

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag**, den **11. Juni 2018** um **19:00 Uhr**
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
----------------------	-----------------------

VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
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

871. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

872. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07. Mai 2018;

Beschluss:

Die Niederschrift vom 07.05.2018 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

873. Bauantrag Dr. Wolfgang Colberg zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/23 an der Dr.-Hans-Staub-Str. 3;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

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

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung (hier natürliche Topographie) wird zugestimmt.

Der Errichtung des Firstes über die kurze Dachseite wird ebenfalls zugestimmt, eine entsprechende Abweichung i.S. § 4 Abs. 2 Ortsgestaltungssatzung wird befürwortet.

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der durchgehenden Trauflinie i.S. § 4 Abs. 3 Ortsgestaltungssatzung wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

874. Antrag auf Vorbescheid Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 605 an der Perlacher Straße;

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus grundsätzlich herzustellen.

Die Beantwortung der Fragen im Rahmen des Vorbescheids ist Inhalt des Beschlusses.

1. Stellt die Gemeinde Grünwald eine Genehmigung der Bebauung der Fl. Nr. 605 mit insgesamt drei Baukörpern in Aussicht?

Auf dem insgesamt 1.854 m² großen Grundstück kann eine Bebauung und Nachverdichtung mit drei Gebäuden grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, soweit die

Versiegelung durch Nebenanlagen (siehe Nr. 2) geklärt ist. Das Maß der baulichen Nutzung und die erforderlichen Abstandsflächen lassen eine solche Bebauung sehr wohl zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

2. Stellt die Gemeinde eine Befreiung gem. § 31 BauGB von der Festsetzung des B-Plans B35 wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche GRZ II mit den Nebenanlagen (Zufahrten und Zuwegungen) um 171 m² in Aussicht?

Die umfangreiche Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen ergibt sich aus der Tiefe des Grundstücks und der starken Verdichtung mittels drei Gebäuden und zugehörigen Nebenanlagen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Gemeinde keine Befreiungen über ein Maß von insgesamt 70% der zulässigen Grundfläche (Hauptgebäude) zulässt. Die beantragte Planung übersteigt diesen Wert um ca. 106 m². Auch unter Berücksichtigung der Ermessenstatbestände des § 31 BauGB ist die Verwaltung der Ansicht, dass eine Befreiung weit über das bisher von der Gemeinde befreite Maß hinausgehen würde und kann diese daher nicht in Aussicht stellen. Die Planung wäre insoweit abzuändern, dass die Grundfläche II auf ein verträgliches Maß reduziert wird bzw. die Planung insgesamt durch eine Reduzierung der Nachverdichtung entschärft wird. Nach Rücksprache mit dem Planer ist auch denkbar, hier mit einer Tiefgarage das Problem zu lösen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

3. Stellt die Gemeinde eine Befreiung wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 39.72 m in Aussicht?

Der Bebauungsplan B I 35/54 vom 03.09.1956 legt für den Bereich entlang der Perlacher Straße einen 16 m tiefen Bauraum (gemessen ab der im Abstand von 5 m parallel zur Straße verlaufenden Baugrenze) fest. Dieser Bauraum wurde durch die bestehende Bebauung mehrfach weit überschritten. Insofern kann einer Befreiung wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zugestimmt werden, da sich das Vorhaben im Rahmen der bisherigen Überschreitungen bewegt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

875. Antrag Cinema Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH zum Neubau eines Bürogebäudes B 100 mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623, Bavariafilmpfad 7;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes für Mediennutzer unter nachfolgenden Befreiungen **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Baugrenzen wird befürwortet.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe (hier Aufzugsüberfahrt + 3,17m) wird befürwortet.

Weiterhin weicht das geplante Vorhaben von der Textfestsetzung Nr. 9 „Private Verkehrs- und Lagerflächen im Sondergebiet“ des Bebauungsplanes Nr. B 30 ab. Die Tiefgaragenabfahrt soll nicht eingehaust werden.

Begründung: Eine komplette Einhausung der TG-Abfahrt schränkt eine ausreichende natürliche Belichtung der angrenzenden Nutzfläche ein. Es ist vorgesehen die Abfahrt in den Teilen zu überdachen, in denen dies niveaugleich mit der Geländeoberkante möglich ist. Weiter wird die Abfahrt beheizt ausgeführt um sie von Schnee und Eis freizuhalten, die dafür notwendige Energie wird – soweit möglich - regenerativ erzeugt. Die Funktionsfähigkeit der Rampenheizung wird von der Gebäudeleittechnik überwacht.

Eine entsprechende Befreiung wird befürwortet.

Die sieben zu erhaltenden Bäume müssen unbedingt vor Abbruch des Altbestandes mit einem ortsfesten Baumschutzzaun gesichert werden.

Die Nachpflanzungen sind vom Stammumfang zu klein gewählt – hier sollte auf alle Fälle StU 20-25cm durch das Landratsamt München beauftragt werden.

Anstelle der im Freiflächenplan dargestellten Baumart Esche/Fraxinus sollte aufgrund des Eschentriebsterbens eine andere standortgerechte Baumart gewählt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

876. Antrag LDN Vermögensverwaltungs GmbH & Co.KG zur Sanierung einer denkmalgeschützten Villa, Ausbau Dachgeschoss / Dachspitz, teilweise Umnutzung Wohnen in Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/6 an der Nördlichen Münchner Str. 28;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Nutzungsänderung und Sanierung/Umbau der denkmalgeschützten Villa **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen (hier bedingt durch die überlange Zufahrt und die Errichtung von 20 Stellflächen) wird zugestimmt. Es wird vorgeschlagen, das zuständige Straßenbauamt zum Vorhaben zu beteiligen.

Bei der Erneuerung und dem Ausbau von Zuwegungen ist auf einen entsprechenden Wurzelschutz zu achten. Oberböden dürfen nicht entfernt und die Wurzelbereiche nicht mit schwerem Gerät befahren werden – das Landratsamt München wird gebeten, dies entsprechend zu beauftragen.

Die Errichtung der Dachbelichtungselemente (in Form von Dachflächenfenstern) in allen Fassadenbereichen des Daches wird vorbehaltlich der Zustimmung durch die untere Denkmalschutzbehörde zugestimmt. Zusätzlich bleibt festzuhalten, dass der Abstand zwischen diesen Fenstern zu gering ist – das ist planerisch zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 8 : 2

877. Antrag Verena Breier zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Autoaufzug - Haus 2 - auf dem Grundstück Fl. Nr. 734 am Fliederweg 6;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Änderungsantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Autoaufzug und Tiefgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen um ca. 31 m² wird befürwortet.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Dachform und Errichtung eines Walmdaches wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle befürwortet.

Eine Befreiung wegen Überschreitung des festgesetzten Bauraumes wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

878. Bauantrag Markus Reichenberger zur Aufstockung eines bestehenden Bungalows und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 626/9 am Gartenweg 6;

Beschluss:

GR-Mitglied Kraus ist gem. Art. 49 Gemeindeordnung als beauftragter Architekt von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung eines bestehenden Bungalows sowie zum Neubau einer Doppelgarage und eines Pools **herzustellen**.

Die Zufahrt ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 22 m² wird befürwortet.

Zum Erhalt der Buche mit StU 2,40 m sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

879. Antrag Vera Reimann-Dubbers zur Errichtung einer Garage mit Rampe auf dem Grundstück Fl.Nr. 613/8 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 52a;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, zur Errichtung einer Garage mit Rampe das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

Eine Abweichung von § 8 Abs. 3 i.V.m. § 11 Buchst. c) Ortsgestaltungssatzung (Abgrabung) wird in diesem Sonderfall befürwortet.

Für die zur Fällung beantragte Buche mit einem StU von 1,58 m ist im Vorgartenbereich wieder ein Baum mit einem StU 0,25 m 3x verpflanzt als Ersatz zu pflanzen – dies ist durch das Landratsamt München entsprechend zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 2 : 8 (somit abgelehnt)

Die geplanten Dachflächenfenster sind entsprechend der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung nicht zusammenhängend auszuführen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

880. Tekturantrag Vyacheslav und Yelena Bondarev zum Neubau Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 629/19 an der Graf-Seyssel-Str. 2;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, hier: Einbau von zwei Kellertreppen, Einbau von Gauben, Errichtung Attika vor Quergiebel **nicht herzustellen**.

Für die Verkleinerung und Verschiebung des Regenrückhaltebeckens wird das Einvernehmen erteilt.

Einer Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit der Hauptnutzung für die Errichtung von Kellertreppen wird **nicht zugestimmt**.

Einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung von nicht den Vorgaben entsprechenden Gauben auf der Süd- und Nordseite des Hauptgebäudes wird **nicht zugestimmt**.

Einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung von Gauben auf der Garage wird **nicht zugestimmt**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

881. Antrag Michael und Erika Kühn zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 385/6 an der Josef-Würth-Str. 15 a

Beschluss:

Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage **herzustellen**.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird befürwortet.

Der geplanten Abgrabung auf der Südseite des Grundstücks wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

882. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Bauantrag Ralph Siegel zum Einbau eines behindertengerechten Aufzuges in ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 596/7 an der Robert-Koch-Str. 36a;

883. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

884. Bürgerhaus Grünwald; Bewegliche Möbel - Vergabe Stühle;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, für die Bestuhlung im Bürgerhaus, die Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Rainer Tellmann aus München mit einer Bruttoangebotssumme von 76.112,40 € **zu genehmigen**.

Auf der Haushaltsstelle 76000.9350 sind entsprechende Haushaltsmittel für 2018 vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

885. Erweiterung Gymnasium Grünwald – Bauteil 4; VE 623 Bewegliche Möblierung - Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Bewegliche Möblierung am Gymnasium BT 4 das Angebot der Fa. VS Möbel aus München mit einer Bruttoangebotssumme von 80.779,70 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**886. Martin-Kneidl-Grundschule –;
Umbau behindertengerechte WC-Anlagen – Genehmigung;**

Beschluss:

GR-Mitglied Steininger ist gemäß Art. 49 Gemeindeordnung aufgrund seiner Tätigkeit als Architekt für das Bauvorhaben von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, den behindertengerechten Umbau der WC-Anlagen im Turmhaus mit den vorgestellten Kosten **zu genehmigen**.

Auf der Haushaltsstelle 21100.9400 sind entsprechende Haushaltsmittel für 2018 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

887. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfragen wurden nicht gestellt. Beantwortungen lagen keine vor.

Ende der Sitzung: 20:39 Uhr

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier
VFW