



**NIEDERSCHRIFT**  
über die öffentliche

**Bauausschusssitzung**

vom 19. Oktober 2022  
im Sitzungssaal des Rathauses Straßlach

**Vorsitz:**

1. Bürgermeister Hans Sienerth

**Gremiumsmitglieder:**

Ralf Deterding  
Dr. Albert Geiger  
Christina Salzberger  
Niko Stoßberger  
Dr. Charlotte von Padberg  
Sabine Hüttenkofer

**Bemerkung:**

(Vertreter für Florian Zweckinger)  
  
bis TOP I.13 anwesend (20.20 Uhr)

**Entschuldigt sind**

Florian Zweckinger

(vertreten durch Dr. Albert Geiger)

**Verwaltung**

Elisabeth Beier  
Richard Schmidt

**Gäste**

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete die Sitzung. Er stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

Sitzungsdauer:

19:02 Uhr bis 20:20 Uhr

## Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.09.2022
2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen
3. Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schäftlarnner Straße 5a (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
4. Antrag auf Vorbescheid: Abbruch und Ersatzbau des Nebengebäudes auf dem Grundstück Endlhauser Straße 5 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
5. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports außerhalb der festgesetzten Flächen auf dem Grundstück Erlenstraße 5 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED]
6. Änderungsantrag: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen - Haus 1 auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]
7. Änderungsantrag: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen - Haus 2 auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]
8. Änderungsantrag: Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Gewerbestraße 13 in Straßlach (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Fa. Isarhoch GmbH
9. Änderungsantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Pfarrer-Kohlhauf-Straße 7 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]
10. Bauantrag: Umbau und Erweiterung der bestehenden Garage zum Gartenlagerhaus und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 5 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
11. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Buchenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]
12. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (Haus 1) und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Frundsbergstr. 22a (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Fa. MaPe Projektentwicklungs GmbH
13. Anfragen von Ausschussmitgliedern

Um 19.00 Uhr vor Sitzungsbeginn bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

## **I. Öffentlicher Teil**

### **1. Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.09.2022**

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Das im Ratsinformationssystem bereitgestellte Protokoll der öffentlichen beschließenden Bauausschusssitzung vom 21.09.2022 wird genehmigt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

### **2. Bekanntgabe von verfahrensfreien Bauvorhaben, Bauvorhaben im Freistellungsverfahren, Einvernehmenserteilungen auf dem Verwaltungsweg und Baumfällungen**

Bekanntgaben erfolgten keine.

### **3. Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Schäftlarnner Straße 5a (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### **Wohnhaus mit Quergiebel:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Wohnhauses mit Quergiebel (Querhaus) (Bauvoranfrage vom 01.09.2022, Plan vom 05.09.2022) auf dem Grundstück Schäftlarnner Str. 5a (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird mit Rücksicht auf die bisherige Spruchpraxis nicht in Aussicht gestellt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 4 Stimmen für nein: 3

#### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### **Wohnhaus mit Zwerchgiebel:**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Wohnhauses mit Zwerchgiebel (Bauvoranfrage vom 01.09.2022, Plan vom 05.09.2022) auf dem Grundstück Schäftlarnner Str. 5a (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird in Aussicht gestellt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

4. **Antrag auf Vorbescheid: Abbruch und Ersatzbau des Nebengebäudes auf dem Grundstück Endlhauser Straße 5 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplans „Holzhausen“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um ca. 41 m<sup>2</sup> für Flächen für das Vordach wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Abbruch und Ersatzbau des Nebengebäudes (Antrag auf Vorbescheid vom 19.09.2022) auf dem Grundstück Endlhauser Straße 5 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird erteilt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

5. **Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung eines Carports außerhalb der festgesetzten Flächen auf dem Grundstück Erlenstraße 5 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Errichtung eines Carports außerhalb der Baugrenzen

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Ausnahme von Ziffer B.4.8 des Bebauungsplans „Hailafing“ hinsichtlich der Errichtung von zwei überdachten Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Flächen auf dem Grundstück Erlenstraße 5 (Fl.Nr. 614/84 Gemarkung Straßlach) gemäß Antrag vom 27.09.2022 wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Abweichung von Ziffer A.5.2 der Ortsgestaltungssatzung

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Ausnahme von Ziffer A.5.2 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück

Erlenstraße 5 (Fl.Nr. 614/84 Gemarkung Straßlach) mit einem begrünten Flachdach wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

6. **Änderungsantrag: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen - Haus 1 auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Baumfällungen:

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von Ziffer A.10.1 der Ortsgestaltungssatzung für die Fällung der Birke auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Frau und Herrn [REDACTED] wird erteilt. Die Ersatzpflanzung ist gemäß dem Baufortschritt in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplans „Straßlach-Mitte“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 40 m<sup>2</sup> durch Flächen für Terrassen wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplans „Straßlach-Mitte“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Flächen für Zufahrt und Garagen wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit Garagen (Antrag vom 30.03.2022, Änderungsplanung vom 05.09.2022) auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Frau und Herrn [REDACTED], wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

### **7. Änderungsantrag: Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen - Haus 2 auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]**

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### Baumfällungen:

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von Ziffer A.10.1 der Ortsgestaltungssatzung für die Fällung der Birke auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Frau und Herrn [REDACTED], wird erteilt. Die Ersatzpflanzung ist gemäß dem Baufortschritt in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplans „Straßlach-Mitte“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um 40 m² durch Flächen für Terrassen wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

### **Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

#### Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplans „Straßlach-Mitte“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Flächen für Zufahrt und Garagen wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 2) mit Garagen (Antrag vom 30.03.2022, Änderungsplanung vom 05.09.2022) auf dem Grundstück Frankenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Frau und Herrn [REDACTED], wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**8. Änderungsantrag: Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Gewerbestraße 13 in Straßlach (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Fa. Isarhoch GmbH**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Erforderliche Stellplätze, Ziffer C.2.1 i. V. m. § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde

Mit Rücksicht auf die Tatsache, dass die Stellplätze mit 2,60 m Breite deutlich breiter als das geforderte Mindestmaß errichtet werden, wird die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung von § 3 Abs. 1 der Stellplatzverordnung der Gemeinde Straßlach hinsichtlich der Errichtung von 85 Stellplätzen anstelle von erforderlichen 102 Stellplätzen gemäß der Richtzahlenliste erteilt. Voraussetzung hierfür ist, das Fa. Isarhoch GmbH konkrete Nachweise vorlegt, welche den verminderten Stellplatzbedarf bestätigen.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Ziffer B.2.1.5. Betriebsleiterwohnung

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme gemäß der Festsetzung B.2.1.5 des Bebauungsplans „Oberfeld-West, 7. Änderung“ nach § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich eines Einbaus einer Betriebsleiterwohnung für den Gastronomiebetrieb auf dem Grundstück Gewerbestraße 13 (Fl.Nr. 513 Gemarkung Straßlach), beantragt durch Fa. Isarhoch GmbH, wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Änderungsantrag für ein Bürogebäude mit Tiefgarage (Antrag vom 02.09.2022) auf dem Grundstück Gewerbestraße 13 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Fa. Isarhoch GmbH MS, wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**9. Änderungsantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Pfarrer-Kohlhauf-Straße 7 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Frau und Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1. BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Bauantrag vom 01.06.2022 und Austauschplan vom 26.09.2022) auf dem Grundstück Pfarrer-Kohlhauf-Straße 7 (Fl.Nr. 5 [REDACTED]), beantragt durch Frau [REDACTED] und Herrn [REDACTED], wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 6 Stimmen für nein: 1

**10. Bauantrag: Umbau und Erweiterung der bestehenden Garage zum Gartenlagerhaus und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 5 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von Ziffer A.3 des Bebauungsplans „Straßlach-Nord“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Garagen wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0



**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Umbau und Erweiterung der bestehenden Garage zum Gartenlagerhaus und Neubau einer Doppelgarage (Bauantrag vom 29.09.2022) auf dem Grundstück Prinz-Alfons-Allee 5 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**11. Bauantrag: Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Buchenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Herrn [REDACTED]**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Überschreitung der Baugrenzen mit Garagen

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Befreiung von Ziffer A.2.3 des Bebauungsplanes „Hailafing“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen für Garagen wird erteilt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen (Antrag vom 15.09.2022) auf dem Grundstück Buchenstraße 4 (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Herrn [REDACTED], wird erteilt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung vollumfänglich eingehalten werden.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

12. **Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (Haus 1) und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Frundsbergstr. 22a (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Fa. MaPe Projektentwicklungs GmbH**

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**Dachform und Dachneigung:**

Die Zustimmung gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu einer Abweichung gemäß Ziffer A.14.1. von Ziffer A.15. der Ortsgestaltungssatzung für die Errichtung der Tiefgarageneinfahrt mit einem flach geneigten Dach auf dem Grundstück Frundsbergstraße 22a (Fl.Nr. [REDACTED]), beantragt durch Fa. Mape Projektentwicklungs GmbH wird erteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, eine extensive Dachbegrünung für die Dachfläche vorzusehen.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO**

Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von der Festsetzung A.3 des Bebauungsplans „Straßlach-Nord“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Flächen für Zufahrten, Garagen und der Tiefgarage um bis zu 500 m² wird erteilt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gesamtversiegelung des Grundstücks gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird und die Tiefgaragendecke mit mindestens einem Meter Erdbreich überdeckt wird.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**Beschluss:**

Es stand folgende Frage zur Abstimmung:

**Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB**

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (Haus 1) und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) (Antrag vom 03.09.2022) auf dem Grundstück Frundsbergstr. 22a (Fl.Nr. [REDACTED]) durch Fa. MaPe Projektentwicklungs GmbH wird erteilt. Voraussetzung hierfür ist, dass die weiteren Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden und die Gesamtversiegelung nicht mehr als 40 % beträgt.

Anwesend: 7 Stimmen für ja: 7 Stimmen für nein: 0

**13. Anfragen von Ausschussmitgliedern**

Anfragen wurden keine gestellt.

Der Vorsitzende schloss die öffentliche Sitzung um 20:20 Uhr.

Nach Beendigung der öffentlichen Sitzung bestand für die Bürger die Gelegenheit, Anfragen an die Verwaltung zu richten.

---

Vorsitzender  
Hans Sienerth  
1. Bürgermeister

---

Protokollführer  
Elisabeth Beier