

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 15. Oktober 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	(anwesend ab 19.01 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wünsche Annabella	(i.V. Loos Sindy Katharina)
Gemeinderatsmitglied	Zeppenfeld Joachim	(i.V. Wassermann Edith)

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith

VERWALTUNG:

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

GÄSTE:

Architekturbüro	Schwesinger Kristina
Schwesinger & Frach	

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

940. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

941. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17. September 2018;

Beschluss:

Die Niederschrift vom 17.09.2018 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

942. Antrag zur Errichtung eines Pkw-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/22 an der Wilhelm-Keim-Str. 10;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, dem Antrag auf Errichtung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich im Rahmen einer Befreiung des Bebauungsplanes Nr. B 35 Textfestsetzung Nr. A.6. **nicht zuzustimmen.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

943. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 554/5 an der Dr.-Engelsperger-Str. 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage **herzustellen.**

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Baugrenzen wird befürwortet.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird ebenfalls befürwortet. Die Zuwegung ist zu vermaßen.

Der ausnahmsweise zulässigen Errichtung einer Abgrabung wird zugestimmt.

Die Linden Nr. 1, 2 und 3 sind aufgrund der Zufahrt und der Zuwegung nicht zu erhalten. Der Fällung der Linde Nr. 10 und der Eschen Nr. 8 und 9 wird zugestimmt.

Der gemeindliche Grenzbaum Nr. 4 ist von schlechter Qualität und wegen der Tiefgaragenrampe nicht zu erhalten. Der Fällung wird zugestimmt. Ein Spitzahorn mit einem Stu 20 – 25 cm ist auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu pflanzen.

Die ökologische Baubegleitung soll auch zum weiteren Schutz der Blutbuche Nr. 5 beibehalten werden.

Zum Schutz der Nachbarbäume 6 und 7 sind dringend Baumschutzzäune, auch bereits während der Abrissarbeiten, zu errichten.

Die Nachpflanzungen sind als Ersatz ausreichend.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

944. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 603/24 an der Dr.-Hans-Staub-Str. 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses in der **Variante mit Satteldach herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe wird nicht befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

945. Antrag auf Vorbescheid zum 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**. Die Fragen und Antworten sind Inhalt des Beschlusses.

- 1. Sind zwei Einfamilienhäuser auf dem Grundstück nach Abriss des bestehenden Einfamilienhauses (Karl-Lasser-Str. 1) wie dargestellt möglich?*

Antwort:

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 Anteil Partei 1) insgesamt eine Gesamtgrundfläche von 202,98 m² möglich, unter der Voraussetzung, dass die bestehenden Parteien 2 und 3 gemäß Baugenehmigung eine Grundfläche von 227 m² aufweisen?*

Antwort:

Für dieses Grundstück ist gemäß Baubauungsplan B 35 eine Grundflächenzahl von 0,12 und eine Geschosflächenzahl von 0,15 festgelegt. Daraus ergibt sich für das Grundstück ein Baurecht von 430,05 m² Grundfläche und 533,76 m² Geschosfläche.

Eine Aufteilung der Grundfläche in den abgefragten Größen wäre grds. unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück möglich.

Gemäß Auskunft aus dem Vermessungssystem ist aktuell ersichtlich, dass die Bestandsgebäude an der Nördl. Münchner Str. 15a+b eine Grundfläche von insgesamt 256,04 m² aufweisen. Nach Abriss des Gebäudeteiles Karl-Lasser-Str. 1 beträgt das übrige Baurecht auf dem Grundstück in der Grundfläche insgesamt 174,01 m² und nicht wie angefragt bzw. geplant 202,98 m². Insoweit kann eine Grundfläche von 202,98 m² nicht befürwortet werden.

3. *Sind zwei Grundstückszufahrten an der Karl-Lasser-Str. möglich?*

Antwort:

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 befindet sich bereits im Bestand 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-Str. wird unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung befürwortet.

4. *Dürfen die Baugrenzen durch Fahrradabstellplätze/Mülltonnenhäuschen überschritten werden.*

Antwort:

Im Geltungsbereich des Baulinienplanes wurden in der Vergangenheit Überschreitungen von Nebenanlagen (Fahradabstellplätze/Mülltonnenhäuschen) außerhalb der festgelegten Baugrenzen von 10 bzw. 7 m befreit. Je nach Ausführung der Anlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes B 35 zum sog. „Vorgartenbereich“ Nr. 6 anzuwenden. Ausnahmsweise sind in die Einfriedung integrierte 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 Vorgartenlinien einzuhalten.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen mit einem Mülltonnenhäuschen/Fahradabstellplatz 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:

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 Baugrenze mit Nebenanlagen vorhanden und genehmigt worden. Die Planung von zwei Doppelgaragen -wobei eine sich bereits im Bestand befindet- außerhalb der festgelegten

Baugrenze kann aufgrund vorhandener Bezugsfälle jedoch unter Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplanes B35 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 1.500 m² und Berücksichtigung der möglichen GRZ gemäß Bebauungsplan?*

Antwort:

Im Bebauungsplan B 35 ist die Mindestgrundstücksgröße für das gegenständliche Grundstück mit 1.500 m² festgesetzt. Bei Beantragung einer Realteilung bzw. durch die Teilung dürfen gem. § 19 Abs. 1 und 2 BauGB keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Verbleibt eine Bestandsbebauung mit 256,05 m² Grundfläche I so wäre eine Mindestgröße für dieses Grundstück von insgesamt 2.058,19 m² notwendig. Der verbleibende Anteil von 1.398,81 m² erfüllt die Festsetzung des Bebauungsplanes B 35 zur Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² nicht.

Eine Realteilung des Grundstücks zwischen einer Neubebauung an der Karl-Lasser-Str. und der Bestandsbebauung an der Nördl. Münchner Str. 15a+b kann nicht befürwortet werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes B 35 hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße nicht erfüllt werden und dies einen Verstoß gegen §19 Abs. 1 BauGB darstellt.

7. *Ist eine Wandhöhe von 4,00 bis 4,25 m bei Einhaltung der Abstandsflächen und nur 1 Vollgeschoß möglich?*

Antwort:

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ohne Festsetzung von Wandhöhen sind die Wand- und Firsthöhen gem. § 34 BauGB der Umgebungsbebauung anzupassen. Die maximal zulässige Wandhöhe ist in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt. Für den Bereich Geiselgasteig gilt eine max. Wandhöhe bei einem Vollgeschoß von 5 m. 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.

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

Antwort:

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

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

946. Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 579/3 an der Herrenwiesstr. 17;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohngebäudes **herzustellen**.

Die Firsthöhe ist auf das der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB entsprechende Maximum von 10,95 m zu reduzieren.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen um ca. 60 m² wird befürwortet.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze mit dem Außenpool wird befürwortet.

Eine Erhöhung der bestehenden Mauer ist nicht zulässig. Der Plan ist insoweit abzuändern.

Die Buche Nr. 1, Eiche Nr. 57 und die Eichengruppe Nrn. 52-56 sind zu erhalten und auch während der Abbruch- und Baumaßnahme entsprechend zu schützen.

Eine ökologische Baubegleitung ist durch das Landratsamt zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

947. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über Bauanträge nach Art. 58 BayBO:

- Antrag zum Anbau eines Wintergartens mit Zugangsüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 761 an der Painbreitenstraße 16;

948. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Tektur zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage wg. Änderung Freiflächengestaltungsplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 623 am Bavariafilmplatz 7;
- Tektur zum Freiflächengestaltungsplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 378/7 an der Josef-Würth-Str. 14;
- Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 611/52 an der Kaiser-Ludwig-Str. 34;

**949. Neubau eines Wohnhauses mit TG in der Südlichen Münchner Str. 18;
Vorstellung der aktualisierten Kostenberechnung;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die vorgelegte Kostenberechnung des Architekturbüros Schwesinger Frach vom 10.10.2018 zur Kenntnis und **empfiehlt dem Gemeinderat**, die zusätzlichen Kosten in Höhe von 473.240,15 € auf der Haushaltsstelle 88000.9418 für das Haushaltsjahr 2019 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

950. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfrage GR-Mitglied Lindbüchl

GR-Mitglied Lindbüchl weist auf die Werbung in Form der Beklebung der Fenster am Gebäude der AIL Leasing hin. Es stellt sich die Frage ob diese Art der Werbung der gemeindlichen Werbeanlagensatzung entspricht. Die Verwaltung sichert die Überprüfung des Sachverhaltes zu.

Anfrage GR-Mitglied Zeppenfeld

GR-Mitglied Zeppenfeld merkt an, dass bei der Blindensignalanlage an dem Fußgängerübergang am Marktplatz kein akustisches Signal ertönt. Die Verwaltung sichert die Weiterleitung des Sachverhaltes zur Erledigung an das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung zu.

Anfrage GR-Mitglied Steininger

GR-Mitglied Steininger merkt an, dass in der Tölzer Straße auf Höhe des Sanitärbetriebes Waldhauser, der Gehweg teilweise nicht asphaltiert ist. Aufgrund der vorherrschenden Unfallgefahr für Schulkinder und Fußgänger sollte die Wiederherstellung des Belages zeitnah durchgeführt werden. Die Verwaltung sichert die zeitnahe Erledigung des Sachverhaltes zu.

Ende der Sitzung: 20:17 Uhr

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier
VFW