

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie Beschlussfähigkeit fest. Der Vorsitzende eröffnet um 19:25 Uhr die Sitzung.

671      7      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Die in der nichtöffentlichen Sitzung am 22.04.2013 gefassten Beschlüsse, Nr. G373 und Nr. G375, sind in der heutigen öffentlichen Sitzung zu verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung**

672      7      Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 22.04.2013 lag während der gesamten Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses 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.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastrasse 5; Billigungsbeschluss**

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2012, Nr. 856, wurde die Änderung des Bebauungsplanes zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastrasse 5, welcher die Flurnummern 1189/55, 1189/68 sowie 1189/59 TF umfasst, beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2012.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastrasse 5, in der Fassung vom 16.05.2013 der Planungsgemeinschaft May-Architekten GmbH, München, und Agentur für nachhaltige Projekte, Dresden, wurde den Gemeinderatsmitgliedern erläutert. Ein Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dem Gremium zugestellt.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49b/12 nicht gemäß Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 08.11.2012, Nr. 856, vom Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, München, sondern von der Planungsgemeinschaft May-Architekten GmbH, München, und Agentur für nachhaltige Projekte, Dresden, ausgearbeitet wurde.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Außerdem wurde die Fl.Nr. 1189/59 TF (öffentlicher Straßengrund Feringastraße) noch in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen.

673      7      Beschluss: 7:0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49b/12 zur Verlegung eines Baumarktes mit Gartencenter und Tiefgarage zur Feringastraße 5, in der Fassung vom 16.05.2013 der Planungsgemeinschaft May-Architekten GmbH, München, und Agentur für nachhaltige Projekte, Dresden, wird gebilligt.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist durchzuführen.

Az.: 6102  
3.1; 3.2; 3.3; 2.1

#### **Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd – Straßäckerallee;**

- a) **Überlegungen der Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG zur Errichtung von acht Einzelhäusern einschließlich Lärmschutz im Bereich WA 45 und 54 nördlich der Mitterfeldallee und westlich und östlich der Straßäckerallee**
- b) **Bauantrag der Firma DIBAG Industriebau AG zur Errichtung eines Büro- und Wohnhauses mit Tiefgarage im Bereich WA 45 nördlich der Mitterfeldallee und westlich der Straßäckerallee**
  
- a) **Überlegungen der Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG zur Errichtung von acht Einzelhäusern einschließlich Lärmschutz im Bereich WA 45 und 54 nördlich der Mitterfeldallee und westlich und östlich der Straßäckerallee**

Der Bürgermeister gibt das Schreiben der Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG, München, zur Errichtung von acht Einzelhäusern einschließlich Lärmschutz im Bereich WA 45 und 54 nördlich der Mitterfeldallee und westlich und östlich der Straßäckerallee vom 15.04.2013 bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen der Firma DIBAG Industriebau AG, München, vom 15.04.2013 und 22.04.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt. Dem Gremium wurde ein entsprechender Plan zugestellt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 180/2 (3.382 m²) und 180/114 (774 m²), die im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd – Straßäckerallee.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd – Straßäckerallee, ist im WA 45 und 54 eine geschlossene Bauweise mit einer Länge von über 50 m zu realisieren. Demnach ist eine Einzelhausbebauung unzulässig.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Von der Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG wird die Errichtung von acht Einzelhäusern angedacht. Ebenso soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd – Straßäckerallee mit Knickpunkten vorgesehene Lärmschutzwand geradlinig verlaufen.

Der Bürgermeister weist auf die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung Frau Schreiber, München, vom 20.05.2013 hin, in der mitgeteilt wird, dass für die Errichtung der acht Einzelhäuser sowie der Änderung der Lärmschutzwand zwingend eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73/03, Unterföhring Süd – Straßäckerallee, bezüglich folgender Punkte erforderlich ist:

1. Überschreitung der Baugrenzen im Westen durch den Entfall der Tiefgaragenzufahrt und im Osten.
2. Abweichung von der festgesetzten Bauweise b (Länge der Baukörper über 50 m), dafür Einzelhausbebauung.
3. Die Tiefgaragenzufahrt wird gegenüber der festgesetzten Position verlegt, da die erforderlichen Stellplätze jeweils auf den Grundstücken der Einzelhausbebauung nachgewiesen werden sollen.  
Auf einer Restfläche des WA 45 wird eine neue Tiefgaragenzufahrt angeordnet (siehe Beschluss b vom 04.06.2013).
4. Überprüfung der Festsetzungen zum Immissionsschutz, da sich die Bauweise komplett ändert.
5. Ein Kniestock ist gemäß Bebauungsplan nicht zulässig, da dies ein weiteres Vollgeschoss bewirken könnte. Zudem kann dies auch hinsichtlich des Immissionsschutzes aufgrund der Höhenentwicklung der südlichen Giebelseite andere Auflagen erzeugen. Hierfür muss eine sinnvolle städtebauliche Begründung vorgelegt werden, da die Höhenentwicklung bei den Giebeln mit einer Firsthöhe von über 9,00 m schon sehr deutlich ausfällt.
6. Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung. Städtebaulich war angedacht, die Traufseite zum nördlich gelegenen Quartier hin gemäß der Bauweise auszurichten.
7. Der Nachweis der Stellplätze muss komplett neu geregelt werden. Die Stellplätze sollen nicht mehr in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die primären Stellplätze werden im vorliegenden Entwurf jeweils pro Grundstück mit nur einem Stellplatz in einer Garage und einem zweiten offenen Stellplatz nachgewiesen.
8. Die Dachgauben sind gemäß Bebauungsplan so nicht zulässig. Inwieweit hier andere Regelungen zugelassen werden sollen, hängt zum einen mit der Gestaltung und Proportion zusammen und zum anderen mit der sinnvollen Schaffung von weiteren Wohnflächen im Dachgeschoss (Führung der Treppe ins Dachgeschoss, Kopfhöhe).
9. Die höchstzulässige Grundfläche und Geschossfläche muss neu zugeordnet werden. Eine Überprüfung der Zahlen der Gesamtbilanz sollte erfolgen.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Bürgermeister erinnert an die Gemeinderatsbeschlüsse vom 11.05.2006, Nr. G699, und vom 16.12.2008, Nr. 79, in denen der Verlagerung von Geschossfläche aus den Bauquartieren WA 45 und 54 in die Bauquartiere WA 46 und 47 zugestimmt wurde.

374      7      Beschluss: 7:0

Die Überlegungen der Firma Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co.KG, München, zur Errichtung von acht Einzelhäusern sowie der Änderung bzw. Verlegung der Lärmschutzwand im Bereich WA 45 und 54 nördlich der Mitterfeldallee und westlich und östlich der Straßäckerallee vom 15.04.2013 und 22.04.2013 werden nicht befürwortet.

Ein Änderungsbebauungsplanverfahren ist nicht durchzuführen.

- b) Bauantrag der Firma DIBAG Industriebau AG zur Errichtung eines Büro- und Wohnhauses mit Tiefgarage im Bereich WA 45 nördlich der Mitterfeldallee und westlich der Straßäckerallee

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Firma DIBAG Industriebau AG, München, zur Errichtung eines Büro- und Wohnhauses mit Tiefgarage im Bereich WA 45 nördlich der Mitterfeldallee und westlich der Straßäckerallee, Fl.Nr. 180/2, vom 10.04.2013 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Fricke, München, vom 10.04.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 180/2 (3.382 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd – Straßäckerallee.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd – Straßäckerallee sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Anlagen der Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) im WA 45 unzulässig.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Büro- und Wohnhauses mit den Maßen Länge 12,09 m x Breite 14,40 m x Firsthöhe 11,86 m und einer Geschossfläche von 348,34 m<sup>2</sup> sowie einer Grundfläche von 373,07 m<sup>2</sup> beantragt. Das Dach soll dabei als Satteldach mit einer Neigung von 30° ausgeführt werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes soll ein Büro mit einer Nutzfläche von 151,26 m<sup>2</sup> und im 1. OG eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 169,62 m<sup>2</sup> situiert werden. Das Dachgeschoss wird nicht ausgebaut. In der Tiefgarage sind drei KFZ-Stellplätze und oberirdisch zwei KFZ-Stellplätze vorgesehen.

Der Bürgermeister weist auf die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung Frau Schreiber, München, vom 22.05.2013 hin, in der der Gemeinde Unterföhring empfohlen wird, den Bauantrag unter Bezugnahme auf den vorhergehenden Beschluss zurückzustellen, bis grundsätzlich Klarheit über die städtebauliche Entwicklung des gesamten Quartiers WA 45 und 54 erfolgt ist.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

675      7      Beschluss: 7:0

Der Bauantrag der Firma DIBAG Industriebau AG, München, zur Errichtung eines Büro- und Wohnhauses mit Tiefgarage im Bereich WA 45 nördlich der Mitterfeldallee und westlich der Straßäckerallee, Fl.Nr. 180/2, vom 10.04.2013 wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass ausschließlich im EG eine gewerbliche Nutzung stattfinden darf.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73/03 Unterföhring Süd – Straßäckerallee sind einzuhalten. Der Befreiung bezüglich der gewerblichen Nutzung wird zugestimmt.

Az.: 6010  
3.1; 3.2

#### **Bauantrag von Herrn Josef Obermeier zum Anbau eines Außentreppen- hauses, Dachgeschossausbau und Drehung der Firstrichtung an der Kanalstraße 13**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Josef Obermeier, Unterföhring, zum Anbau eines Außentreppenhauses, Dachgeschossausbau und Drehung der Firstrichtung an der Kanalstraße 13, Fl.Nr. 1205/43, vom 06.05.2013, bekannt. Die Planzeichnungen des Planers Herrn Gandl, vom Mai 2013, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1205/43 (720 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6. Der rechtsgültige Baulinienplan aus dem Jahre 1950 legt mit Aufrisschema den Haustyp mit Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem mittleren Gelände sowie die Firstrichtung bindend fest.

Vom Antragsteller wird der Anbau eines Treppenhauses an der Westseite des bestehenden Gebäudes mit den Maßen 3,61 m Länge x 2,51 Breite m x 8,39 m Höhe, der Ausbau des Dachgeschosses mit den Maßen 11,10 m Länge x 11,39 m Breite sowie die Drehung der Firstrichtung beantragt. Gemäß vorgelegter GFZ-Berechnung vom 13.05.2013 wird mit dem Bauvorhaben eine GFZ von 0,45 realisiert.

Für das geplante Vorhaben sind folgende Ausnahmen und Befreiungen des Bebauungsplanes erforderlich:

- Satteldach in Mansardgiebeldach (Dachform),
- Dachgauben nur zur Belichtung in Dachgauben zur Raumerhöhung,
- Dachneigung 46° - 50° in Dachneigung 16° und 60° ,
- Dachüberstand,
- Erweiterung der Ausnahme von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen im Süden.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die beantragte Firstrichtung entspricht der Festsetzung im Baulinien- und Bebauungsplan.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass gleichgelagerten Ausnahmen und Befreiungen in der Vergangenheit (wie z. B. in der Kanalstraße 19 mit Bauausschussbeschluss vom 05.03.1999, Nr. 443) bereits zugestimmt wurde.

Außerdem weist der Bürgermeister darauf hin, dass es sich bei dem Dachgeschoss um kein Vollgeschoss nach BauNVO handelt.

676      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Josef Obermeier, Unterföhring, zum Anbau eines Außentreppenhauses , Dachgeschossausbau und Drehung der Firstrichtung an der Kanalstraße 13, Fl.Nr. 1205/43, vom 06.05.2013, sowie den hierfür erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist einzuhalten.
- Je neue abgeschlossene Wohneinheit unter 60m<sup>2</sup> sind 1,3 KFZ-Stellplatz, je abgeschlossene Wohneinheit über 60m<sup>2</sup> sind 1,5 KFZ-Stellplätze und je abgeschlossene Wohneinheit über 100m<sup>2</sup> sind 2,0 KFZ-Stellplätze zusätzlich zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Auf die Erweiterung der Ausnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen im Süden wird hingewiesen.

Az.: 6010

3.1

#### **Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenflächen in Büroeinheiten der Firma Merkur GmbH Objekt Unterföhring KG an der Beta-Straße 10i**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenflächen in Büroeinheiten der Firma Merkur GmbH Objekt Unterföhring KG, München, an der Beta-Straße 10i, Fl.Nr. 246, vom 19.04.2013 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Oliv GmbH, München, 09.04.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 246 (16.916 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40a/86, Park Village.

Vom Antragsteller wird die Umnutzung von Ladenflächen in Büroeinheiten im EG geplant. Veränderungen an der Fassade werden nicht vorgenommen.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Bürgermeister teilt dem Gremium mit, dass das Laden- und Bürogebäude an der Beta-Straße 10i mit Bescheid des Landratsamtes München vom 18.10.2001 genehmigt wurde.

677      7      Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung von Ladenflächen in Büroeinheiten der Firma Merkur GmbH Objekt Unterföhring KG, München, an der Beta-Straße 10i, Fl.Nr. 246, vom 19.04.2013 wird zugestimmt, da im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40a/86, Park Village, eine Nutzung als Büro im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen ist.

Je 35m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche sind je ein KFZ-Stellplatz herzustellen und diese sind dauerhaft als solche zu unterhalten und nachzuweisen.

Az.: 6010  
3.1

#### **Antrag im Genehmigungsverfahren von Frau Andrea Färber zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage am Isarweg 7k**

Der Bürgermeister gibt den Antrag im Genehmigungsverfahren von Frau Andrea Färber, Unterföhring, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage am Isarweg 7k, Fl.Nr. 147/2 TF, vom 06.05.2013 bekannt. Die Planzeichnungen des Bautechnikers Herrn Lippl, Viechtach, vom 19.04.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt. Der Lageplan sowie Planskizzen wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 147/2 (3.703 m<sup>2</sup>, voraussichtlich nach Vermessung 797 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße. Gemäß Bebauungsplan ist die Errichtung von zwei Einzelhäusern und einem Einzel- oder Doppelhaus im Umgriff zulässig.

Der Bürgermeister erinnert an die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses von 26.07.2011, Nr. 436-438, in denen die Errichtung von zwei Doppelhaushälften im Bebauungsplanumgriff behandelt wurde.

Von der Antragstellerin wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen Länge 10,24 m x Breite 10,24 m x Firsthöhe 8,80 m / Wandhöhe 6,41 m sowie einer GFZ von 0,26 (209,72 m<sup>2</sup>) und einer GRZ von 0,28 (225,33 m<sup>2</sup>) geplant. Das Dach soll dabei als Walmdach mit einer Dachneigung von 25° ausgeführt werden.

Gemäß Antragstellerin werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75/06, Isarweg westlich der Alten Münchner Straße, vollständig eingehalten.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Bürgermeister erläutert, dass die geplante Doppelgarage und der KFZ-Stellplatz mit einer Zufahrt von Süden aus Verkehrssicherungsgründen noch zu optimieren sind.

Der Bürgermeister weist außerdem darauf hin, dass in vergleichbaren Fällen (Antrag im Genehmigungsverfahren, z.B. Bauanträge Einheimischen-Modell) die Anträge dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss zur Entscheidung vorgelegt wurden.

678     7     Beschluss: 7:0

Dem Antrag im Genehmigungsverfahren von Frau Andrea Färber, Unterföhring, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage am Isarweg 7k, Fl.Nr. 147/2 TF, vom 06.05.2013 wird dem Grunde nach zugestimmt.

Aus Verkehrssicherungsgründen wird vorgeschlagen, die beantragte Zufahrt zur Doppelgarage und zum KFZ-Stellplatz von Osten vorzusehen.

Az.: 6010  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Formlose Anfrage der Firma Matratzen Factory Outlet AG zur Anbringung von Werbeanlagen an der Münchner Straße 13**

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Firma Matratzen Factory Outlet AG, Elsdorf, zur Anbringung von Werbeanlagen an der Münchner Straße 13, Fl.Nr. 1194/2, vom 14.05.2013 bekannt. Die Fotomontagen vom 14.05.2013 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass dieser Straßenabschnitt eine Gemeindestraße ist.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1194/2 (580 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass das als Wohn- und Geschäftshaus genehmigte Gebäude derzeit leer steht (ehem. Videothek) und von der Firma Matratzen Factory Outlet AG angemietet werden möchte.

Vom Antragsteller wird die Anbringung von Werbeanlagen, angepasst an die bestehende Größe, geplant. Die beiden geplanten Seitentafeln haben die Maße von jeweils ca. 4,00 m Breite x 1,30 m Höhe. Die geplante Fronttafel weist ein Maß von ca. 9,00 m Breite x 0,75 m Höhe auf.



## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

679      7      Beschluss: 7:0

Der formlosen Anfrage der Firma Matratzen Factory Outlet AG, Elsdorf, zur Anbringung von Werbeanlagen (Seitentafeln jeweils ca. 4,00 m Breite x 1,30 m Höhe und Fronttafel ca. 9,00 m Breite x 0,75 m Höhe) an der Münchner Straße 13, Fl.Nr. 1194/2, vom 14.05.2013, wird grundsätzlich unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die maximal zulässigen Lichtstärken der Leuchten sind einzuhalten. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist.
- Die Werbeanlage ist so zu gestalten, dass sie in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass gibt und die Sicht nicht behindern. Das Lichtraumprofil der Straße bzw. des Gehweges darf nicht eingeschränkt werden.
- Es darf keine Störwirkung (Sichtdreieck) von der Werbeanlage für die Verkehrsteilnehmer ausgehen.
- Die Werbeanlage muss hinsichtlich der Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast genügen.
- Einer Werbung über der Traufe wird nicht zugestimmt.

Az.: 6010  
3.1

#### **Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße; Vorstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 31.01.2012, Nr. G264, wurde dem Gemeinderat folgender Beschluss empfohlen:

Die eingereichten Planungen sowie deren Auswertung durch die Baugesellschaft München Land GmbH werden zur Kenntnis genommen. Das Gremium spricht sich für den Entwurf des Architekturbüro Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger, München, aus und empfiehlt der Baugesellschaft München-Land die Beauftragung des Architekturbüros Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger zur weiteren Planung. Die weiteren Maßnahmen (Kostenermittlung, Planung, etc.) zur Umsetzung des Entwurfs der Zeile 10 des Baugebietes Einheimischen-Modell an der Aschheimer Straße (Germanenweg) sind zu veranlassen. Zeitgleich ist Zeile 15 zu planen und die Kosten hierfür sind zu ermitteln.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Für die Zeilen 10 und 15 sind jeweils separate Tiefgaragen vorzusehen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.03.2012, Nr. G714, schloss sich der Gemeinderat der Empfehlung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 31.01.2012, Nr. G268, vollinhaltlich an. Die eingereichten Planungen sowie deren Auswertung durch die Baugesellschaft München-Land wurden zur Kenntnis genommen. Das Gremium sprach sich für den Entwurf des Architekturbüros Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger aus und empfahl der Baugesellschaft München-Land GmbH, die Beauftragung des Architekturbüros Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger zur weiteren Planung.

Die Maßnahme ist durch die Baugesellschaft München-Land GmbH bzw. der Baugesellschaft München-Land Bau-Service GmbH durchzuführen.

Mit der Baugesellschaft München-Land bzw. mit der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH sind entsprechende Vereinbarungen (Baubetreuungsvertrag etc.) zur Realisierung der geplanten Maßnahme abzuschließen.

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.2012, Nr. G761, in dem ein entsprechender Generalübernehmervertrag zwischen der Gemeinde Unterföhring und der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH für die schlüsselfertige und funktionsbereite Erstellung einer Mietwohnanlage mit zwei Wohngebäuden und jeweils einer Tiefgarage auf den Grundstücken der Gemeinde Unterföhring im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße beschlossen wurde.

Folgende Punkte sind nach Vertragsschluss noch festzulegen:

- Entwurfsplanung des Architekten
- Funktionale Leistungsbeschreibung
- Baugrundgutachten
- Kostenberechnung nach DIN 276
- Rahmenterminplan

Für die funktionale Leistungsbeschreibung wurden mit den Beschlüssen des Gemeinderates vom 05.02.2013, Nr. 924, vom 14.03.2013, Nr. 947, sowie vom 16.05.2013 Festlegungen zum Ausstattungsstandard getroffen.

Auf Grundlage der bisherigen Festlegungen durch die Gremien der Gemeinde Unterföhring wurde durch das planende Architekturbüro Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger, die Entwurfsplanung mit zugehöriger Kostenberechnung nach DIN 276 erstellt. Die Kosten gemäß Kostenschätzung des planenden Architekturbüros Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger vom 29.05.2013 belaufen sich auf 10.595.073 € brutto (20% Baunebenkosten aus KG 300+400 enthalten, ohne KG 100). Durch die Baugesellschaft München-Land BauService GmbH wurde ergänzend zur Kostenberechnung des Architekturbüros Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger, eine vorläufige Kalkulation der Projektkosten, Stand 29.05.2013, gemäß Generalübernehmervertrag

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

erstellt. Die Projektkosten für Zeile 10 und Zeile 15 mit zugehöriger Tiefgarage betragen gemäß vorläufiger Kalkulation der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH 11.682.080,00 € brutto (25% Nebenkosten aus KG 300+400 sowie GÜ-Zuschlag enthalten). Die Grundrisse Entwurfsplanung, Stand 13.05.2013, die Kostenübersicht, Stand 29.05.2013, mit einem Vergleichsprojekt sowie die vorläufige Kalkulation, Stand 29.05.2013, wurden dem Gremium zugestellt.

Die Wohnfläche der Zeile 10 beträgt 1.574 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche der Zeile 15 beträgt 1.328 m<sup>2</sup>. Die Tiefgarage der Zeile 10 enthält 27 Stellplätze, die Tiefgarage der Zeile 15 enthält 22 Stellplätze.

Aufgrund der Höhe der Kostenberechnung wurde durch das planende Architekturbüro Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger, eine Berechnung mit einem Vergleichsobjekt angestellt und mögliche Einsparpotentiale ermittelt.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die Baugesellschaft München-Land BauService GmbH und die Fachplaner zur Gemeinderatsvorinformation im Juni 2013 eingeladen wurden, um die Kostenberechnung sowie Einsparpotentiale vorzustellen und die Fragen aus dem Gremium zu beantworten.

680      7      Beschluss: 7:0

Die Entwurfsplanung des Architekturbüro Botzenhardt-Zeitler-Blaimberger, München, vom 13.05.2013 mit Kostenübersicht nach DIN 276 vom 29.05.2013 sowie die vorläufige Kalkulation der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH vom 29.05.2013 werden zur Kenntnis genommen.

Eine Empfehlung an den Gemeinderat wird in heutiger Sitzung nicht ausgesprochen.

Az.: 660/3  
3.1; 2

### **Bekanntgaben und Anfragen**

- **Baumfällung an der Kinderkrippe 1, Föhringer Allee**  
Die Planungen den Spielbereich der Kinderkrippe 1 an der Föhringer Allee auf den kompletten Garten auszudehnen beinhaltet auch den bisher abgetrennten Bereich um die 3-stämmige Rotbuche an der Straße zur Föhringer Allee. Um jegliche Sicherheit zu gewährleisten wurde die Rotbuche vom Ingenieurbüro Kunze deshalb noch einmal auf Ihre Verkehrssicherheit überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Befall durch den Brandkrustenpilz erheblich zugenommen hat und deshalb eine große Gefahr in Verzug ist. Aus diesem Grund wurde von der Verwaltung eine sofortige Fällung beauftragt. Die untere Naturschutzbehörde wurde darüber informiert. Eine entsprechende Ersatzpflanzung ist in Vorbereitung.

## 52. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 04.06.2013

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Bezüglich der Ortsrandeingrünung teilte der Bürgermeister mit, dass die Thematik in einer der nächsten Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses behandelt wird.
- Frau Schödl teilte mit, dass die Fußgängerampel an der Blumenstraße / Johanneskirchner Straße durch einen Baum des angrenzenden Grundstücks teilweise verdeckt wird. Der Bürgermeister sicherte zu, dass der Grundstückseigentümer zum Rückschnitt des Baumes seitens der Gemeindeverwaltung aufgefordert wird.
- Herr Kemmelmeier fragte bezüglich den Stellplätzen an der Münchner Straße 112 an und teilte mit, dass auf Grund des Hochbords kein Parken möglich ist. Der Bürgermeister erläuterte hierzu, dass es sich in diesem Bereich der Münchner Straße um eine Staatsstraße handelt und das zuständige Straßenbauamt Freising keine Stellplätze vorsieht.
- Weiter teilte Herr Kemmelmeier mit, dass der Ablauf des Regenwassers an der Münchner Straße auf Höhe der Hausnummer 21 nicht gewährleistet ist. Der Bürgermeister teilte hierzu mit, dass die Sinkkästen nicht gereinigt wurden und dass die Thematik dem zuständigen Straßenbauamt Freising mitgeteilt wird.

---

Franz Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Ramona Obermeier  
Schriftführerin