

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Grundstücksausschuss am 16.12.2008 gefassten Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO)

Es wurden keine Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses (Art. 52 Abs. 3 GO) bekannt gegeben.

82 7 **Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 16.12.2008**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 16.12.2008 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung vom 26.01.2009 übermittelt. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

83 7 **Bebauungsplanentwurf Nr. 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße; Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**
(Empfehlungsbeschluss für den Gemeinderat)

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes wird zurückgestellt, weil noch eine abschließende Klärung bezüglich der Erschließung eines Teilstückes des Isarweges, Fl.Nr. 147/3 herbeizuführen ist.

Az.: 610/10
3.1; 3.2; 3.3; 3.4

Bebauungsplanentwurf Nr. 73a/08, westlich des Gänsbachlweges, südlich der Föhringer Allee und östlich der Straßäckerallee, WA 49 bis 53; Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73a/08, westlich des Gänsbachlweges, südlich der Föhringer Allee und östlich der Straßäckerallee, WA 49 bis 53, lag in der Zeit vom 11.12.2008 bis einschließlich 23.01.2009 im Rahmen öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten von 11.12.2008 bis 23.01.2009 die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Hinweise oder Anregungen eingereicht.

Durch das beauftragte Architekturbüro AGH, München, des Antragstellers

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

(Familie Deck-Kroiß) wurde zur geplanten Tiefgaragenlage mit Schreiben vom 21.01.2009 folgendes vorgebracht:

Die Unterbauung einer Teilfläche des öffentlichen Gehwegs um 1,50m auf einer Länge von ca. 33m im nördlichen Bereich des öffentlichen Spielplatzes sowie um 0,67m auf einer Länge von ca. 66m im östlichen Bereich des öffentlichen Spielplatzes zwischen den WA's 49, 50 und 52 wird zu besserer Ausformung der Tiefgarage erforderlich.

Das Schreiben des Architekturbüro AGH, München, vom 21.01.2009 wird bekannt gegeben.

84 7 Beschluss:7:0

Der Anregung der Familie Kroiß zur Unterbauung einer Teilfläche des Gehwegs um 1,50m auf einer Länge von ca. 33m im nördlichen Bereich des öffentlichen Spielplatzes sowie um 0,67m auf einer Länge von ca. 66m im östlichen Bereich des Spielplatzes wird ausnahmsweise entsprochen. Einer Unterbauung des öffentlichen Spielplatzes wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

Durch die Gemeinde Unterföhring werden für die geplante Unterbauung keine Kosten übernommen, diese sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Es ist eine entsprechende Verpflichtungserklärung sowie ein Haftungsausschluss durch den Antragsteller vor Baueingabe bei der Gemeinde vorzulegen (Statik, Rettungswege, Brandschutz etc.)

Abwägungen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

- Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Immissionsschutz und Rechte der Abfallwirtschaft
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München – Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht

Das Schreiben vom 20.01.2009 (Eingang bei der Gemeinde am 28.01.2009) wird bekannt gegeben, in dem fachliche Informationen und redaktionelle Hinweise zu den Festsetzungen B3 Dachgauben, Kniestöcke und Dacheinschnitte konkreter zu formulieren sind.

85 7 Beschluss: 7:0

Zu 1

Die Festsetzung B 3.1, Satz 6 ist zur besseren Verständnis wie folgt zu konkretisieren:

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

„Abgeschleppte Dachgauben dürfen eine maximale Höhe von 2,20m (gemessen vom Einschnittpunkt in die Dachfläche unten bis zum Einschnittpunkt in die Dachfläche oben) und eine maximale Breite von 1,60m aufweisen.“

Zu 2

Der Anregung zur Festsetzung B 3.1, Satz 7 wird gefolgt. Es ist folgender Satz aufzunehmen: „Stehende Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 3m besitzen, dabei muss der First der stehenden Gaube mindestens 1m unterhalb der des Hauptfirstes liegen.“

Zu 3

Die Festsetzung B 3.1, Satz 8 (städtebauliche Oberleitung) ist zu streichen. Satz 8 ist wie folgt zu ändern:

„Dacheinschnitte sind nur mit durchlaufender Traufe und Quergiebel zulässig. Sie dürfen eine maximale Breite von 3,50m besitzen.“

Zu 4

Die Festsetzung B 3.1, letzter Satz zur Konkretisierung der Höhe des Kniestocks wird wie folgt ergänzt:

„Kniestöcke sind, mit Ausnahme konstruktiv bedingter, nur bei erdgeschossigen Hauptgebäuden bis maximal 40cm über der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der Sparren zulässig.“

Folgende redaktionelle Anmerkungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt:

1. Im nächsten Verfahrensschritt wird der Plan im Maßstab 1:1000 erstellt.
2. Das Planzeichen Garagenzufahrt wird in der Darstellung in den Umgriff des Geltungsbereichs angepasst.
3. Das Planzeichen GTG (Gemeinsame Tiefgarage) ist unter den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Landratsamt München – Immissionsschutz und Rechte der Abfallwirtschaft

Das Schreiben vom 17.12.2008 wird bekannt gegeben, in dem auf eventuelle Beeinträchtigungen durch Lärm, Lichtimmissionen (Blendwirkung) sowie belastete Abluft durch die Bündelung (Zusammenlegung) einer Tiefgaragenzufahrt hingewiesen wird.

86

7

Beschluss: 7:0

Die Empfehlung des Landratsamts München – Immissionsschutz und Rechte der Abfallwirtschaft wird wie folgt unter den Hinweisen aufgenommen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen, deren Ein- und Ausfahrten und ggf. der Anordnung sonstiger oberirdischer Stellplätze dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm, Lichtimmissionen (Blendwirkung) sowie belastete Abluft entstehen. Bei Vorlage eines Bauantrages oder bei einem Antrag im Genehmigungsverfahren sind für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten schalltechnische Untersuchungen bzw. entsprechende Nachweise zur Vermeidung von Blendwirkungen vorzulegen.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Schreiben vom 05.01.2009 wird bekannt gegeben, in dem auf konkrete Bodendenkmäler im Bebauungsplanumgriff hingewiesen wurde.

87 7 Beschluss: 7:0

Der Hinweis zu den Bodendenkmälern D-1-7835-0285 und D-1-7835-0286 ist unter Ziffer 9 der Hinweise aufzunehmen.

Weiteres Vorgehen

88 7 Beschluss: 7:0

Der Bebauungsplan Nr. 73a/08, westlich des Gänsbachlweges, südlich der Föhringer Allee und östlich der Straßäckerallee, WA 49 bis 53, mit Begründung, in der Fassung vom 18.09.2008, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse zu überarbeiten.

Eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Az.: 610/10
3.1; 3.2; 3.3; 3.4

Bauantrag der Firma Scheck Allwetteranlagen GmbH & Co. zum Neubau einer Reitsportanlage mit Nebengebäuden an der Münchner Straße 15

Der Bauantrag der Firma Scheck Allwetteranlagen GmbH & Co., Unterföhring, zum Neubau einer Reitsportanlage mit Nebengebäuden an der Münchner Straße 15 vom 20.01.2009 wird bekannt gegeben. Die Planunterlagen des Architekten Herrn Fink, Landsham, vom 20.01.2009 werden zur Einsichtnahme vorgelegt und erläutert.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1192, das im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche (Sportplatz) ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass auf der Fläche der bestehenden vier Tennisplätze eine Reithalle mit Lager und Stallungen errichtet werden soll. Im Bauvorhaben ist geplant bis zu 20 Pferde aufzunehmen. Gemäß der eingereichten Planunterlagen sind im Erdgeschoss die Haustechnik und Sozialräume vorgesehen, sowie im Obergeschoss ein Schulungs- und Aufenthaltsraum mit Balkon.

Die Erschließung der neu geplanten Reitsporthalle ist von der Münchner Straße aus über den Parkplatz der Firma Sport Scheck eingeplant. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht kann vereinbart werden.

Im östlichen Bereich des geplanten Hauptgebäudes (Reitsportanlage) ist ein Nebengebäude für Traktor, Spänelager und Mistlager eingeplant. Dieses Nebengebäude hat die Ausmaße von 13,25m x 7m mit einem Pultdach.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die geplante Reitsportanlage hat die Maße von ca. 66m x 27m. Die Firsthöhe beträgt 9,57m.

Der Bürgermeister bringt den Bauausschussbeschluss vom 01.02.2007, Nr. 723, Vorbescheidsantrag zum Neubau einer Lager- und Gerätehalle, in Erinnerung.

Außerdem weist der Bürgermeister darauf hin, dass der Vorbescheidsantrag der Schraner GbR zum Neubau einer Lager- und Gerätehalle zurückgenommen wurde.

89 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag der Firma Scheck Allwetteranlagen GmbH & Co., Unterföhring, zum Neubau einer Reitsportanlage mit Nebengebäuden an der Münchner Straße 15 vom 20.01.2009 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Höhenentwicklung des Hauptgebäudes darf eine Firsthöhe von 9,57 m nicht überschreiten.
- Einer weiteren Erschließung über die Münchner Straße wird nicht zugestimmt. Es ist ein Geh- und Fahrrecht vor Erteilung der Baugenehmigung zu Gunsten der Reitsportanlage auf der Fl.Nr. 1192 einzutragen und der Gemeinde vorzulegen.
- Die beantragte Nebenanlage westlich der Reithalle mit den Maßen 13,25m x 7m darf ausschließlich für Betriebsgeräte und als Lager für den Betrieb der beantragten Reitsportanlage genutzt werden.
- Dem geplanten Wirtschaftsweg südlich der Anlage wird zugestimmt.

Az.: 6024
3.1; 3.2

Bauantrag von Herrn Michael Pronold zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Lindenstraße 12

Der Bauantrag von Herrn Michael Pronold, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Lindenstraße 12 vom 13.01.2009 wird bekannt gegeben. Die Planunterlagen des Architekturbüros Barich + Stoderl, München, vom 29.09.2008 werden zur Einsichtnahme vorgelegt und erläutert.

Für das Grundstück Fl.Nr. 547/3 (mit einer Größe von 726 m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Antragsteller plant auf dem Flurstück ein Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten (Wohnfläche ca. 49m², 51m², 74m² 108m² und 128m²) zu errichten. Für das geplante Bauvorhaben wurde eine GFZ- Berechnung mit 0,47 (345,80 GF) vorgelegt. Wobei das Dachgeschoss gemäß der Planunterlagen als nicht geschossflächenrelevant vorgelegt wurde.

Darüber hinaus wurden sieben oberirdische Stellplätze vom Antragsteller

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

eingepplant. Der Bürgermeister weist insbesondere darauf hin, dass von den sieben Stellplätzen sechs unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Lindenstraße vorgesehen sind. Bei dieser Anordnung entfallen mindestens drei bis vier öffentliche Stellplätze. Ebenso wird die Anordnung der Stellplätze sechs und sieben mit einer Gesamtlänge von 10m als problematisch gesehen. Durch die Anordnung der Stellplätze ist eine Vorgartenlinie von 5m nicht gewährleistet.

Der Bürgermeister weist weiter darauf hin, dass dieser Bereich der Lindenstraße überwiegend durch die Struktur mit Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt ist.

Auf den Bauausschussbeschluss vom 22.02.2005, Nr. 472, Bauvorhaben Lindenstraße 10, wird hingewiesen.

90

7

Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Michael Pronold, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Lindenstraße 12, Fl.Nr. 547/3, vom 13.01.2009 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist einzuhalten.
- Für das Mehrfamilienhaus sind je eigenständige Wohneinheit bis 60m² 1,3 KFZ-Stellplätze und über 60m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze zu errichten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist mindestens ein KFZ-Stellplatz für Besucher auf dem Grundstück herzustellen.
- Die Vorgartenlinie von 5m ist mit Ausnahme des Besucherparkplatzes auch durch oberirdische KFZ-Stellplätze frei zu halten. Einer nahezu ausschließlichen Unterbringung der Stellplätze neben der Fahrbahn wird aus ortsbild- und straßenbildgestalterischen Gründen auf keinen Fall zugestimmt.
- Die Höhenentwicklung muss sich an die unmittelbare nördliche und südliche Bebauung orientieren.
- Die Abstandsflächen sind gemäß BayBO einzuhalten.
- Auf die notwendige Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO wird hingewiesen.

Az.: 6024
3.1; 3.2; 3.3

Bauantrag von Frau Anna und Herrn Lorenz Spitzweg zum Ausbau des Dachgeschosses und zur Erneuerung des Dachstuhls an der Alten Münchner Straße 43 a und b

Der Bauantrag von Frau Anna und Herrn Lorenz Spitzweg, Unterföhring, zum Ausbau des Dachgeschosses und zur Erneuerung des Dachstuhls an der Alten Münchner Straße 43 a und b vom 14.01.2009 wird bekannt gegeben. Die Planunterlagen des Architekturbüros Gandl, Unterföhring, vom Januar 2009 werden zur Einsichtnahme vorgelegt und ausführlich erläutert.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück Fl.Nr. 168/0, mit einer Größe von 1.082m², das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Derzeit wird das Dachgeschoss als Speicher genutzt und soll gemäß eingereichter Planung zu Wohnzwecken (mit 88m²) ausgebaut werden. Dieser Dachgeschossausbau ist gemäß vorgelegten Planunterlagen nicht geschossflächenwirksam.

Außerdem ist das bisherige Satteldach durch ein Pultdach zu ersetzen.

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass auf dem Grundstück derzeit vier abgeschlossene Wohneinheiten bestehen und mindestens sechs KFZ-Stellplätze vorhanden (davon drei Kfz-Stellplätze in zwei Garagen) sind.

Durch den Dachgeschossausbau sind keine weiteren Wohneinheiten beantragt.

91

7

Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Frau Anna und Herrn Lorenz Spitzweg, Unterföhring, zum Ausbau des Dachgeschosses und zur Erneuerung des Dachstuhls am Wohngebäude an der Alten Münchner Straße 43 a und b vom 14.01.2009 wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist durch den Ausbau des Dachgeschosses einzuhalten.
- Es sind mindestens sechs KFZ-Stellplätze zuzüglich eines Besucherstellplatzes auf dem derzeitigen Flurstück Nr. 168 dauerhaft nachzuweisen.
- In nachbarrechtlicher Hinsicht, Fl.Nr. 167, wird dem Bauvorhaben zugestimmt.

Az.: 6024

3.1

Bauantrag von Frau Michaela und Herrn Daniel Keller zur Errichtung eines Einfamilienhauses an der Siedlerstraße 5

Der Bauantrag von Frau Michaela und Herrn Daniel Keller, Unterföhring, zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Siedlerstraße 5 vom 23.01.2009 wird bekannt gegeben. Die Planunterlagen des Architekten Nürnberger, München, vom 21.01.2009 werden zur Einsichtnahme vorgelegt und detailliert erläutert.

Für das Grundstück Fl.Nr. 178/21 (mit einer Größe von 700 m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 4, in dem eine Vorgartenlinie von fünf Metern festgesetzt ist.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das geplante Einfamilienhaus soll mit einer Geschossfläche von 342,80 m² gemäß Bauantragsunterlagen und einer GFZ von 0,48 errichtet werden. Die Dachform ist als so genanntes aufgeklapptes Satteldach (angelehnt an eine integrierte Pultdachausformung).

Auf den Bauausschussbeschluss vom 30.09.2008, Nr. 44, wird hingewiesen.

92 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Frau Michaela und Herrn Daniel Keller, Unterföhring, zur Errichtung eines Einfamilienhauses an der Siedlerstraße 5 vom 23.01.2009 wird nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die GFZ von 0,45 als Orientierungsmaß zur umliegenden Bebauung muss eingehalten werden.
- Die Vorgartenlinie von 5 m ist einzuhalten und von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- Es sind zwei KFZ-Stellplätze für das beantragte Einfamilienhaus zu errichten und als solche dauerhaft zu unterhalten.
- Der Firsthöhe wird bis einer Höhe von maximal 7,50m zugestimmt.
- Die Abstandsflächen sind gemäß BayBO zwingend einzuhalten.
- Die nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer, Fl.Nr. 178/2, sind im Zuge der Nachbarteilnahme mit einzubeziehen.

Einer Abgrabung bzw. Absenkung an einer der Hausseiten (hier: im Süden) wird auf keinen Fall zugestimmt. Auf die Frage des Einfügens in die Umgebung ist mit der Baugenehmigung besonders einzugehen. Einer Wohnnutzung im Keller wird ebenfalls nicht zugestimmt.

Az.: 6024
3.1

Antrag auf Vorbescheid von Herrn Michael Ilmberger zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Bahnhofstraße 10

Der Antrag auf Vorbescheid von Herrn Michael Ilmberger, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Bahnhofstraße 10 vom 27.01.2009 wird bekannt gegeben. Die Planunterlagen des Architekturbüros Gandl, Unterföhring, vom Januar 2009 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 186/21 (1.652m²) und 186/72 (666m²), insgesamt 2.318m² die im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus, Geschäftsgebäude (Apotheke, Arztpraxis, Friseur), die evangelische Kirche und das Unterföhringer Museum Feringer Sach. Durch die unmittelbare Wohn- und gewerbliche Nutzung weist das Gebiet den Charakter einer Mischnutzung auf.

Derzeit ist auf dem Grundstück eine Werkhalle errichtet, die als Schlosserei genutzt wird. Die Werkhalle hat die Maße 35m x 14m und deren Anbau die

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Maße 10,8m x 8,15m.

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 186/21 und 186/72 ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohneinheiten, zwei Kleinsthäuser mit Tiefgarage sowie ein Doppel- und ein Einfamilienhaus geplant. Mit der geplanten Bebauung wird eine GFZ von 0,51 erreicht ($1.652\text{m}^2 + 666\text{m}^2 = 2.318\text{m}^2$, $1.199,15\text{m}^2$ GF). Die GFZ in der Umgebungsbebauung (z. B. Fl.Nr. 186/71, Bahnhofstraße 14 b und c) liegt bei 0,53.

Das Mehrfamilienhaus mit den zwei Kleinsthäusern und das Doppelhaus weisen jeweils eine Firsthöhe von ca. 11m und eine Dachneigung von 36° auf. Bei dem Einfamilienhaus sind eine Firsthöhe von ca. 8m und eine Dachneigung von 22° geplant.

Da für das Gebiet kein Bebauungsplan besteht, ist gemäß § 34 BauGB u. a. für die Höhenentwicklung (Firsthöhe) die Umgebungsbebauung heranzuziehen. Die bestehenden Gebäude an der Bahnhofstraße 10 und 12a weisen beide eine Firsthöhe von ca. 10m auf.

Folgende fünf Fragen wurden vom Antragsteller mit Schreiben vom 26.01.2009 zur Beantwortung bei der Gemeinde eingereicht:

1. Ist eine reine Wohnbebauung auf der derzeit teilweise gewerbliche genutzten Fläche (Fl.Nr. 186/21) möglich?
2. Ist die geplante Höhenabwicklung, wie im Plan dargestellt, E+1+DG (kein Vollgeschoss) ausführbar?
3. Ist die Dachform Satteldach 36° auf dem Mehrfamilienhaus und Doppelhaus bzw. das Zeltdach auf dem Einfamilienhaus mit 22° zulässig?
4. Können die geforderten Stellplätze teils oberirdisch bzw. in einer Tiefgarage nachgewiesen werden?
5. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, es tritt nach § 34, die umliegenden Bebauung in Kraft. Diese liegt nach Berechnungen beim Altbestand weit höher als 0,5. Die GFZ-Berechnung des zuletzt erstellten Neubaus von 2006, in unmittelbarer Nähe, Fl.Nr. 186/71, ergibt 0,54. Ist somit die Nutzung des Grundstücks mit 0,51 genehmigungsfähig?

93

7

Beschluss: 7:0

Für den Vorbescheidsantrag von Herrn Michael Ilmberger vom 27.01.2009 zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohneinheiten, zwei Kleinsthäuser mit Tiefgarage sowie ein Doppel- und ein Einfamilienhaus auf den Flurstücken Nrn. 186/21 und 186/72 wird aus Sicht der Gemeinde wie folgt Stellung genommen:

zu 1)

Auf dem Grundstück (Fl.Nr. 186/21) wird einer Wohnbebauung zugestimmt, da die Fläche im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

zu 2)

Der geplanten Höhenentwicklung E+1+DG (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) für die jeweiligen Gebäude bis zu einer Firsthöhe von maximal 10m wird zugestimmt.

zu 3)

Der Dachform Satteldach bis 36° Dachneigung auf dem Mehrfamilienhaus und Doppelhaus bzw. der Dachform Zeltdach (Satteldach) auf dem Einfamilienhaus bis 22° Dachneigung wird ebenfalls zugestimmt.

zu 4)

Folgender Stellplatzschlüssel ist einzuhalten:

Für die geplante Bebauung sind je Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Kleinsthaus zwei Stellplätze, je abgeschlossene Wohneinheit bis 60m² 1,3 Stellplätze und größer als 60m² 1,5 Stellplätze zu errichten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind mindestens zwei oberirdische Besucherstellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Die notwendigen Stellplätze können oberirdisch bzw. in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

zu 5)

Angelehnt an die umliegende Bestandsbebauung, ist für das geplante Vorhaben eine GFZ bis 0,5 einzuhalten (Fl.Nr. 186/21 mit 1.652m² und Fl.Nr. 186/72 mit 666m²).

Az.:6024

3.1; 3.2

Antrag auf Vorbescheid von Herrn Tobias Weber zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garagen Am Poschinger Weiher 1a

Der Antrag auf Vorbescheid von Herrn Weber, Unterföhring, zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garagen Am Poschinger Weiher 1a, Fl.Nr. 1205/98 vom 08.01.2009 wird bekannt gegeben. Die Planskizzen des Architekturbüros mba, Regensburg, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/98 das im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Auf den Bauausschussbeschluss vom 21.10.2008, Nr. 62, des Architekturbüros v. Werz + Zufall zur Bebaubarkeit der Fl.Nr. 1205/98 wird hingewiesen.

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass auf dem benachbarten östlichen Grundstück Fl.Nr. 1205/114 in 2001 der Errichtung eines Einfamilienhauses ausnahmsweise zugestimmt wurde.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

94

7

Beschluss:7:0

Zum Antrag auf Vorbescheid von Herrn Weber, Unterföhring zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garagen für das Grundstück Am Poschinger Weiher 1 a, Fl.Nr. 1205/98 vom 08.01.2009 wird aus Sicht des Bauaus-schusses aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

1. Die Fläche befindet sich nach dem Flächennutzungsplan in einem Gebiet mit der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Schutz- und Leitpflanzung“.
2. Einen Bebauungsplan für die Antragsfläche gibt es nicht.
3. Ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation ist nicht gegeben.
4. Die Verfestigung einer Splittersiedlung wird für bedenklich gehalten.
5. Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird ausdrücklich hingewiesen.

Ein Ersatzbau mit maximal zwei Wohneinheiten (wie bisheriger Bestand) unter Beachtung der bisherigen Kubatur, Grundfläche und Höhenentwicklung auf dem Gesamtgrundstück, Fl.Nr. 1205/98, ist planungsbedingt vorstellbar (mehr als zwei abgeschlossene Wohneinheiten werden als problematisch angesehen).

Az.: 6024

3.1; 3.2; 3.3

Sanierung und Modernisierung der beiden Punkthäuser Ahornstraße 35 und 38 mit einer Tiefgarage; Festlegung der Standorte für die Müll- und Fahrradhäuser

Der Bauausschussbeschluss vom 21.10.2008, Nr. 64, wird in Erinnerung gebracht, in dem u. a. die Platzierung der Müll- und Fahrradhäuser an den bisherigen Standorten beschlossen wurde.

Durch das Landschaftsarchitekturbüro Hertlein, München, wurden die Varianten 1, 1a, 2 und 3 zur Aufstellung der neuen Müll- und Fahrradhäuser für die beiden Punkthäuser Ahornstraße 35 und 38 erarbeitet.

Herr Landschaftsarchitekt Hertlein spricht sich jeweils für die Variante 3 zur Aufstellung der Müll- und Fahrradhäuser auf Grund nachfolgender Erläuterung aus:

- Bei dem Punkthaus 35 wird durch die begleitende Bepflanzung das Müll- und Fahrradhaus durch die aufgelöste Stellung (Variante 3) sehr gut eingebunden.
- Beim Punkthaus 38 stellt die Variante 3 eine optimale Raumwirkung dar, es entsteht eine angenehme Hofsituation vor dem Eingangsbereich und eine Abschirmung der Spielflächen.

Die Planung sieht eine Dachbegrünung der Müll- und Fahrradhäuser vor. Die Kosten der Müll- und Fahrradhäuser sind im genehmigten Kostenrahmen enthalten.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister bringt die Bauweise der Müllhäuser an der Fichtenstraße in Erinnerung (Lochmetalloptik) und regt an, diese Konstruktion und Bauweise für die Ahornstraße 35 und 38 in Erwägung zu ziehen. Dem Bauausschuss werden Bestandsaufnahmen (Fotos) der Müllhäuser an der Fichtenstraße vorgestellt.

Mit der Sitzungseinladung wurden die Planentwürfe des Landschaftsarchitekten Hertlein, München, Stand 22.01.2009, dem Bauausschuss zugestellt.

95 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt der Aufstellung der neuen Müll- und Fahrradhäuser gemäß der Variante 1 bei der Ahornstraße 35 und der Variante 1 bei der Ahornstraße 38 des Planentwurfsstands vom 22.01.2009 (Landschaftsarchitekt Hertlein) zu.

Die Müll- und Fahrradhäuser sind angelehnt an die Konstruktion (Lochbeplankung) und Bauweise der Fichtenstraße auszuführen. Dabei ist die Dachform als geneigtes Flachdach (alternativ als flach geneigtes Satteldach) auszuführen und auf die Begrünung zu verzichten.

Az.: 602/1

3.4; 3.; 2

Anfragen und Bekanntgaben

- Der Vorsitzende gibt das Schreiben vom 26.01.2009 des Landratsamtes München zur Entfernung von Zeichen 720 StVO (Grünpfeil) und Verlängerung der Betriebszeit an der Kreuzungs-Lichtsignalanlage St 2053 / Neubuchstraße (Montag bis Sonntag 05.00 bis 22:00 Uhr) bekannt.
- Herr Gemeinderat Axenbeck fragt an, ob die Leitungsrohre der Geothermie (GEOVOL) in der Kanalstraße durchgehend (Ringschluss) verlegt werden können. Der Vorsitzende wird diese Anfrage an die GEOVOL weiterleiten.
- Herr Gemeinderat Kemmelmeyer fragt an, wie der Stand bei Familie Nik-Nafs bezüglich der nicht genehmigten aufgestellten Zaunanlage ist. Herr Kapfenberger teilt mit, dass vom Landratsamt München seit Mai 2007 immer noch keine Stellungnahme vorliegt.
- Herr Kemmelmeyer regt an, den Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Föhlinger Allee verkehrlich zu verbessern, da es dort morgendlich durch die Schüler zu Konflikten im Straßenverkehr kommt. Der Bürgermeister schlägt vor, eine Verbesserung der Situation in diesem Straßenbereich durch eine stärkere Ausleuchtung zu erzielen. Dadurch werden die Schüler besser wahrgenommen.
- Des Weiteren erinnert Gemeinderat Kemmelmeyer an die Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2008, in dem die Finanzierung der Spielgeräte für die Realschule Ismaning angesprochen wurde.

8. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 03.02.2009

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Herr Gemeinderat Weingärtner weist darauf hin, dass an der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Münchner Straße/ Bergstraße seit dem Umbau 2008 (Phasenänderung) längere Wartezeiten und damit verbunden Staus an der Münchner Straße entstehen. Herr Kapfenberger erklärte, dass bereits die derzeitige Situation dem Staatlichen Bauamt München mitgeteilt wurde. Eine Antwort liegt aktuell noch nicht vor.
- Herr Gemeinderat Ebert regt an, ob die Bauvorhaben der GEOVOL Unterführung und die Sanierung der Münchner Straße aufeinander abgestimmt werden können, damit es zu keinen größeren Verkehrsbehinderungen kommt. Der Vorsitzende weist darauf hin, und dass intensive Abstimmungen mit den Beteiligten (GEOVOL, Ingenieurbüros, Staatliches Bauamt) erfolgen und dem Bauausschuss in seiner nächsten Sitzung ein Bauablaufplan sowie ein Bauzeitenplan vorgelegt werden.

Schwarz
Erster Bürgermeister

Kapfenberger
Schriftführer