



## **Stadt Miesbach**

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 27.10.2022  
16:00 – 18:10 Uhr

### **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

#### **Vorsitzender**

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

#### **Stadträte**

Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Hedwig Schmid

#### **Es fehlte entschuldigt:**

#### **Es fehlte unentschuldigt:**

#### **Schriftführer:**

Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Sandra Bauer

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Standorte für die Wahlwerbung  
-weiteres Vorgehen-
3. Ersatzbau Landratsamt;  
Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept
4. 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Miesbach im Hinblick auf die Vorschriften der Gestaltung von Photovoltaik- und Solaranlagen  
-Formulierungsvorschläge; Satzungsbeschluss-
5. 1. Änderung der Stellplatzsatzung im Hinblick auf den Stellplatzbedarf und die Höhe des Stellplatzablösebetrags  
-Formulierungsvorschläge, Satzungsbeschluss-
6. 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Festsetzung von Baurecht auf Zeit  
Fl.Nrn.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg; Blütenweg 5 und 7  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
7. 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"  
Aufstockung der bestehenden Garage zum Einbau einer Wohneinheit  
Fl.Nrn.: 366/23; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 44  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
8. 77. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V "Gewerbegebiet Miesbach-Nord"  
Erweiterung der Baufenster  
Fl.Nrn.: 706/16, 706/10, 706/11 und 706/118; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 28, 32 und 34  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
9. 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord"  
Erweiterung der Baufenster, Errichtung einer Hackschnitzelheizung  
Fl.Nr.: 706/67; Gemarkung Miesbach; Carl-Feichtner-Ring 6  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
10. Umbau und Erweiterung, sowie Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Neubau einer Doppelgarage  
Fl.Nr.: 704/1; Gemarkung Parsberg; Zwergerweg 12a
11. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage  
Fl.Nr.: 409; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 30
12. Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt zu Wohnzwecken  
Fl.Nr.: 1728/9; Gemarkung Hausham; Floigerweg 1
13. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge



## **1. Bekanntgaben**

### **Ordnungsgemäße Ladung / Beschlussfähigkeit**

Der 1. Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist. Bestehen Einwände gegen die Tagesordnung?

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2022 wurde per E-Mail übersandt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

### **Nächster Sitzungstermin**

Die nächste und gleichzeitig letzte Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Kalenderjahr 2022, ist für Donnerstag, den 08.12.2022 vorgesehen.

### **Grünpfel Harztalstraße**

Die Stadt Miesbach wurde in Kenntnis gesetzt, dass der Grünpfel bei der Ausfahrt der „Harztalstraße“ auf die B472 entfernt wurde.

Alle Informationen, rechtlichen Aspekte und Gründe dafür werden derzeit zusammengetragen und zusammengefasst in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses dargelegt.

### **Behandlung der Tagesordnungspunkte**

Wenn seitens der Gremiumsmitglieder Zustimmung besteht, werden wie in der Vergangenheit bereits bewährt, auch heute wieder die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte entsprechend der anwesenden Antragsteller, Beteiligten, Architekten oder von den Maßnahmen Betroffenen behandelt.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

## **2. Standorte für die Wahlwerbung -weiteres Vorgehen-**

Der Stadtrat der Stadt Miesbach hat im April 2017 für das Stadtgebiet eine Plakatierungsverordnung erlassen, die grundsätzlich das wilde Plakatieren außerhalb der von der Stadt bestimmten öffentlichen Anschlagflächen verbietet. Eine Ausnahme gilt allerdings aus zwingenden rechtlichen Gründen für die Wahlwerbung bis sechs Wochen vor den jeweiligen Wahlen.

Im Vorgriff auf die bevorstehende Landtagswahl im Herbst 2023 beabsichtigt die Stadt Miesbach, wie in der Vergangenheit bewährt, wieder eine klare und für alle betroffenen Parteien und Wählergruppierungen gleich geltende Regelung für Wahlwerbung.

Die Wahlwerbung ist dabei grundsätzlich allgemeinverbindlich in öffentlich-rechtlichen Vorschriften (bspw. GLkrWG) geregelt.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragte am 03.12.2019 die Verwaltung, zu den bereits bestehenden 12 Standorten, zwei weitere Plakattafeln an den Standorten „Stadtplatz“ und „Marktplatz“ zu realisieren. So stehen nach aktuellem Stand, 14 Standorte in Form von Plakattafeln (Plakatgröße A0) zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass Dreiecksstände im öffentlichen Verkehrsgrund besonders hinderlich sind wurde zudem beschlossen, dass für weitere Wahlwerbung keine Sondernutzungserlaubnis im öffentlichen Verkehrsgrund erteilt werden darf.

Die Regelung hat sich letztendlich als sinnvoll herausgestellt. Lediglich der Standort am Marktplatz wurde aus optischer Sicht in Bezug auf das Ortsbild vereinzelt kritisiert. Recherchen und Gespräche ergaben allerdings im Innenstadtbereich keine Alternative.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der bestehenden Plakatierungsregelung (14 Standorte für Plakattafeln, keine weitere Wahlwerbung im öffentlichen Verkehrsraum) auch für die zukünftigen Wahlen zu.

Es wird um Prüfung gebeten, ob der Standort am Marktplatz in die Mitte der Parkreihen verschoben werden kann.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**3. Ersatzbau Landratsamt;  
Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept**

Der Stadtrat hat am 20.10.2022 den Satzungsbeschluss für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ für den Ersatzbau gefasst. Die Eingabeplanung für die Bauten wurde mittlerweile bebauungsplankonform erstellt. In der heutigen Sitzung werden die Fassadengestaltung sowie das Farb- und Materialkonzept für den Ersatzbau des Landratsamtes und der neuen Wohngebäude vom Architekturbüro vorgestellt und erläutert.

Nach den Ausführungen des Architekten und der Vertreter des Landratsamtes wurden seitens der Bau- und Umweltausschussmitglieder in der Diskussion eine Reihe von Aspekten der Gestaltung und der Darstellung problematisiert:

- Fehlende Dachüberstände insbesondere im Bereich der Wohnbebauung
- Fehlende Darstellung der Flachdachgestaltung des Verwaltungsbaus (aufgeständerte Photovoltaikmodule, Dachbegrünung, Aufenthaltsfläche für Mitarbeiter)
- Im Wohnbaubereich aus der Fassade ragende Balkone ohne Einbindung unter einen Dachüberstand
- Ortsunübliche französische Balkone
- Unharmonische Fassadengestaltung und Fensteranordnung im Verwaltungsbau an der Münchner Straße

Ohne einen Beschluss zu fassen, verständigte man sich darauf, dass die Vertreter und Planer des Landratsamtes die Planungen und Darstellungen aufgrund des gewonnenen Stimmungsbildes aus der Diskussion überarbeiten und zunächst dem Bürgermeister und der Verwaltung vorlegen. Der Erste Bürgermeister wird dann entscheiden, wann und in welchem Gremium über das gemeindliche Einvernehmen Beschluss gefasst wird.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**4. 1. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Miesbach im Hinblick auf die Vorschriften der Gestaltung von Photovoltaik- und Solaranlagen  
-Formulierungsvorschläge; Satzungsbeschluss-**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 15.09.2022 zu § 11 der Ortsgestaltungssatzung folgenden Beschluss gefasst:

*„Die Verwaltung wird beauftragt, § 11 der Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten. Ziel sollte hierbei eine Lockerung der Rahmenbedingungen, aber keine völlige Freigabe sein.“*

Anlass war ein Antrag von Stadtratsmitglied Seemüller, der ursprünglich darauf abzielte, die Aufständigung von Solaranlagen generell zuzulassen, dann aber insoweit abgeändert wurde, dass der gesamte § 11 überarbeitet werden sollte.



Ausnahmen und Befreiungen waren zwar bisher schon möglich, gleichwohl sollte gelockert werden. Die Verwaltung hat daher die allgemeinen Gestaltungsvorschriften der Absätze 2 und 3 des § 11 in einen Programmsatz im Sinne einer Handlungsempfehlung umformuliert. Zur Aufständering in Absatz 1 wird eine beschränkte Freigabe bzw. ein Ausnahmeverbehalt vorgeschlagen. Ähnlich wurde bei den Solaranlagen an Fassaden, Balkonen und Freiflächen verfahren.

#### **Aktuelle Fassung:**

### **§ 11 Solar- und Photovoltaikanlagen**

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zwar auf Dächern grundsätzlich erwünscht aber nur zulässig, wenn sie

- nicht aufgeständert sind und
- parallel zur Firstrichtung bzw. Traufe angebracht werden.

(2) Die Solar- und Photovoltaikanlagen müssen jeweils in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich der Dachfläche angeordnet werden. Sie dürfen die Dachflächen, insbesondere den First nicht überragen. Der Verband der Fläche ist so zu gestalten, dass er sich in vorhandene Dachflächenfenster nahtlos einreht.

(3) Solar- und Photovoltaikanlagen müssen jeweils als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht zulässig.

(4) Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen können bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes bzw. landschaftsplanerischer und gartenbaulicher Einbindung in die Freiflächen Ausnahmen zugelassen werden.

#### **Variante 1 – Freigabe-:**

### **§ 11 Solar- und Photovoltaikanlagen**

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zwar auf Dächern ausdrücklich erwünscht, sollten jedoch nach Möglichkeit nicht aufgeständert werden. Sollte eine Aufständering in Abwägung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Erscheinungsbild des Gebäudes aus energetischen Gründen dennoch erforderlich sein, ist die Anlage parallel zur Firstrichtung bzw. Traufe, aber nicht quer zur Dachneigung anzubringen. Der First darf nicht überragt werden. Werden mehrere Module aufgeständert, muss die Aufständering in einer einheitlichen Neigung erfolgen.

(2) Die Solar- und Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit jeweils in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich der Dachfläche angeordnet werden. Sie dürfen die Dachflächen, insbesondere den First nicht überragen. Der Verband der Fläche sollte möglichst so gestaltet werden, dass er sich in vorhandene Dachflächenfenster nahtlos einreht.

(3) Solar- und Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit jeweils als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht erwünscht.



(4) Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen sind zulässig, soweit eine überzeugende Einbindung in die Architektur und Farbgestaltung des jeweiligen Gebäudes bzw. in die landschaftsplanerische und gartenbauliche Gestaltung der Freiflächen gegeben ist.

#### **Variante 2 – Ausnahmeverbehalt- :**

### **§ 11**

#### **Solar- und Photovoltaikanlagen**

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind zwar auf Dächern ausdrücklich erwünscht, sollten jedoch nach Möglichkeit nicht aufgeständert werden. Sollte eine Aufständigung in Abwägung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Erscheinungsbild des Gebäudes aus energetischen Gründen dennoch erforderlich sein, kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Anlage parallel zur Firstrichtung bzw. Traufe, aber nicht quer zur Dachneigung angebracht wird. Der First darf nicht überragt werden. Werden mehrere Module aufgeständert, muss die Aufständigung in einer einheitlichen Neigung erfolgen.

(2) Die Solar- und Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit jeweils in einem einheitlichen und zusammenhängenden Bereich der Dachfläche angeordnet werden. Sie dürfen die Dachflächen, insbesondere den First nicht überragen. Der Verband der Fläche sollte möglichst so gestaltet werden, dass er sich in vorhandene Dachflächenfenster nahtlos einreicht.

(3) Solar- und Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit jeweils als zusammenhängende, klar definierte rechteckige Flächen ausgebildet werden. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht erwünscht.

(4) Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen können bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes bzw. landschaftsplanerischer und gartenbaulicher Einbindung in die Freiflächen Ausnahmen zugelassen werden.

#### **Variante 3 – Vorschlag Gebäude-, Energie- und Umweltreferent-:**

### **§ 7**

#### **Dachform, Dachneigung**

(7) Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter bis rotbrauner Farbe, Betondachsteinen oder Holzschindeln einzudecken. Blechdächer sind ausnahmsweise zulässig. Photovoltaik- bzw. Solardachziegel sind von der Farbgebung ausgenommen, sollten aber bei exponierten Dächern in die Farbgebung eingebunden werden.

### **§ 11**

#### **Solar- und Photovoltaikanlagen**

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern ausdrücklich erwünscht. Sie sollten nach Möglichkeit nicht aufgeständert werden. Sollte eine Aufständigung aus energetischen Gründen dennoch erforderlich sein, sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Erscheinungsbild des Gebäudes abzuwägen. Bei geeigneten Dächern ist die Anlage parallel zur Firstrichtung bzw. Traufe, aber nicht quer zur Dachneigung anzubringen. Werden mehrere Module aufgeständert, sollte die Aufständigung in einer einheitlichen Neigung erfolgen.

(2) Die Solar- und Photovoltaikanlagen sollten nach Möglichkeit in einheitlichen und zusammenhängenden Bereichen der Dachfläche angeordnet werden. Sie dürfen die Dachflächen, insbesondere den First nicht überragen. Der Verband der Fläche sollte möglichst so gestaltet



werden, dass er sich in vorhandene Dachflächenfenster nahtlos einreicht. Abtreppungen und gezackte Ränder („ausgebissene“ Formen, „Ausfransungen“) insbesondere um Kamine, Dachflächenfenster und entlang von Dachgraten sind nicht erwünscht.

*(3) Streichen. Teilweise Doppelung zu (2), teilweise in (2) übernommen.*

(3) (vorher (4)) Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen sind zulässig, soweit eine überzeugende Einbindung in die Architektur und Farbgestaltung des jeweiligen Gebäudes bzw. in die landschaftsplanerische und gartenbauliche Gestaltung der Freiflächen gegeben ist.

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Ortsgestaltungssatzung in § 11 Abs. 1 bzgl. der Aufständigung von Photovoltaik- und Solaranlagen dahingehend zu ändern, dass die bisherige Fassung durch die vorgeschlagene Variante 2 ersetzt wird und beschließt die dergestalt geänderte Satzung neu.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 2

**Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Ortsgestaltungssatzung in § 11 Abs. 2 und 3 bzgl. der Anordnung und Ausgestaltung von Photovoltaik- und Solaranlagen dahingehend zu ändern, dass die bisherige Fassung durch die vorgeschlagene Variante 2 ersetzt wird und beschließt die dergestalt geänderte Satzung neu.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Beschluss 3:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Ortsgestaltungssatzung in § 11 Abs. 4 bzgl. der Photovoltaik- und Solaranlagen an Balkonen, Fassaden, Einfriedungen und in Freiflächen nicht zu ändern.

**Abstimmungsergebnis:** 4 / 3

**Beschluss 4:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Ortsgestaltungssatzung in § 7 Abs. 7 bzgl. der Farbgebung von Photovoltaik- und Solardachziegeln dahingehend zu ändern, dass die bisherige Fassung durch die vorgeschlagene Variante 3 ersetzt wird und beschließt die dergestalt geänderte Satzung neu.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

5. 1. Änderung der Stellplatzsatzung im Hinblick auf den Stellplatzbedarf und die Höhe des Stellplatzablösebetrags  
-Formulierungsvorschläge, Satzungsbeschluss-

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 15.09.2022 folgende Beschlüsse für die Änderung/Anpassung der Stellplatzsatzung gefasst:

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für die Erhöhung des Stellplatzablösebetrags auf 12.000,00 € aus. (Beschluss 8:0)

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, den Stellplatzbedarf für Wohngebäude die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung öffentlich gefördert werden können, wie folgt festzusetzen:

- WE bis 60 m<sup>2</sup> = Bedarf von 1,0 Stellplätze
- WE ab 60 m<sup>2</sup> = Bedarf von 1,5 Stellplätze
- WE ab 80 m<sup>2</sup> = Bedarf von 2,0 Stellplätze (Beschluss 7:1)

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, einen Stellplatzschlüssel für Fahrradstellplätze in die Satzung aufzunehmen. (Beschluss 8:0)

Der nun gefertigte Satzungsentwurf zum 27.10.2022 befindet sich in der Anlage zu diesem Beschlussbuchauszug.

Eine Aufnahme der Fahrradstellplätze in selbige Satzung ist nicht zielführend und rechtlich nur schwer umsetzbar. Hierzu wäre eine separate Satzung zu fertigen. Dabei muss festgehalten werden, dass es bei einer dementsprechenden Satzung um eine rein gestalterische Vorschrift handelt.

Die Schaffung von zusätzlichen Fahrradstellplätzen und die Schaffung von geordneten Verhältnissen auf öffentlichen Flächen kann dadurch nicht erwirkt werden.

Der Erlass einer Fahrradstellplatzsatzung wurde sowohl vom Bau- und Umweltausschuss am 28.01.2020 und später auch vom Stadtrat in seiner Sitzung am 20.02.2020 abgelehnt.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Geschäftsordnung der Stadt Miesbach obliegt die Änderung der Stellplatzsatzung dem Bau- und Umweltausschuss.

Gremiumsmitglied Ruml gibt zu Protokoll, dass er die allgemeinverbindliche Aufnahme des gesonderten Stellplatzschlüssels für „Wohngebäude die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung öffentlich gefördert werden können“ weiterhin nicht sinnvoll findet und aus diesem Grund seine Zustimmung zur Satzungsänderung verweigert.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung der Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösevereinbarung für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) in der vorliegenden Fassung (*und mit den formulierten Änderungen*) und beauftragt die Verwaltung die Satzungsänderung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1



6. **22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"**  
**Festsetzung von Baurecht auf Zeit**  
**Fl.Nrn.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg; Blütenweg 5 und 7**  
**-Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Mit Satzungsbeschluss zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg" in der Sitzung vom 20.07.2021 ebnete der Bau- und Umweltausschuss den Weg zum Neubau von zwei Wohngebäuden auf den Grundstücken „Blütenweg 5 und 7“ (Fl.Nr.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg), das in diesem Bereich befindliche Bestandsgebäude sieht der Bebauungsplan aber nicht mehr vor.

Die Verwirklichung eines der beiden neuen Gebäuden scheitert allerdings daran, dass das Bestandsgebäude momentan noch bewohnt ist und derzeit nicht abgebrochen werden kann. Daher können momentan zum einen die Abstandsflächen untereinander nicht eingehalten werden, zum anderen ist eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich, da dieser ja das Bestandsgebäude nicht mehr vorsieht. Die Errichtung des zweiten neuen Gebäudes ist derzeit noch nicht absehbar.

Um den ersten Neubau dennoch zu ermöglichen, wird in der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“, gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Baurecht auf Zeit festgesetzt.

- Phase 1:  
Gültigkeit bis zum vollständigen Abbruch des Gebäudes im Baufenster 1
- Phase 2:  
Gültigkeit nach dem vollständigen Abbruch des Gebäudes im Baufenster 1. Baufenster 1 wird durch Baufenster 2 ersetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in seiner Sitzung am 07.07.2022 und beauftragte die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen.

Im Rahmen der erneuten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (19.08.2022 – 21.09.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 01.09.2022**  
Für die Ersatzpflanzung wird empfohlen, die Festsetzung eines Mindestsortiments (z.B. Hochstam 3xv mdB STU 14-16 cm) und einer Baumartenauswahl (z.B. Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde) empfohlen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Festsetzung eines Mindestsortiments in privaten Gärten ist nicht zielführend, zudem handelt es sich bei der vorgeschlagenen Baumartenauswahl größtenteils um Wirtsbäume des Asiatischen Laubholzbockkäfer.*

- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 14.09.2022**  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.  
Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung



der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer konkreten Anfrage zu einem Neubaugebiet. Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebiets vorzulegen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnischen Stellungnahmen der Spartenträger werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung für den späteren Neubau weitergeleitet.*

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in der Version vom 27.10.2022 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**7. 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"  
Aufstockung der bestehenden Garage zum Einbau einer Wohneinheit  
Fl.Nrn.: 366/23; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 44  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Auf den Grundstücken „Rosenheimer Straße 26 + 28 und 44 + 46“ ist die Aufstockung der bestehenden Garagen zum Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten angedacht.

Zur Realisierung der gewünschten Vorhaben soll der einschlägige Bebauungsplan wie folgt geändert bzw. Erweitert werden:

- **Fl.Nr.: 366/21; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 26**
  - Neue max. Wandhöhe: 6,70 m (ursprünglich 3,00 – 3,50 m)
  - Neu max. Anzahl der Vollgeschosse: II (ursprünglich I)
- **Fl.Nr.: 366/22; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 28**
  - Neue max. Wandhöhe: 6,70 m (ursprünglich 3,00 – 3,50 m)
  - Neu max. Anzahl der Vollgeschosse: II (ursprünglich I)
- **Fl.Nr.: 366/23; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 44**
  - Neues Baufenster anstelle des bestehenden Baufensters für ein eingeschossiges Garagengebäude samt Unterbaurecht im Norden des Grundstücks: 13,11 m x 7,50 m;
  - Neue max. Wandhöhe: 6,70 m (ursprünglich 3,00 m)
  - Neu max. Anzahl der Vollgeschosse: II (ursprünglich I)
  - Zusätzliches Baufenster für einen offene Überdachung zwischen Bestandsgebäude und Neubau: 4,75 m x 4,99 m; max. Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Flachdach
  - Die Nutzung der bestehenden Flachdachgarage ist als Dachterrasse zulässig
- **Fl.Nr.: 366/19; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 46**
  - Erweiterung des bestehenden Baufensters um 4,00 m nach Osten
  - Neue max. Wandhöhe: 6,70 m (ursprünglich 3,00 m)
  - Neu max. Anzahl der Vollgeschosse: II (ursprünglich I)
- Zusätzliche gemeinsame Festsetzungen:
  - Dachform: Satteldach (wie Bestandswohngebäude 25°)
  - Vordachlänge Wohngebäude: giebelseitig mind. 1,00 m, traufseitig mind. 1,10 m
  - Vordachlänge Nebengebäude: giebelseitig mind. 0,40 m, traufseitig mind. 0,70 m



- Aufnahme des bestehenden Schmutzwasserkanal im Norden der Grundstücke. Die Flächen für den Schmutzwasserkanal sind mit Dienstbarkeiten zu sichern.
- Standardfestsetzungen
  - Abweichend zur BayBO werden die Abstandsflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt (Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - Die angegebenen Wandhöhen sind max. Wandhöhen auf der Traufseite. Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern bemisst sich die Wandhöhe von Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Attika.
  - Balkone dürfen nicht tiefer als die Dachüberstände ausgeführt werden.
  - Solaranlagen sind bündig in der Dachfläche oder parallel aufgeständert zur Dachfläche zulässig. Abweichend zur Dacheindeckung aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig
  - Schlafräume sind mit einer schallgedämmten, kontrollierten Wohnraumlüftung zu versehen
  - Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Miesbach
  - Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung des bestehenden Baurechts wurde durch die 46. Änderung des Bebauungsplanes (2020) bereits für das in gleicher Reihe befindliche Grundstück „Rosenheimer Straße 24“ realisiert.

Die geplanten Neubauten bleiben in der Linie der bestehenden Bebauung und halten zur angrenzenden Staatsstraße hin den gleichen Abstand ein.

Eine Nutzung der bestehenden Flachdachgarage auf Fl.Nr.: 366/23; Gemarkung Miesbach als Dachterrasse ist im vorliegenden Fall sinnvoll, da das neue Baufenster unmittelbar an dieses angrenzt. Die Flachdachgarage samt Terrasse wurde im Rahmen der 41. Änderung des Bebauungsplanes (2014) bereits realisiert. Die Ortsgestaltungssatzung war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht in Kraft.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind in der vorliegenden 49. Änderung berücksichtigt.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ bereits in seiner Sitzung am 05.05.2022 und beauftragte die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen. Da der damalige Plan sich nur auf ein Grundstück erstreckte, mahnte das Landratsamt Miesbach an, den Geltungsbereich auf die weiteren Grundstücke auszuweiten.

Eine Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für alle vier, in etwa vergleichbaren, Grundstücke entspricht nun den Grundsätzen der Bauleitplanung i.S.d. § 1 BauGB.

Zudem wurde die bestehende Abwasserleitung in die Planung mitaufgenommen.

Die neue Planung wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 07.07.2022 erneut gebilligt.

Im Rahmen der erneuten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (19.08.2022 – 21.09.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Staatliches Bauamt Rosenheim, 06.09.2022**

1. Erschlossen wird gebündelt über ein parallel zur St 2010 verlaufende Privatstraße (Abschnitt: 100 Station: 0,155) zur St. 2010. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens angelegt werden.
2. Im Bereich der Sichtfelder (3,00 m x 70 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2010 und im Bereich der Sichtfelder des Radweges (3,00 m x 30,00 m) -falls vorhanden- darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche anderen Bebauung die



Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt). Der geplante Stellplatzbereich P scheint innerhalb der eingezeichneten Sichtfelder (3,00 m x 70 m) zu sein und sollte überprüft und ggf. umgeplant werden.

3. Die Straße und ihre Nebenanlagen dürfen durch und nach Vollendung des Bauvorhabens keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.
4. Die bestehende Straßenentwässerung der St 2010 und ggf. Radweg -falls vorhanden- darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
5. Es wird ausdrücklich hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gem. der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte im Baugesuch mit aufgenommen werden.

*Abwägung Verwaltung:*

*Hinsichtlich des Lärmschutzes wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 21.06.2022**

Die Grundstücke sind ausschließlich durch eine Privatstraße mit einem dort darin befindlichen öffentlichen Kanal an die öffentliche Straße angebunden und somit kanalmäßig nicht ordnungsgemäß erschlossen. Die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung ist nachzuweisen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Kanalisation ist im Trennsystem ausgelegt! Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den bestehenden und neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind zu versickern. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Die Erschließung, betreffend der Beseitigung sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächen- und Drainagewässer ist nachzuweisen.

Das Merkblatt DW A-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung und für die Erarbeitung des späteren Entwässerungsplanes weitergeleitet. Die erforderliche Grunddienstbarkeit ist dazu vorzulegen.*

- Seitens des **Landratsamtes Miesbach** werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ in der Version vom 27.10.2022 den Satzungsbeschluss.



Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen. Vor der Bekanntmachung sind sämtliche erforderliche notarielle Regelungen bzgl. der Leitungs- und Versickerungsrechte für die Entwässerung nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

8. **77. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V "Gewerbegebiet Miesbach-Nord"**  
**Erweiterung der Baufenster**  
**Fl.Nrn.: 706/16, 706/10, 706/11 und 706/118; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-**  
**Miller-Straße 28, 32 und 34**  
**-Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Auf den Grundstücken „Oskar-von-Miller-Straße 28, 32 und 34“ ist die Realisierung von zusätzlichen Bauten geplant, was die Erweiterung der Baufenster wie folgt notwendig macht.

- **Fl.Nr.: 706/16; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 28**
  - Neues Baufenster im Norden des Grundstücks in Verlängerung des Bestandsgebäudes für einen Anbau (Besprechungsraum, Büro)  
9,00 m x 7,00 m; max. Höhe: 3,50 m; I Vollgeschoss; Dachform: Pultdach  
Unterer Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände am Wandfußpunkt  
Oberer Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt zur Außenwand mit der Dachhaut
  - GRZ: 0,5
  - GFZ: 0,9

Östlich angrenzend zum Neubau befindet sich bereits die Tiefgaragenzufahrt. Alle Abstandflächen befinden sich weiterhin auf dem eigenen Grundstück.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Laubbaum im Norden des Grundstücks wird vom Neubau nicht beeinträchtigt und kann erhalten bleiben.

- **Fl.Nr.: 706/10, 706/11 und 706/118; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 32 und 34**
  - Fläche für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zur Errichtung eines Hackschnitzelbunkers

Diese Erweiterung wurde im Nachgang des Billigungsbeschlusses noch in die Planung aufgenommen.

Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 77. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in seiner Sitzung am 07.07.2022 und beauftragte die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (09.09.2022 – 11.10.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 01.09.2022**

Bei Umsetzung des Anbauvorhabens auf Fl.Nr.: 706/16 muss mit einer erheblichen Beeinträchtigung des hier zu erhalten festgesetzten Baum gerechnet werden.  
Auch im Bereich des geplanten Hackschnitzellagers befindet sich Baumbestand.  
*Abwägung Verwaltung:*  
*Der Anbau auf Fl.Nr.: 706/16 muss so ausgeführt werden, dass der Baum erhalten werden kann. Dies wird dem Antragsteller deutlich mitgeteilt und zudem als Auflage in die spätere Genehmigungsfreistellung aufgenommen.*  
*Im Bereich des neuen Hackschnitzellagers befindet sich im Bebauungsplan kein zu erhaltender Baum. Sollte eine Fällung des bestehenden Baumes erforderlich sein, ist*



*selbstverständlich eine Befreiung von der Baumschutzverordnung zu beantragen, sofern dieser unter deren Regularien fällt.*

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, 26.08.2022**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Es wird darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen und TK-Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Veränderung notwendig werden, wird gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit dem Team Betrieb (E-Mail: [pti21\\_btr@telekom.de](mailto:pti21_btr@telekom.de)) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- **Vodafone Deutschland GmbH, 10.10.2022**

Gegen die geplante Maßnahme werden keine Einwände geltend gemacht.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnischen Stellungnahmen der Spartenträger werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung für den späteren Neubau weitergeleitet.*

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 77. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in der Version vom 27.10.2022 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen

**Abstimmungsergebnis: 8 / 0**

9. **39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord"**  
**Erweiterung der Baufenster, Errichtung einer Hackschnitzelheizung**  
**Fl.Nr.: 706/67; Gemarkung Miesbach; Carl-Feichtner-Ring 6**  
**-Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Im Osten des bestehenden Gewerbebetriebs „Carl-Feichtner-Ring 6“ ist der Neubau eines zusätzlichen Gebäudes zur Nutzung als Hackschnitzelheizung (UG) und für drei Lkw-Garagen (EG) geplant.

- **Neues Baufenster im Osten des Grundstücks**

19,50 m x 10,00 m; max. Höhe: 7,50 m (I + KG); Dachform: Pultdach (5°)

Baulinie an der östlichen Grundstücksgrenze



Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit

Das Grundstück verträgt eine weitere Bebauung, in der beantragten Form. Angrenzend zum Neubau befindet sich bereits ein gewerbliches Gebäude.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in seiner Sitzung am 07.07.2022 und beauftragte die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (09.09.2022 – 11.10.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

Vom unmittelbar betroffenen, **östlichen Grundstücksnachbar** wurden mit Stellungnahme vom 30.08.2022 keine Einwände vorgebracht.

Das **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-** weist im Rahmen der Beteiligung lediglich darauf hin, dass im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs grünordnerische Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen in erheblichem Umfang nicht umgesetzt wurden. Eine nachträgliche Umsetzung der Pflanzgebote auf Initiative der Stadt Miesbach hin wäre sehr wünschenswert.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die genannte Situation wird seitens der Stadt Miesbach im Frühjahr überprüft werden.*

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in der Version vom 27.10.2022 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

#### **10. Umbau und Erweiterung, sowie Aufstockung des bestehenden Wohnhauses und Neubau einer Doppelgarage** **Fl.Nr.: 704/1; Gemarkung Parsberg; Zwergerweg 12a**

##### **Bauvorhaben:**

Umbau und Erweiterung sowie Aufstockung des bestehenden Wohnhauses

Aufstockung des Bestandsgebäudes: Neue Wandhöhen: 3,26 m (Hangseitig) und 6,11 m (Straßenseitig); Max. Firsthöhe: 7,71 m; Dachneigung: 25°

Erweiterung nach Südosten (EG, OG): 3,19 m x 6,74 m

Erweiterung nach Nordwesten (EG, OG): 2,00 m x 6,74 m

Zusätzlicher Keller auf EG-Niveau mit Dachterrasse im Südosten des Gebäudes. Auf Grund der Hanglage ist der Kelleranbau nur von Süd-Westen her erkennbar. Eindeckung Flachdach mit Dachterrasse.

Neubau der Doppelgarage im Nordwesten des Hauptgebäudes. Eindeckung ebenfalls Flachdach mit Dachterrasse

##### **Bauplanungsrecht:**

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Reines Wohngebiet (§ 34 BauGB)



Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, in der neuen Doppelgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: Nach Nordosten ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich, alle weiteren Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

Andere Dachformen als das grundsätzlich vorgeschriebene Satteldach (18° - 25°) können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter Situationen oder aus topografischen Gründen erforderlich ist (§ 6 Abs. 4).

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Zwergerweg“. Wasser- und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Zwergerweg“. Die jeweilige Leitungsführung erfolgt teilweise über Privatgrund und ist durch entsprechende Dienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten gesichert.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen oder geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Im Hinblick auf die topographische Situation und der teilweise im Hang verbauten Gebäudeteile ist die Eindeckung als Dachterrasse unschädlich. Das westlich angrenzende Gebäude besitzt zudem bereits eine Dachterrasse. Die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung wurde daher zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so dass der beantragten Dachterrasse zugestimmt werden kann.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Ähnliche Baukörper sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Dachterrasse zu.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0



**11. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage**  
**Fl.Nr.: 409; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 30**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 17,00 m x 11,50 m (KG, EG, OG); Wandhöhe: 5,25 m; Dachform: Satteldach 20° (Ost-West-First)

Doppelgarage: 10,00 / 8,00 m x 9,00 m; Wandhöhe: 2,93 m; Dachform: Satteldach 16° (Nord-Süd-First)

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes.

**Bauplanungsrecht:**

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Reines Wohngebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, in der neuen Doppelgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Osten über die öffentliche Verkehrsfläche „Kreuzberg“. Wasser- und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Kreuzberg“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen oder geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Ähnliche Baukörper sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.  
Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**12. Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt zu Wohnzwecken**  
**Fl.Nr.: 1728/9; Gemarkung Hausham; Floigerweg 1**

**Bauvorhaben:**

Nutzungsänderung der bestehenden Werkstatt zu Wohnzwecken (203,85 m<sup>2</sup>) im EG.  
KG, OG und DG sind Bestand und bleiben unverändert.  
Im Anwesen befinden sich zukünftig zwei Wohneinheiten

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Mischgebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich, in der Garage und oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen

Abstandsflächen: nicht betroffen

Ortsgestaltungssatzung: nicht betroffen

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Süden über die öffentliche Verkehrsfläche „Kleinthalstraße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der privaten Verkehrsfläche „Nelkenweg“.

Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist eine Regelung für die Leitungsführung über Fremdgrund erforderlich.

**Baumbestand:**

nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen oder geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte



- Erschließung: Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist die Vorlage eines Leitungsrechts über Fremdgrund erforderlich.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch die angedachte Nutzungsänderung fortgesetzt. Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit i.S.d. § 34 BauGB hängt vom Nachweis der abwassermäßigen Erschließung ab.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu, erteilt zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings kein gemeindliches Einvernehmen.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald die Erschließung komplett geregelt und nachgewiesen ist.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

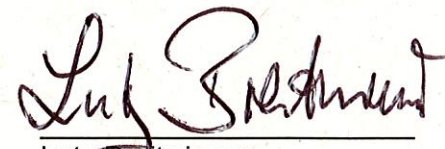
#### **13. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge**

Ende der Sitzung

Miesbach, 22. November 2022

  
Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister

  
Johannes Löw

  
Lutz Breitwieser

  
Sandra Bauer



