

Gemeinde Kirchheim b. München

Sitzungsniederschrift

Gremium:

Bauausschuss

Sitzung am:

15.09.2020

Sitzungsort:

**Mensa der Grund- und
Mittelschule Kirchheim**

Sitzungsdauer: (von/bis)

19:00 Uhr / 19:47 Uhr

☒ X

Öffentliche
Sitzung

☒ X

Es folgt eine nichtöffentliche
Sitzung

☐

Nichtöffentliche
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 54 bis 83,
die Bestandteil dieses Protokolls sind.



Maximilian Böttl
Erster Bürgermeister



Luisa Liebetrau
Schriftführerin

Die Sitzungsteilnehmer sind aus der beiliegenden Anwesenheitsliste (**ANLAGE 1**)
ersichtlich.

Genehmigt:

TOP	Thema
1.	Genehmigung der Niederschriften
1.1.	02. Bauausschusssitzung vom 14.07.2020 - öffentlich
2.	Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft
2.1.	Antrag der CSU-Fraktion vom 09.07.2020: "Errichtung von E-Bike Ladestationen an zentralen Plätzen in den einzelnen Ortsteilen, z.B. Hausen Maibaum, Kirchheim Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz; Heimstetten REZ sowie an den gemeindeeigenen Gaststätten"
3.	Bauordnung
3.1.	Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in eine Garage mit Geräteraum sowie Erweiterung eines Lagerschuppens, Korbinianstraße 4
3.2.	Erneuerung des Gartenzauns an der Poinger Straße, Poinger Straße 6; Vertagt auf Bauausschusssitzung 13.10.2020
3.3.	Formlose Bauvoranfrage für den Neubau von 2 Wohngebäuden / ca. 30 Wohneinheiten und Tiefgarage / 44 Stellplätze im Fichtenweg 1 - 2
3.4.	Nutzungsänderung einer Werkstatt mit Lager in eine Druckerei mit Lager, Henschelring 2a
3.5.	Neubau einer Produktions- und Lagerhalle, Parsdorfer Weg 6
3.6.	Austausch eines Holzbalkons durch einen Stahlbalkon und Errichtung eines Stahlbalkons mit Überdachung auf der Nordseite als Eingangsüberdachung, Wacholderweg 6
3.7.	Errichtung einer Sichtschutz- und Gartenmauer, Josefstraße 14
3.8.	Errichtung eines Gartenhauses, Teufelsackerstraße 9
3.9.	Errichtung eines Gartenhauses, Wildrosenweg 38
3.10.	Errichtung einer Tennishalle (Traglufthalle) für 2 Tennisplätze, Florianstraße 28
3.11.	Neubau einer Brauerei zum Vertrieb und Herstellung von Getränken aller Art und Betreiben einer Gaststätte, Dorfstraße 4
4.	Bauleitplanung
5.	Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis
6.	Hochbau und Projektbetreuung
7.	Mobilität und Projekte
8.	Verschiedenes

- 9. Mitteilung aus der Verwaltung
- 9.1. Antworten zu Anfragen
- 9.2. Sonstiges
- 10. Anfragen aus dem Gremium

Der Erste Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Herr Dr. Thomas Heinik wird von Frau Andrea Haas vertreten.

1. Genehmigung der Niederschriften

1.1. 02. Bauausschusssitzung vom 14.07.2020 - öffentlich

Beschluss:

Gegen diese Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben.

Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

Abstimmung:

Anwesende: 9

Ja:

9

Nein:

0

Anmerkung:

GRM Stephan Keck und GRM Ilse Pirzer fehlen bei der Abstimmung.

2. Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft

2.1. Antrag der CSU-Fraktion vom 09.07.2020: "Errichtung von E-Bike Ladestationen an zentralen Plätzen in den einzelnen Ortsteilen, z.B. Hausen Maibaum, Kirchheim Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz; Heimstetten REZ sowie an den gemeindeeigenen Gaststätten"

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.07.2020 stellte die CSU-Fraktion den folgenden Antrag:

„Die Errichtung von E-Bike-Ladestationen an zentralen Plätzen in den einzelnen Ortsteilen, z. B. Hausen Maibaum, Kirchheim Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz, Heimstetten REZ sowie an den gemeindeeigenen Gaststätten „Merowinger Hof“ und „zum Kelten“.

Den Antrag mit Begründung finden Sie in der Anlage.

Der Bauausschuss möge darüber abstimmen, ob der Antrag von der Verwaltung entsprechend bearbeitet werden soll.

Beschluss:

Die Gemeindeverwaltung wird antragsgemäß beauftragt zu prüfen ob in den einzelnen Ortsteilen, z. B. Hausen Maibaum, Kirchheim Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz, Heimstetten REZ sowie an den gemeindeeigenen Gaststätten „Merowinger Hof“ und „Zum Kelten“ die Errichtung von E-Bike-Ladestationen möglich ist.

Abstimmung:

Anwesende: 9 Ja: 9 Nein: 0

Anmerkung:

GRM Stephan Keck und GRM Ilse Pirzer fehlen bei der Abstimmung.

3. Bauordnung

3.1. Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in eine Garage mit Geräteraum sowie Erweiterung eines Lagerschuppens, Korbinianstraße 4

Sachverhalt:

Beantragt wird die Genehmigung für die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in eine Garage mit Geräteraum sowie Erweiterung eines Lagerschuppens, auf dem Grundstück Fl.Nr. 108/21 der Gemarkung Kirchheim, Korbinianstraße 4.

Diese Nutzungsänderung ist aufgrund der Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit eines Erweiterungsbaus durch die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde im Landratsamt München Gegenstand eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

Der Sachverhalt kann dem beiliegenden Schreiben dieser Behörde entnommen werden.

Neben diesem Schreiben sind der Anlage dieser Beschlussvorlage auch ein Lageplan, ein Grundriss, ein Schnitt, Ansichten und Fotos beigelegt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 K aus dem Jahr 1961. Eine Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Da hier die Bebaubarkeit der Grundstücke westlich der Emmeramstraße nicht durch Festsetzungen reglementiert ist, ist auf dem Baugrundstück „ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Wie dem Schreiben des Landratsamtes zu entnehmen ist, liegt für das errichtete Nebengebäude keine Baugenehmigung vor, obwohl das Vorhaben nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig ist. Darüber hinaus weicht es von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ab.

Mit den Antragsunterlagen wird eine Abstandsflächenübernahme beantragt und damit die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde beauftragt, die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls die Genehmigungsfähigkeit festzustellen.

Die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 108 und 108/29 der Gemarkung Kirchheim, auf die die Abstandsflächen übernommen werden sollen, stimmten schriftlich zu.

Da wie kurz angedeutet das Baugrundstück Fl. 108/21 und die benachbarten, betroffenen Grundstücke Fl.Nr. 108 und 108/29 der Gemarkung Kirchheim nicht durch eine örtliche Bauvorschrift hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise (überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen etc.) seitens der Gemeinde nicht städtebaulich überplant sind, kann das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in eine Garage mit Geräteraum sowie Erweiterung eines Lagerschuppens, auf dem Grundstück Fl.Nr. 108/21 der Gemarkung Kirchheim, Korbinianstraße 4, wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in eine Garage mit Geräteraum sowie Erweiterung eines Lagerschuppens, auf dem Grundstück Fl.Nr. 108/21 der Gemarkung Kirchheim, Korbinianstraße 4, wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Es ist zu prüfen, ob eine Photovoltaik Anlage auf dem Dach angebracht werden kann.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.2. Erneuerung des Gartenzauns an der Poinger Straße, Poinger Straße 6; vertagt auf Bauausschusssitzung 13.10.2020

Sachverhalt:

Für die Erneuerung einer Einfriedung entlang der Nordseite des Grundstücks Fl.Nr. 133/3 der Gemarkung Heimstetten mit dem Einfamilienhaus Poinger Straße 6, wird eine Abweichung von den Bestimmungen der Einfriedungssatzung beantragt.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage sind ein Lageplan, Zeichnungen, Fotos und eine Begründung beigelegt.

Wie diesen Unterlagen zu entnehmen ist, soll der an der Grenze zur Poinger Straße befindliche Sockel erhalten bleiben bzw. saniert werden und der Staketenzaun durch einen höheren Doppelstabgitter- oder Stahlzaun ersetzt werden. So ergibt sich auf eine Länge von ca. 17 m eine neue Einfriedung mit der Gesamthöhe von ca. 1,52 m über der Gehwegoberkante.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

Für die Ausführung von Grundstückseinfriedungen ist die Einfriedungssatzung zu beachten.

Bei der geplanten Einfriedung handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO.

Mit der Einfriedungssatzung hat die Gemeinde jedoch Gestaltungsregelungen festgelegt, die die Zulassung einer Abweichung von den Bestimmungen dieser Satzung erforderlich machen können.

Gemäß Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO kann die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben über Abweichungen von den Bestimmungen örtlicher Bauvorschriften entscheiden, „wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange insbesondere des Art. 3 Abs. 1 vereinbar sind“. Danach sind Anlagen „unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“

Gemäß § 2 Abs. 2 der Einfriedungssatzung sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen „alle offenen Einfriedungsarten“ aber keine Mauern, Wände, wandähnliche Einfriedungen und Gabionen zulässig. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Lebende Hecken aus heimischen Gewächsen, wie z.B. Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche oder Eibe (keine Thuja und Scheinzypressen), sind zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 3 der Einfriedungssatzung dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,20 m (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstücks) nicht überschreiten.

Mit der Erneuerung der Einfriedung durch einen Doppelstabgitter- oder Stahlzaun und dem Erhalt des Sockels wird von den Bestimmungen der Einfriedungssatzung nach § 2 abgewichen, weil

1. durch den Sockel die nach Abs. 2 festgesetzte Durchlässigkeit für Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von 10 cm verbaut und
2. mit der Gesamthöhe von ca. 1,52 m die nach Abs. 3 festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe von 1,20 m um ca. 0,32 m überschritten wird.

Die erforderlichen Abweichungen können in diesem Fall erteilt werden, weil die neue Einfriedung städtebaulich vertretbar ist, ein bestehender Sockel erhalten wird und die im Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO genannten Kriterien berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Für den Erhalt eines Sockels und die Erneuerung eines alten Zauns durch einen Doppelstabgitter- oder Stahlzaun auf eine Länge von ca. 17 m und eine Gesamthöhe von ca. 1,52 m entlang der Grenze zur Poinger Straße an der Nordseite des Grundstücks Fl.Nr. 133/3 der Gemarkung Heimstetten mit dem Einfamilienhaus Poinger Straße 6, wird eine Abweichung vom § 2 der Einfriedungssatzung erteilt, weil

1. durch den Sockel die nach Abs. 2 festgesetzte Durchlässigkeit für Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von 10 cm verbaut und
2. mit der Gesamthöhe von ca. 1,52 m die nach Abs. 3 festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe von 1,20 m um ca. 0,32 m überschritten wird.

3.3. Formlose Bauvoranfrage für den Neubau von 2 Wohngebäuden / ca. 30 Wohneinheiten und Tiefgarage / 44 Stellplätze im Fichtenweg 1 - 2

Sachverhalt:

Mit dem der Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügten Schreiben soll als formlose Bauvoranfrage abgeklärt werden, ob vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens für den Neubau von 2 Wohngebäuden mit ca. 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1049/89 der Gemarkung Kirchheim, Fichtenweg 1 - 3, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt werden kann.

Neben dem Schreiben sind der Sitzungsvorlage ein Flurkartenausschnitt mit den Bestandsgebäuden, ein Flurkartenausschnitt mit der Darstellung des Neubaus, ein Flurkartenausschnitt mit der Darstellung des Neubaus mit oberirdischen Pkw-Stellplätzen (ohne Tiefgarage), eine Zeichnung der Tiefgarage im Grundriss sowie Schnitte, Ansichten und ein Flurkartenausschnitt mit Luftbild beigefügt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen, weil sich das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Aus städtebaulicher Sicht sollte sich die mögliche Bebauung an der auf dem Grundstück Fl.Nr. 1048 der Gemarkung Kirchheim befindlichen baulichen Anlage mit dem Wohn- und Geschäftshaus Ludwigstraße 26 bis 34 orientieren, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 K befindet.

Nach § 34 BauGB ist zur baurechtliche Beurteilung auch die Bebauung im Süden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1046/196 bis 1046/184 der Gemarkung Kirchheim mit der Reihenhausanlage Platanenweg 23 bis 35 einzubeziehen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 b befindet.

Tabellarische Übersicht:

	Anzahl der Vollgeschosse	Geschossfläche (GF) in m ²	Geschossflächenzahl (GFZ)	Dachform
Bestand Fichtenweg 1 und 2	III	ca. 440*	0,47*	Satteldach
Neubau Fichtenweg 1, 2 und 3	IV	ca. 812	1,18*	Satteldach
Nach Bebauungsplan Nr. 19 K zulässige Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1048 der Gemarkung Kirchheim	je nach Bauraum von I bis maximal V - VI	bis maximal 4.200	keine Angabe wg. des möglichen Baukörpers	Pult- und Satteldach
Nach Bebauungsplan Nr. 7 b zulässige Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 1046/196 bis 1046/184 der Gemarkung Kirchheim	bis maximal III	bis maximal 2.270	1,21*	Flachdach

* Angaben der Antragstellerin

Bei der Prüfung im Genehmigungsverfahren wird die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde im Landratsamt München mit großer Wahrscheinlichkeit feststellen, dass sich der geplante Neubau nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit nach § 34 BauGB zulässig ist.

Deshalb kann das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben in Aussicht gestellt werden.

Voraussetzung ist allerdings, dass keine Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften erforderlich werden.

Hinweis zur Anwendung der SoBoN:

Die Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung im „Kirchheimer Modell“ finden immer dann Anwendung, wenn durch Aufstellung eines Bebauungsplans neues oder zusätzliches Baurecht geschaffen wird.

Bei dem vorliegenden Antrag handelt es sich um eine Anfrage nach § 34 BauGB.

In diesem Fall hat die Gemeinde keinen Einfluss auf das Baurecht; dieses ergibt sich per Gesetz. Sollte im Bauausschuss der Beschluss gefasst werden, das gemeindliche Einvernehmen rechtswidrig/unbegründet zu versagen, würde das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Nach Ansicht der Bauverwaltung ist im Fall eines Baurechts nach § 34 BauGB davon auszugehen, dass das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen wird, sollte es durch die SoBoN begründet versagt werden. Die Tatsache, dass die SoBoN nicht angewendet werden kann, ist kein legitimer Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Beschluss:

Für die weitere Planung der Baueingabe für den Neubau von 2 Wohngebäuden mit ca. 30 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 44 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1049/89 der Gemarkung Kirchheim, Fichtenweg 1 - 3, wird im Rahmen dieser formlosen Bauvoranfrage die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt.

Die Zustimmung zur Zulassung einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

9

Nein:

2

3.4. Nutzungsänderung einer Werkstatt mit Lager in eine Druckerei mit Lager, Henschelring 2a

Sachverhalt:

Beantragt wird die Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Werkstatt mit Lager in eine Druckerei mit Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 182/1 der Gemarkung Kirchheim, Henschelring 2a.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage sind eine Betriebsbeschreibung, der Stellplatznachweis, ein Lageplan und Zeichnungen beigelegt.

Diesen Unterlagen können die Umbauarbeiten im Erdgeschoss und der Plattform-Ebene entnommen werden. Das äußere Erscheinungsbild soll unverändert bleiben.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 befindet. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde zu verwenden.

Gemäß Art. 63 Abs. 2 Satz 1 ist die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.

Gemäß Art. 63 Abs. 2 Satz 2 gilt für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, Satz 1 entsprechend; bei Vorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen.

Mit dem Baugesuch werden weder Ausnahmen noch Befreiungen oder Abweichungen beantragt. Somit soll das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Bestimmungen der Stellplatz- und Fahrradsatzung entsprechen.

Für die Nutzungsänderung wird seitens des Entwurfsverfassers des Bauantrags ein Stellplatzbedarf von 17 Pkw-Stellplätzen ermittelt, die auf der Planzeichnung des Erdgeschosses dargestellt, aber nicht zugewiesen werden. Da kein Abgleich mit der Bestandsnutzung erfolgt, kann nicht nachvollzogen werden, ob der Nachweis auch erbracht wird.

Den Antragsunterlagen sind keine Angaben zu Fahrradstellplätzen zu entnehmen.

Gemäß § 5 Abs. 6 Satz 9 der Stellplatz- und Fahrradsatzung sollen Fahrradstellplätze in gleicher Anzahl wie Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/4 der Gemarkung Heimstetten, Parsdorfer Weg 6, kann unter der Maßgabe erteilt werden, dass das Landratsamt feststellt, dass das Vorhaben den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen der städtebaulichen Satzungen entspricht. Abweichungen wird mit den vorgelegten Unterlagen nicht zugestimmt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Werkstatt mit Lager in eine Druckerei mit Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 182/1 der Gemarkung Kirchheim, Henschelring 2a, wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen nicht erforderlich wird.

Abstimmung:

Anwesende: 11 Ja: 11 Nein: 0

3.5. Neubau einer Produktions- und Lagerhalle, Parsdorfer Weg 6

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Baugenehmigung für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/4 der Gemarkung Heimstetten, Parsdorfer Weg 6.

Den in der Anlage dieser Sitzungsvorlage befindlichen Zeichnungen und Berechnungen können die wichtigsten Angaben entnommen werden.

Auf dem Baugrundstück befinden sich bereits ein Verwaltungs- und Produktionsgebäude und andere bauliche Anlagen. Für die Halle soll ein Kantinegebäude abgerissen werden.

Den o.g. Zeichnungen kann entnommen werden, dass im südöstlichen Teil des Grundstücks eine Halle mit der Grundfläche von 1.921,52 m² (39,99 m x 48,05 m), der Wandhöhe von 9,75 m und einem Flachdach an das bestehende Produktionsgebäude angebaut werden soll.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 15 befindet.

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde zu verwenden.

Gemäß Art. 63 Abs. 2 Satz 1 ist die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.

Gemäß Art. 63 Abs. 2 Satz 2 gilt für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, Satz 1 entsprechend; bei Vorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen.

Mit dem Baugesuch werden weder Ausnahmen noch Befreiungen oder Abweichungen beantragt. Somit soll das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Bestimmungen der Stellplatz- und Fahrradsatzung entsprechen.

Da es sich um einen Sonderbau handelt, ist die Vorlage im Genehmigungsverfahren erforderlich.

Für den Hallenneubau werden 39 Pkw-Stellplätze überwiegend auf dem südwestlichen Teil des Baugrundstücks nachgewiesen.

Den Antragsunterlagen sind keine Angaben zu Fahrradstellplätzen zu entnehmen.

Gemäß § 5 Abs. 6 Satz 9 der Stellplatz- und Fahrradsatzung sollen Fahrradstellplätze in gleicher Anzahl wie Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden.

Da keine Abweichungen beantragt werden, kann das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/4 der Gemarkung Heimstetten, Parsdorfer Weg 6, unter der Maßgabe erteilt werden, dass das Landratsamt feststellt, dass das Vorhaben den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen der städtebaulichen Satzungen entspricht. Abweichungen wird mit den vorgelegten Unterlagen nicht zugestimmt.

Stellungnahme Referat für Wirtschaftsförderung:

Bei der Erweiterung handelt es sich um eine für den Geschäftsbetrieb des Mieters Firma Sahlberg essentiell notwendige Maßnahme.

Vor Ort werden Kunststoffteile be- und verarbeitet. Aus Kapazitätsgründen ist die Erweiterung dringend erforderlich, um eine Abwanderung des Mieters zu verwenden.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist das Projekt daher zu unterstützen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/4 der Gemarkung Heimstetten, Parsdorfer Weg 6, wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen nicht erforderlich wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 156/4 der Gemarkung Heimstetten, Parsdorfer Weg 6, wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften und städtebaulichen Satzungen nicht erforderlich wird.

Es ist zu prüfen, ob eine Photovoltaik-Anlage und/oder eine Dachbegrünung auf dem Dach angebracht werden kann.

Zudem wird die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob der Baumbestand erhalten bleiben kann oder eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden kann.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.6. Austausch eines Holzbalkons durch einen Stahlbalkon und Errichtung eines Stahlbalkons mit Überdachung auf der Nordseite als Eingangsüberdachung, Wacholderweg 6

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Baugenehmigung für den Austausch eines Holzbalkons durch einen Stahlbalkon auf der Südseite und die Errichtung eines Stahlbalkons mit Überdachung auf der Nordseite (als Eingangsüberdachung) des Reihenmittelhauses Wacholderweg 6 auf dem Grundstück Fl.Nr. 141/95 der Gemarkung Kirchheim.

Der Sitzungsvorlage sind ein Lageplan, die Zeichnungen des Bauantrags, ein Abweichungsantrag, sowie eine Luftbildisometrie und der Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans beigelegt.

Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass

1. auf der Südseite des Reihenmittelhauses im Obergeschoss ein Balkon (mit Bescheid vom 27.06.1980 genehmigt) durch einen Stahlbalkon mit Brüstungselementen als Stahl- Glaskonstruktion (Verkleidung) mit der Grundfläche von 3,90 m² (1,50 m x 2,60 m) ersetzt und mit einem Pultdach als Stahl- Glaskonstruktion versehen werden soll, und
2. auf der Nordseite des Reihenmittelhauses im Obergeschoss ein Stahlbalkon mit Brüstungselementen als Stahl- Glaskonstruktion (Verkleidung) mit der Grundfläche von 3,54 m² (1,30 m x 2,73 m) und mit einem Pultdach als Stahl- Glaskonstruktion versehen werden soll.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 H befindet.

Die Zulässigkeit für die Gestaltung von Balkonen ist unter Nr. A) 5.i) des Bebauungsplans festgesetzt:

„Für Pergolen sowie für Verkleidungen an Loggien, Balkonen und Terrassen sind nur Holz, Beton, und Mauerwerk zulässig, jedoch einheitlich je Baubereich zu wählen.“

Im beiliegenden Schreiben beantragt der Architekt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der Abweichung von der genannten Festsetzung des Bebauungsplans.

Sollte diese Befreiung erteilt werden, wird es bei der Hausgruppe und im Baubereich C nicht mehr möglich sein, zukünftige Bauanträge betreffend Balkone als Vorlage im Genehmigungsverfahren zu behandeln. Es wird dann auch für einen den Festsetzungen entsprechenden Balkon eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren erforderlich werden, weil die Einhaltung des festgesetzten einheitlichen Erscheinungsbildes der Hausgruppen im Baubereich C nicht mehr möglich ist und eine Befreiung von der Festsetzung Nr. C.2.3.2 erforderlich wird.

Aufgrund der Nähe des Balkons auf der Nordseite zur Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 141/94 der Gemarkung Kirchheim mit dem benachbarten Reihenmittelhaus und der im Versatz errichteten Außenwand wird die Genehmigungsbehörde im Landratsamt in der gemeindlichen Stellungnahme zum Bauantrag gebeten zu prüfen, ob dieser Balkon in der beantragten Größe baurechtlich zulässig ist.

Da sich die Balkone mit den Pultdächern in der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche befinden und das Vorhaben städtebaulich vertreten werden kann, kann den genannten Befreiungen seitens der Gemeinde aus baurechtlicher (öffentlich-rechtlicher Sicht) zugestimmt werden.

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar und kann städtebaulich akzeptiert werden.

Beschluss:

Zu dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung für den Austausch eines Holzbalkons durch einen Stahlbalkon auf der Südseite und die Errichtung eines Stahlbalkons mit Überdachung auf der Nordseite (als Eingangsüberdachung) des Reihemittelhauses Wacholderweg 6 auf dem Grundstück Fl.Nr. 141/95 der Gemarkung Kirchheim wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einer Befreiung von der Festsetzung Nr. A) 5.i) des Bebauungsplans Nr. 8 K wegen der Verwendung des Materials Stahl anstelle der zulässigen Materialien Holz, Beton und Mauerwerk für die Verkleidung von Loggien, Balkonen und Terrassen zur Erhaltung einer einheitlichen Gestaltung der Hausgruppe im Baubereich C, wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.7. Errichtung einer Sichtschutz- und Gartenmauer, Josefstraße 14

Sachverhalt:

Für eine bereits fertig gestellte Sichtschutz- und Gartenmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 84/299 der Gemarkung Heimstetten, Josefstraße 14, wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 H beantragt.

Bei einer Ortsbegehung durch die Baukontrolle der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt München wurde festgestellt, dass die errichtete Mauer zwar nach bayerischer Bauordnung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7.a) BayBO) verfahrensfrei zulässig sei, allerdings nicht den Festsetzungen des genannten Bebauungsplans entspräche, in dessen Geltungsbereich sich das Baugrundstück Fl.Nr. 84/299 der Gemarkung Heimstetten befindet.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Fotos und eine Beschreibung mit Begründung beigelegt.

Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass an der südlichen Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 84/313 der Gemarkung Heimstetten mit dem Reihenhedhaus Josefstraße 16 eine Gartenmauer der Länge von ca. 14 m errichtet wurde. Im Bereich der Garage wurde sie auf eine Länge von ca. 4 m als Sichtschutz mit der Höhe von 2 m ausgebildet. Auf die restliche Länge von ca. 10 m erhielt sie eine Höhe von 1 m.

Begründet wird die Maßnahme damit, dass der Höhenunterschied von ca. 0,20 m zwischen den beiden Grundstücken durch eine einheitliche und stabile Mauer ausgeglichen bzw. reguliert werden sollte. Zuvor war versucht worden, die Grundstücke mittels Randsteinen zu trennen. Der Versuch scheiterte allerdings und führte zu der massiven Einfriedung.

Wie den Fotos zu entnehmen ist, weist die Mauer auf der Seite des Nachbargrundstücks eine Höhe von ca. 0,80 m bzw. ca. 1,80 m auf.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 87 H (Heimstetten West) befindet.

Gemäß Nr. B. 4.8. des Bebauungsplans Nr. 87 H ist die Zulässigkeit von Einfriedungen und Sichtschutz festgesetzt:

„Einfriedungen sind nur im Bereich der privaten Grünflächen gemäß Planzeichen A.7.2.1 zulässig.

Gegenüber der öffentlichen oder durch A. 7.2.2 gekennzeichneten Fläche sind Einfriedungen im WA 1-9 nur als lebende Einfriedung (Hecke), in sonstigen Baugebieten als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger Holzlattenzaun (Maximalhöhe 1,00 m) auszuführen.

Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem Maschendrahtzaun vorgenommen werden.

Sichtschutttrennwände dürfen maximal 2,5 m hoch und lang sein und sind aus einer leichten Holz- oder Stahlkonstruktion zu fertigen.“

Somit weicht die errichtete Einfriedung auf dem Grundstück, das sich im WA 6 befindet, von dieser Festsetzung ab:

1. Anstelle eines Holzlattenzauns wird eine Mauer errichtet
2. Durch die Mauer ist die Einfriedung weder sockellos noch für Kleintiere durchlässig.
3. Der Sichtschutz mit der Länge von ca. 4 m überschreitet die zulässige Länge von 2,50 m um ca. 1,50 m.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte

führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Begründung für die Errichtung der Mauer können der Anlage dieser Sitzungsvorlage entnommen werden.

Die erforderliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar; die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Durch die unterschiedlichen Höhen wäre eine sockellose für Kleintiere durchlässige Einfriedung, wenn überhaupt, nur bedingt möglich.

Der Grund, weshalb die einzelnen Grundstücke derartig abweichende Geländeoberkanten aufweisen, konnte aufgrund der Tatsachen, dass die Ausführung der baulichen Arbeiten für die Straße und der Grundstücke schon längere Zeit zurückliegt und die Baukontrolle nicht der Gemeindeverwaltung obliegt, nicht erörtert werden.

Die Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks Josefstraße 16 signalisieren mit ihrer Unterschrift ihr Einverständnis.

Beschluss:

Für die bereits fertig gestellte Sichtschutz- und Gartenmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 84/299 der Gemarkung Heimstetten, Josefstraße 14, wird eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 87 H hinsichtlich der Festsetzung Nr. B. 4.8. wegen der Errichtung einer Einfriedung,

1. die auf eine Länge von ca. 14 m aus Mauerwerk anstelle eines Holzlattenzauns besteht,
 2. die nicht sockellos und für Kleintiere durchlässig ist und
 3. die auf eine Länge von ca. 4 m anstelle von 2,50 m mit der Höhe von ca. 2 m als Sichtschutz ausgebildet wurde
- gemäß Sachvortrag erteilt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

8

Nein:

3

3.8. Errichtung eines Gartenhauses, Teufelsäckerstraße 9

Sachverhalt:

Für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 113/88 der Gemarkung Heimstetten mit dem Mehrfamilienhaus Teufelsäckerstraße 9 und 11 an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 113/90 (Wiesenweg) wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36 H beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Zeichnungen, eine Luftbildisometrie, ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, eine Beschreibung und eine Begründung beigelegt.

Ihnen ist zu entnehmen, dass das Gartenhaus als Holzkonstruktion im Süden des Gartens an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 113/90 der Gemarkung Heimstetten (Wiesenweg) errichtet werden soll. Es soll eine Grundfläche von 5,76 m², eine „Seitenwandhöhe“ von ca. 2,00, eine Gesamthöhe von ca. 2,27 m und ein Satteldach erhalten.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 H (Das Dorf) befindet.

Gemäß Nr. A 5.10 des Bebauungsplans Nr. 30 H ist die Zulässigkeit von Gartenhäusern festgesetzt:

„Werden neben den gemäß Festsetzung Nr. A. 9.1 zulässigen Garagen selbständige Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9,0 m² betragen. Sie sind entweder als

- Vergrößerung des Garagengebäudes auch über den dafür vorgesehenen Bauraum hinaus
- Gerätehäuschen oder Kleinglashaus im Gartenbereich mit einer maximalen Wandhöhe von 2,0 m zulässig. Gerätehäuschen und Kleinglashäuser sind von unbebauten Grundstücksgrenzen mindestens 0,6 m abzurücken und mit Sträuchern in Wandhöhe abzupflanzen.“

Beim geplanten Gartenhaus handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO. Da die Gemeinde durch den Bebauungsplan Gestaltungsregelungen festgesetzt hat, die zu beachten sind, ist bei Abweichungen davon eine Befreiung von diesen Festsetzungen erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem Vorhaben wird von der Festsetzung Nr. A. 5.10 des Bebauungsplans Nr. 36 H abgewichen, weil

1. der Mindestabstand von 0,60 m zu den unbebauten Grenzen des Grundstücks Fl.Nr. 113/90 (Wiesenweg) der Gemarkung Heimstetten unterschritten wird und
2. die Fläche zwischen Gartenhaus und unbebauter Grundstücksgrenze nicht mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe abgepflanzt werden soll.

Für diese Abweichungen sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die genannten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar; die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Allerdings muss darauf geachtet werden, dass sich der Überstand und die Entwässerung des Daches auf dem Baugrundstück befinden müssen.

Beschluss:

Für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 113/88 der Gemarkung Heimstetten mit dem Mehrfamilienhaus Teufelsäckerstraße 9 und 11 an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 113/90 der Gemarkung Heimstetten (Wiesenweg) wird eine Befreiung von der Festsetzung Nr. A 5.10 des Bebauungsplans Nr. 36 H wegen

1. der Unterschreitung des festgesetzten Mindestabstands von 0,60 m zu den unbebauten Grenzen des Grundstücks Fl.Nr. 113/90 der Gemarkung Heimstetten und
2. des Verzichts auf das Abpflanzen dieser Fläche mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe

gemäß Sachvortrag erteilt.

Im Bescheid soll darauf hingewiesen werden, dass sich der Überstand und die Entwässerung des Daches auf dem Baugrundstück zu befinden haben.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.9. Errichtung eines Gartenhauses, Wildrosenweg 38

Sachverhalt:

Für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/137 der Gemarkung Kirchheim mit dem Reihenhendhaus Wildrosenweg 38 an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 139/98 (Wildrosenweg) und an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 165 mit der öffentlichen Verkehrsfläche (öffentlicher Feld- und Waldweg) wird eine Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 K beantragt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Zeichnungen, eine Luftbildisometrie, ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, eine Beschreibung und eine Begründung beigelegt.

Ihnen ist zu entnehmen, dass das Gartenhaus als Holzkonstruktion im Südwesten des Gartens im Abstand von 0,30 m an die Grenzen zu den 139/98 (Wildrosenweg) und Fl.Nr. 165 mit der öffentlichen Verkehrsfläche (öffentlicher Feld- und Waldweg) errichtet werden soll. Es soll eine Grundfläche von ca. 6 m², eine „Seitenwandhöhe“ von ca. 2,00, eine Gesamthöhe von ca. 2,30 m und ein Satteldach erhalten.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 K (Lindenviertel) befindet.

Gemäß Festsetzung Nr. A 14.a) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 K sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO „nur Gerätehäuschen und Kleinglashäuser mit einer maximalen Grundfläche von 5,0 m² und einer maximalen Wandhöhe von 2 m zulässig. Gerätehäuschen sind von unbebauten Grundstücksgrenzen mindestens 0,60 m abzurücken und mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe abzupflanzen. Befreiungen sind mit Zustimmung der Gemeinde möglich.“

Beim geplanten Gartenhaus handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a) BayBO. Da die Gemeinde durch den Bebauungsplan Gestaltungsregelungen festgesetzt hat, die zu beachten sind, ist bei Abweichungen davon eine Befreiung von diesen Festsetzungen erforderlich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem Vorhaben wird von der Festsetzung Nr. A 14.a) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 K abgewichen, weil

1. die Grundfläche ca. 6 m² betragen soll. Die zulässige maximale Grundfläche von 5,0 m² wird damit um ca. 1 m² überschritten.
2. der Mindestabstand von 0,60 m zu den unbebauten Grenzen der Grundstücke 139/98 und Fl.Nr. 165 der Gemarkung Kirchheim mit 0,30 m um 0,30 m unterschritten wird und
3. die Fläche zwischen Gartenhaus und unbebauter Grundstücksgrenze nicht mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe abgepflanzt werden soll.

Für diese Abweichungen sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die genannten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar; die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass sich der Überstand und die Entwässerung des Daches auf dem Baugrundstück befinden müssen.

Bei der Nachbarbeteiligung nach BayBO wurden vom Antragsteller die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 139/98, dem Wildrosenweg nicht beteiligt. Dieses Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 8 K als „Verkehrsfläche (Gehweg)“ festgesetzt, die sich im Gemeinschaftseigentum der Anwohner befindet.

Von der Beteiligung der Eigentümer dieser „Verkehrsfläche“ kann abgesehen werden, weil aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine nachbarlichen Belange berührt werden.

Beschluss:

Für die Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/137 der Gemarkung Kirchheim mit dem Reihenhendhaus Wildrosenweg 38 an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 139/98 (Wildrosenweg) und an der Grenze zum Grundstück Fl.Nr. 165 mit der öffentlichen Verkehrsfläche (öffentlicher Feld- und Waldweg) wird eine Befreiung von der Festsetzung Nr. A 14.a) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 K wegen

1. der Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche von 5,0 m² mit ca. 6 m² m um ca. 1 m² und
2. der Unterschreitung des festgesetzten Mindestabstands von 0,60 m zu den unbebauten Grenzen der Grundstücke Fl.Nr. 139/137 und Fl.Nr. 165 der Gemarkung Kirchheim mit 0,30 m um 0,30 m und
3. des Verzichts auf das Abpflanzen dieser Fläche mit Strauch- und Heckenpflanzen in Wandhöhe

gemäß Sachvortrag erteilt.

Im Bescheid soll darauf hingewiesen werden, dass sich der Überstand und die Entwässerung des Daches auf dem Baugrundstück zu befinden haben.

Von der Beteiligung der Eigentümer des im Bebauungsplan Nr. 8 K als „öffentliche Verkehrsfläche“ (Gehweg) festgesetzten Grundstückes Fl.Nr. 139/100, dem Wildrosenweg, durch den Antragsteller wird gemäß Sachvortrag abgesehen.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.10. Errichtung einer Tennishalle (Traglufthalle) für 2 Tennisplätze, Florianstraße 28

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Tennis-Traglufthalle für zwei Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 174 der Gemarkung Kirchheim, Florianstraße 28, auf einer Fläche von zwei bestehenden Tennisplätzen.

Den in der Anlage dieser Sitzungsvorlage befindlichen Zeichnungen und der Beschreibung mit Begründung können die wichtigsten Angaben entnommen werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Grünfläche mit Sportplatznutzung bezeichnet.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung der beschriebenen Tennishalle (Traglufthalle) für zwei Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 174 der Gemarkung Kirchheim, der gemeindlichen Sportanlage in der Florianstraße, erteilt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Tennishalle (Traglufthalle) für zwei Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 174 der Gemarkung Kirchheim, Florianstraße 28, gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Antragsteller soll darauf achten, dass der Betrieb der Anlage möglichst nicht mit Öl ist.

Zudem ist zu prüfen, ob der Tank begrünt werden kann.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.11. Neubau einer Brauerei zum Vertrieb und Herstellung von Getränken aller Art und Betreiben einer Gaststätte, Dorfstraße 4

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Baugenehmigung für den Neubau einer Brauerei zum Vertrieb und zur Herstellung von Getränken aller Art und zum Betreiben einer Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 56 der Gemarkung Kirchheim, Dorfstraße 4.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, der Stellplatznachweis und Befreiungsanträge sowie die Freiflächengestaltung und ein Flurkartenausschnitt mit Luftbild beigelegt, aus denen die wesentlichen Merkmale entnommen werden können.

Das im Süden des Baugrundstücks befindliche Wohngebäude an der Dorfstraße soll durch einen Neubau ersetzt werden, der eine Brauerei mit kleiner Gastronomie beherbergen soll.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 79 - „Beiderseits der Dorfstraße“ und der 2. Änderung. Eine Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Mit dem Baugesuch werden Befreiungsanträge eingereicht, weil mit dem Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird:

1. Festsetzung Nr. A) 5.b: „Fenster- und Türformate sind aus stehenden Rechtecken oder Quadraten zusammenzusetzen“.

Der Neubau soll auf der südlichen Eingangsseite einen Korbboogen mit Festverglasung und einer mittig angeordneten, doppelflügeligen Tür erhalten, und weicht dadurch von der Festsetzung ab, wodurch eine Befreiung erforderlich wird.

2. Festsetzung Nr. A) 5.d: „Pro Dachseite ist nur eine Belichtungsart entweder in Form von Zwerchgiebeln oder von Dachgauben zulässig.“

Da das zu erhaltende Bestandsgebäude bereits einen Zwerchgiebel auf der westlichen Dachseite aufweist, wird mit der Dachgaube auf der gleichen Seite des Neubaus von dieser Festsetzung abgewichen und eine Befreiung erforderlich.

3. Festsetzung Nr. A) 5.d: „Dachgauben sind als stehende Gauben mit Satteldach ab einer Dachneigung von 35°, als Schleppgauben ab einer Dachneigung von 45° zulässig.“
Der Neubau soll eine Schleppgaube erhalten, wobei das Hauptdach eine Dachneigung von ca. 40° erhalten soll und dadurch eine Befreiung erforderlich wird.
4. Festsetzung Nr. A) 5.d: „Die Breite einer Gaube darf 1,35 m nicht übersteigen, ihr Abstand untereinander muss mindestens zwei Gaubenbreiten betragen, der Abstand zum Ortgang mindestens 4,50 m.“

Nach Meinung des Architekten wird der Abstand der Gaube auf der Westseite zum Ortgang unterschritten und dadurch eine Befreiung erforderlich.

Für das Vorhaben werden gemäß Stellplatznachweis 5 Pkw-Stellplätze im nördlichen Bereich des Grundstücks nachgewiesen. Gemäß Festsetzung Nr. A) 7.a) des Bebauungsplans sind für den Nachweis die Höchstwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf aus der Bekanntmachung des Innenministeriums über den Vollzug der Art. 58 und 59 der BayBO vom 12.02.1976 heranzuziehen.

Da keine weiteren Abweichungen beantragt werden, kann das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Brauerei zum Vertrieb und zur Herstellung von Getränken aller Art und zum Betreiben einer Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 56 der Gemarkung Kirchheim, Dorfstraße 4 erteilt werden.

Der Zulassung von weiteren Abweichungen wird mit den vorgelegten Unterlagen nicht zugestimmt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur Baugenehmigung für den Neubau einer Brauerei zum Vertrieb und zur Herstellung von Getränken aller Art und zum Betreiben einer Gaststätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 56 der Gemarkung Kirchheim, Dorfstraße 4, gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 79 wird hinsichtlich

1. der Festsetzung Nr. A) 5.b wegen der Verwendung eines Korbbogens mit Festverglasung und einer mittig angeordneten, doppelflügeligen Tür anstelle der Verwendung von Fenster- und Türformaten aus zusammengesetzten stehenden Rechtecken oder Quadraten und
2. der Festsetzung Nr. A) 5.d wegen der Verwendung der Belichtungsart Dachgaube beim Neubau neben der Belichtungsart Zwerchgiebel beim Bestand auf der westlichen Dachseite, wegen der Errichtung einer Schleppgaube bei einer Dachneigung unter 45° und wegen der Unterschreitung des Mindestabstandes der Gaube von 4,50 m zum Ortgang

gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

4. Bauleitplanung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

5. Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

6. Hochbau und Projektbetreuung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

7. Mobilität und Projekte

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

8. Verschiedenes

Sachverhalt:

Die Klarstellung zum KIMI Beitrag der VFW – Landesgartenschau Kirchheim 2024 wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

9. Mitteilung aus der Verwaltung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

9.1. Antworten zu Anfragen

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

9.2. Sonstiges

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

10. Anfragen aus dem Gremium

Anfrage von Frau Ilse Pirzer: Wann wird der Feuerwehrspielplatz eröffnet?

Antwort: Die Fertigstellung des Spielplatzes hat sich leider durch den Betriebsurlaub der Firma Agrokomm und die Urlaubszeit im Bauhof verzögert. Ab Montag den 21.09.2020 beginnt die Firma mit der Aufbereitung des Untergrunds und der Ansatt für den neuen Rasen. Dauer ca. bis Freitag den 25.09.2020. Dann ist das Projekt leider vom Wetter abhängig, wie lange der Rasen zum Wachsen braucht. In 3-4 Wochen kann die Firma eine Aussage zur Freigabe der Rasenfläche machen.

Anfrage von Herrn Franz Graf: Kann in der KIMI bitte die Klarstellung der Landesgartenschau GmbH zum KIMI Beitrag der VFW veröffentlicht werden?

Antwort: Die Verwaltung wird die Veröffentlichung prüfen.

Anfrage von Frau Berit Vogel: Kann das Umweltamt in Zusammenarbeit mit dem Bauhof den Siedlervereinen eine Schulung geben zum richtigen zurückschneiden der Bäume und Sträucher und vielleicht auch zur richtigen Pflege der Grünanlagen.

Antwort: Personell ist es momentan nicht möglich, eine Schulung für die Siedlervereine zu geben, allerdings können die Siedlervereine bei Fragen sich jederzeit an das Umweltamt wenden und werden dann ausführlich beraten.

Anfrage von Frau Marianne Hausladen: Ist es möglich an der Eisdiele in Kirchheim eine Nachbesserung vorzunehmen, damit mehr Sicherheit für die Kinder besteht.

Antwort: Die Verwaltung wird sich darum kümmern und schauen, was technisch möglich ist, um mehr Sicherheit für die Kinder herzustellen.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19:47 Uhr

ANWESENHEITSLISTE

- ANLAGE 1 -

03. Bauausschusssitzung am Dienstag, den 15.09.2020,

Ort: in der Mensa der Grund- und Mittelschule Kirchheim, Heimstettner Straße 12, 85551 Kirchheim b. München

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Name	Funktion	Unterschrift
------	----------	--------------

Mitglieder:

Maximilian Böttl Erster Bürgermeister

Michael Dirl Gemeinderat

Franz Graf Gemeinderat

Marianne Hausladen Gemeinderätin

~~Thomas Heinik~~ Gemeinderat

Andrea Haas

Wolfgang Heinz-Fischer Gemeinderat

Stephan Keck Gemeinderat

Gerd Kleiber Gemeinderat

Ilse Pirzer Gemeinderätin

Florian Sift Gemeinderat

Berit Vogel Gemeinderätin

Tobias / Schuch

HARRY Mayer

























