

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 30. Juli 2018** um **19:00 Uhr**  
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger-Braunisch Barbara	(i.V. Kneidl Uschi)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	(i. V. Portenlänger-Braunisch, Barbara)
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina	

## VERWALTUNG:

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

## 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

## 900. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**901. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02. Juli 2018;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.07.2018 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**903. Bauantrag Robin Vater zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 595 an der Forsthausstr. 10b;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebenanlagen **nicht herzustellen.**

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird maximal bis zu 70 % befürwortet.

Die maximal zulässige Kniestockhöhe von 75 cm ist einzuhalten.

Der Fällung der Bäume Nrn. 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 24a, 25 wird unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes zugestimmt.

Der auf Gemeindegrund stehende Lärchenbaum ist im Freiflächengestaltungsplan mit aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**904. Bauantrag Robin Vater zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit Garage und Nebenanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 595 an der Robert-Koch-Str. 16b;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Nebenanlagen **nicht herzustellen.**

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird maximal bis zu 70 % befürwortet.

Die maximal zulässige Kniestockhöhe von 75 cm ist einzuhalten.

Der Fällung der Bäume Nrn. 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 24a, 25 wird unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes zugestimmt.

Der auf Gemeindegrund stehende Lärchenbaum ist im Freiflächengestaltungsplan mit aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**905. Bauantrag Dr. Wolf Freiherr von Holzschuher zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen und zwei Pools auf dem Grundstück Fl.Nr. 294/12 An den Römerhügeln 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen sowie zwei Pools **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen (Zufahrten) um ca. 53 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Es ist ein heimischer Laubbaum mit StU 20 – 25 cm zu pflanzen.

Säulengehölze sind nur in beengten Verhältnissen zu pflanzen.

Die notwendigen Neupflanzungen sind als heimische Laubbäume auszuführen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**906. Bauantrag Martina Gahren-Honisch und Peter Gahren zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 579/9 an der Dr.-Kurt-Huber-Straße 18;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage **nicht herzustellen**.

Einer Bebauung in E+1+D-Bebauung wird nicht zugestimmt.

Der Erhalt der vitalen Rotbuche Nr. 3 mit einem StU von 3,16 m ist unter Berücksichtigung der baurechtlichen Möglichkeiten abzuwägen und anhand eines Besichtigungstermins mit dem Umweltamt zu klären.

Die vitale Eiche Nr. 11 mit StU 2,55 m soll erhalten bleiben und nicht gefällt werden. Durch Umplanung der Tiefgarage soll der Baum erhalten bleiben.

Die Winterlinde mit StU 1,94 m wird erhalten.

Die Birke Nr. 9 zeigt nachlassende Vitalität und ist nicht erhaltenswert. Die doppelstämmige Vogelkirsche kann ebenfalls zur Fällung freigegeben werden.

Die Nachpflanzungen sind in Ordnung. Ein weiterer heimischer Baum ist noch zu pflanzen. Die angebotenen Ersatzpflanzungen erfüllen die Verordnung nicht.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

---

**907. Bauantrag Peter Müller zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 709 an der Geschwister-Scholl-Straße 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **versagt** das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

---

**908. Bauantrag Daniela und Thomas Weitkamp zum An- und Umbau Wohnhaus mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 269/5 an der Bodenschneidstr. 22;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist gem. Art. 49 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung wegen persönlicher Beteiligung als Architekt ausgeschlossen.

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Um- und Anbau an das bestehende Wohnhaus **herzustellen**.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. B 48 wegen Nichteinhaltung der Forderung zum Rücksprung des rückwärtigen Gebäudeteils / Giebels um 1 m hinter die Außenwandebene des Hauptgebäudes wird aufgrund des profilgleichen und damit gestalterisch vorzuziehenden Aufbaus auf dem bestehenden Anbau befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

---

**909. Tekturantrag und Antrag auf isolierte Abweichung Samir und Nadine Ayoub zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 588/33 an der Ebertstraße 2;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Tektur zu den Abgrabungen an den Doppelhaushälften mit Doppelgarage **nicht herzustellen**. Die Abgrabungen sind auf eine Gebäudeseite zu beschränken.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

Eine isolierte Abweichung für die Abgrabung an der Garage des Einfamilienhauses mit der Überdeckung der Abgrabung zur Reduzierung der Breite mit Hilfe eines Gitterrostes wird **nicht befürwortet**, um hier keinen Präzedenzfall zu schaffen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

**910. Antrag HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG zur Nutzungsänderung eines Gebäudeteiles des Büro- und Gewerbegebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 500/2 an der Schloßstraße 23;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung des Bürogebäudes in zwei Nutzungseinheiten **herzustellen**. Der Stellplatznachweis für das gesamte Grundstück wurde erbracht.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**911. Bauantrag Franz Quiring zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Pool sowie einer Einliegerwohnung mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 715 an der Herrenwiesstraße 18;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Pool sowie mit Einliegerwohnung und Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung für die Nebenanlagen (Zufahrten) mit ca. 60 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Eine Befreiung für die Tiefgarage mit ca. 121 m<sup>2</sup> wird aufgrund der Ausführung mit einer Erdüberdeckung von 1 m befürwortet.

Hinsichtlich der Abstandsflächenthematik beim Rampengebäude wird eine genaue Prüfung der Sach- und Rechtslage durch die Genehmigungsbehörde gefordert.

Zum Schutz des herausragenden Baumbestandes ist durch die Genehmigungsbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Vor dem Abbruch des Altbestandes sind unbedingt fest verankerte Baumschutzzäune zu errichten. Diese sind vom Umweltamt abzunehmen.

Zum Schutz der Eiche Nr. 6 sind durch die Grünordnung der Genehmigungsbehörde entsprechende Schutzmaßnahmen zu beauftragen.

Die geplanten Trittplatten im Kronenbereich der Buche Nr. 2 dürfen nur durch Handschachtung verlegt werden.

Der Standort der zur Pflanzung vorgesehenen Obstbäume ist außerhalb des Kronenbereiches der Eiche zu verlegen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**912. Bauantrag Tektona Wohn- und Gewerbebau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 625/5 an der Robert-Koch-Str. 16 a;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen bis zu 70 % wird aufgrund der wasserdurchlässigen Ausführung der Zufahrten befürwortet.

Einer Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit dem Eingangspodest wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle zugestimmt.

Die Linde mit Stm 2,68 m ist nach Durchführung einer Kronenpflege und dem Einbau eines Verspannsystems zu erhalten.

Der Wurzelbereich der benachbarten Hainbuche im Norden ist vor Beeinträchtigung zu schützen.

Die bestehende Einfahrt wird weiterhin genutzt. Zum Schutz des Wurzelbereiches des gemeindeeigenen Straßenbaumes (Ahorn) ist der alte Belag zu erhalten.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**913. Bauantrag Tektona Wohn- und Gewerbebau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 625/5 an der Robert-Koch-Str. 16 a;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen bis 70 % wird aufgrund der wasserdurchlässigen Ausführung der Zufahrten befürwortet.

Einer Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit der nordöstlichen Gebäudeecke und einem Teil des Eingangspodestes um max. 1,08 m wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle zugestimmt.

Der geplante straßenseitige Lichtschacht ist hinsichtlich seiner Abmessungen von der Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Die geplante Zufahrt zu Haus 2 ist zum Schutz des Straßenbaumes (Ahorn) aus dem Wurzelbereich zu verlegen und vom Zufahrtswinkel entsprechend zu verändern, um den Wurzelbereich nicht zu beeinträchtigen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**914. Tekturantrag Karl-Heinz Ising zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 724 an der Alexander-Schmorell-Str. 4;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport **herzustellen**.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung wird zugestimmt.

Die Dachbelichtungselemente sind zu vermaßen.

Die Nachbarbäume sind vor Abbruch des Altbestandes mit Baumschutzzäunen zu sichern.

Die Zufahrt ist aus dem Kronenbereich der Ulme zu verschieben.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

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

---

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

- Tekturantrag MBH Mamisch Beteiligungsholding GmbH zum Neubau von zwei Bürogebäuden hier – Änderung Freiflächenplan - auf dem Grundstück Fl. Nr. 616/11 an der Südl. Münchner Str. 66 c;
- Antrag Dr. Malte Maurer zur Umnutzung des Schwimmbades zur Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/16 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 32;

- Antrag Walter Anzengruber zur Errichtung eines ebenerdigen, behindertengerechten Anbaus am Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 396/30 an der Willi-Stamer-Str. 8;

#### **916. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

#### **917. Straßenbau Derbolfinger Platz und Freianlagen Luitpoldweg; Vergabe der Arbeiten;**

---

Die Vergabe der Arbeiten wurde in der Gemeinderatssitzung vom 24. Juli 2018 beschlossen. Der Tagesordnungspunkt wird aufgrund dessen abgesetzt.

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

---

##### **Anfrage GR-Mitglied Reinhardt-Maier**

GR-Mitglied Reinhardt-Maier fragt den Sachstand bezüglich des Bauvorhabens Dres. Wöhr in der Zeillerstraße 5 ab. Bauamtsleiter Rothörl führt hierzu aus, dass das Landratsamt die Baugenehmigung erteilt hat. Mit den Abbruch- und Neubauarbeiten wurde bislang nicht begonnen, weil es noch offene Sachverhalte bezüglich Bohrpfahlwand, Grundstückstauschvertrag und Naturschutz (Fledermaus) gibt.

##### **Anfrage GR-Mitglied Reinhardt-Maier**

GR-Mitglied Reinhardt-Maier erkundigt sich nach dem baulichen Sachstand für das Grundstück Dr.-Engelsperger-Str. 4. Die Verwaltung führt hierzu aus, dass das Grundstück zwischenzeitlich verkauft wurde und auch bereits eine Bauberatung hinsichtlich der Bebauung mit einem Einfamilienhaus stattgefunden hat. Es ist davon auszugehen, dass zeitnah ein Bauantrag eingereicht werden wird.

##### **Anfrage GR-Mitglied Sedlmair**



GR-Mitglied Sedlmair stellt fest, dass nach Anschlussarbeiten der Straßenbelag am Franz-Rieger-Weg nahe der Ampelanlage/Übergang Südl. Münchner Straße dringend wieder hergestellt werden muss, da der jetzige Zustand im Gefällebereich eine Unfallgefahr darstellt. Der Verwaltung ist der Sachverhalt bekannt. Eine Erledigung der notwendigen Asphaltarbeiten wurde zugesichert.

**919. Neubau eines Wohnhauses mit TG in der Südlichen Münchner Str. 18;  
Spenglerarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Spenglerarbeiten am Wohnhaus Südl. Münchner Str. 18 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Denis Lebranschu aus 83026 Rosenheim mit einer Bruttoangebotssumme von 81.716,82 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 88000.9418 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**920. Neubau eines Wohnhauses mit TG in der Südlichen Münchner Str. 18;  
Fensterarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fensterarbeiten am Wohnhaus Südl. Münchner Str. 18 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Schöb Fensterbau aus 85254 Sulzemoos mit einer Bruttoangebotssumme von 139.855,70 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 88000.9418 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**Ende der Sitzung: 20:36 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter