden mit wasserdurchlässigen Belägen geplant, hier entsteht eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen von 161 m². Eine Befreiung in diesem Maße wird aufgrund der langen Zufahrtssituation befürwortet.

Die zulässige Wandhöhe wird mit den geplanten Giebeln von Haus 1 auf der Gebäudesüd- und nordseite um je 1,60 m und von Haus 2 auf der Gebäudesüd- und nordseite um je 1,50 m überschritten – einer entsprechenden Abweichung wird zugestimmt.

Einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung der beiden geplanten Abgrabungen im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Einfriedung ist entsprechend der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung zu errichten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

520. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Antrag Xeller Villenbau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – Haus 2 hier: Austauschpläne – auf dem Grundstück Fl. Nr. 604/85 an der Rainholzstraße 4;

521. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

522. Neubau eines Wohnhauses an der Laufzoner Straße 30; Vorstellung und Bemusterung der Außenansicht;

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 6 : 3

523. Neubau eines mehrgruppigen Kinderhortes an der Dr.-Max-Straße 15; Trockenbau VE Max15-110 - Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Trockenbauarbeiten im Hort Dr.-Max.-Str. 15 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Hofmann Roebel GmbH aus 82061 Neuried mit einer Bruttoangebotssumme von 96.102.66 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 46402.9400 sind für das Jahr 2016 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

524. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald;

Vergabe VE408 Einbauküchen;

Beschluss:

Für die Beratung wird in der Zeit von 20.36 – 20.36 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt. Die Abstimmung erfolgt öffentlich.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Einbauküchen am Haus der Begegnung den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Ziegler aus 94560 Offenburg mit einer Bruttoangebotssumme von 210.169,74 € **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

525. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald; Vergabe VE620 Schließanlage;

Beschluss:

Für die Beratung wird in der Zeit von 20.40 – 20.43 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt. Die Abstimmung erfolgt öffentlich.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Schließanlagen am Haus der Begegnung den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Facility Team aus 97082 Würzburg mit einer Bruttoangebotssumme von 69.055,83 € **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

526. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Kraus;

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Kraus aus der vergangenen Sitzung bezüglich der Beurteilung von Eingangspodesten im Zusammenhang mit Anrechenbarkeit auf die Grundfläche (Hauptnutzung) und Einhaltung Baugrenzen.

Die Verwaltung teilt mit, dass nach Rücksprache mit dem Landratsamt München überdachte Eingangspodeste bis zu einer Tiefe von 1,5 m als untergeordnetes Bauteil gesehen werden und mit einer Befreiung außerhalb der vorgeschriebenen Baugrenze errichtet werden können.

Hingegen sind überdachte Hauseingangspodeste bei der Grundfläche (Hauptnutzung) anzurechnen. Einzelne Stufen ohne Überdachung zählen als Zuweg und bleiben bei der Berechnung der Grundfläche unberücksichtigt.

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier
Verwaltungsfachwirtin