

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.05.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Erste Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesenden Vertreter der Presse, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer zur öffentlichen Sitzung und eröffnet diese.

268 7 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Die in der nichtöffentlichen Sitzung am 20.04.2010 gefassten Beschlüsse, Nrn. G113, G114, G115 und G116 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 Sitzungen

269 7 Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 20.04.2010 wurde den Bauausschussmitgliedern mit der Sitzungseinladung 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.

Bauantrag von Herrn Dr. Michael Bauer zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ringstraße 7a

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Dr. Michael Bauer zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ringstraße 7a vom 07.05.2010 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Höfler, Ismaning, vom 07.05.2010 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/123 (440m²) das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Somit muss sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB der Umgebungsbebauung einfügen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen 13,11m Länge x 7,11m Breite x 7,13m Firsthöhe und einer Dachneigung von 12°. Ebenso soll eine Garage und eine Carport errichtet werden.

Der Bürgermeister stellt fest, dass im Keller ein Lichtgraben geplant ist.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.05.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das geplante Bauvorhaben weist eine GFZ von 0,43 gemäß der Berechnung des Architekten Höfler auf.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen im Norden gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden.

Auf den Bauausschussbeschluss Nr. 214 vom 29.09.2009 (Bauvoranfragen zum Grundstück Fl.Nr. 1189/123) wird hingewiesen.

270 7 Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Dr. Michael Bauer zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ringstraße 7a vom 07.05.2010 wird mit folgendem Maßgaben zugestimmt:

1. Die GFZ von 0,45 pro eigenständiges Grundstück darf nicht überschritten werden.
2. Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss sowie einer Abgrabung zur verbesserten Belichtung wird ausdrücklich nicht zugestimmt.
3. Die Höhenentwicklung muss sich der Umgebungsbebauung mit E + Dach (Satteldach) anpassen. Aus ortsbildgestalterischen Gründen kann der beantragten Dachform und Dachneigung (12°) zugestimmt werden.
4. Pro Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze zu errichten und als solche dauerhaft zu unterhalten.
5. Eine ausreichende Erschließung für das geplante Bauvorhaben (Fl.Nr. 1189/123) und den Bestand ist sicher zu stellen (z. B. Eintragung einer Grunddienstbarkeit).
6. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sollen die Abstandsflächen vom Landratsamt München geprüft werden. Ggf. ist eine Abstandsflächen-übernahmeerklärung der Landeshauptstadt München bei der Gemeinde vorzulegen sowie grundbuchrechtlich zu sichern.

Az.: 602/1
3.1

Tekturantrag der Bauhaus München GmbH & Co.KG zur Errichtung einer Wohnanlage mit 89 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 134 KFZ-Stellplätzen am Brunnbachlweg 13 - 17d

Der Bürgermeister gibt den Tekturantrag der Bauhaus München GmbH & Co.KG zur Errichtung einer Wohnanlage mit 89 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 134 KFZ-Stellplätzen am Brunnbachlweg 13 - 17d vom 22.04.2010 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Kortländer, Moosinning, vom 22.04.2010 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nrn. 181/258 und 181/217, das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd, Straßäckerallee.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.05.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Antragsteller beabsichtigt folgende Änderungen der bestehenden Baugenehmigung:

- Setzen einer Trennfuge im Bereich Tiefgarage mit Ausbildung eines Überzuges zwischen der Gebäudetrennfuge Haus 1/2 zum Tiefgaragenbereich Mitte Achse K/L.
- Setzen von Stützen entlang der Trennfuge in der Tiefgarage zwischen den Achsen K/L.
- Setzen einer zweiten Wand im Bereich Fahrradraum im Untergeschoss Haus 7 Achse L.
- Verschieben der innenliegenden Tiefgaragenstellplätze inkl. deren Baukonstruktion um 20cm ab Trennfuge Achsen K/L in Richtung Achse F.
- Ausführung der erforderlichen Stellplatzanzahl von 134 Stellplätzen gemäß Stellplatznachweis der Baugenehmigung mit Ersatz von Duplex-Parkern durch Einzelstellplätze im Bereich Haus 4.
- Verzicht auf wohnungsinterne Innentreppen verschiedener Erdgeschosswohnungen der Häuser 2, 4, 5 und 7 zu damit direkt anbindbaren Hobbyräumen, inkl. Versatz der Hobbyraumtüren im UG; der Einbau der Treppen erfolgt nur optional auf Käufersonderwunsch.

Der Bauausschussbeschluss Nr. 631 vom 28.03.2006 wird in Erinnerung gebracht, in dem das Bauvorhaben behandelt wurde.

Die Baumaßnahme (89 Wohneinheiten und 134 KFZ-Stellplätze) wurde mit Bescheid vom 13.09.2006 vom Landratsamt München genehmigt.

271 7

Beschluss: 7:0

Dem Tekturantrag der Bauhaus München GmbH & Co.KG zur Errichtung einer Wohnanlage mit 89 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 134 KFZ-Stellplätzen am Brunnbachlweg 13 - 17d (Fl.Nrn.181/258 und 181/217) vom 22.04.2010 wird zugestimmt.

Az.: 602/1
3.1

Antrag auf Vorbescheid der Firma Massivhaus Bavaria AG zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage an der Birkenstraße 7

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Firma Massivhaus Bavaria AG Hallbergmoos zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage an der Birkenstraße 7 vom 05.05.2010 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Steiner, Rednitzhembach, vom 01.05.2010 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.05.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück Fl.Nr. 548/7 (730m²) das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der einfache Baulinieplan Nr. 11. Demnach ist lediglich eine Vorgartenlinie von 5m einzuhalten. Im Übrigen muss sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB der Umgebungsbebauung einfügen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses mit den Maßen 10m Länge x 18,99m Breite x 9,90m Höhe sowie die Errichtung zwei Garagen und 2 KFZ-Stellplätzen.

Die GFZ des geplanten Bauvorhabens liegt gemäß der Berechnung des Architekten Steiner vom 07.05.2010 bei 0,45. Außerdem ist gemäß der vorgelegten Lagepläne eine Grundstücksteilung geplant.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass die geplante Lage der Garagen und Stellplätze noch einmal überdacht werden muss (Ausfahrtssituation an der Birkenstraße).

Es wird außerdem festgestellt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden.

272 7 Beschluss: 7:0

Dem Antrag auf Vorbescheid der Firma Massivhaus Bavaria AG zur Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen an der Birkenstraße 7 vom 05.05.2010 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Vorgartenlinie von 5m gemäß Baulinienplan Nr. 11 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die ortsübliche GFZ (für Siedlungsbereiche ohne qualifizierten Bebauungsplan § 34 BauGB) von 0,45 je selbstständiges Grundstück darf nicht überschritten werden.
- Je abgeschlossene Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sollen die Abstandsflächen vom Landratsamt München geprüft werden. Ggf. ist eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Gemeinde vorzulegen sowie grundbuchrechtlich zu sichern.
- Der beantragten Lage der Garagen und Stellplätze wird auf Grund der beengten Verkehrssituation an der Birkenstraße nicht zugestimmt. Zur KFZ-Stellplatzsituation wird eine neue Planung gefordert.

Az.: 602/1
3.1, 3.2

Formlose Anfrage der Firma Gohl Focke Architekten GbR zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Nelkenstraße 23

Der Bürgermeister gibt die formlose Anfrage der Firma Gohl Focke Architekten GbR, München, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Nelkenstraße 23 vom 23.04.2010 bekannt.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.05.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück Fl.Nr. 548/23 (ca. 1.050m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35/85, zwischen der Rosen- und Nelkenstraße.

Vom Antragsteller werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist ein Dachgeschossausbau grundsätzlich möglich?
2. Können im Zuge eines Dachgeschossausbaus Dachgauben und liegende Dachflächenfenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dach realisiert werden (wie in der Nachbarbebauung bereits geschehen)?
Der Bürgermeister weist darauf hin, dass das Landratsamt München mit Bescheid vom 07.09.1992 der Errichtung einer Dachwiederkehr an der Nelkenstraße 25 (gleicher Bebauungsplanumgriff) zugestimmt hat.
3. Kann die Dachneigung auf 35° erhöht werden?
4. Der Bauherr geht davon aus, dass die Wohnungen im Dachgeschoss gemäß Bebauungsplan nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden dürfen, da EG und OG zusammen bereits zwei Vollgeschosse sind. Es wird um Bestätigung gebeten, dass Vollgeschosse Geschosse sind, deren 2/3 Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m hat.

273 7 Beschluss: 7:0

Die formlose Anfrage der Firma Gohl Focke Architekten GbR, München, zur Bebaubarkeit des Grundstücks an der Nelkenstraße 23 vom 23.04.2010 wird wie folgt beantwortet:

zu 1)

Ein Dachgeschossausbau ist grundsätzlich möglich, soweit durch den Ausbau kein Vollgeschoss entsteht.

zu 2)

Im Zuge eines Dachgeschossausbaus können Dachgauben und liegende Dachflächenfenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dach grundsätzlich realisiert werden. Die hierfür erforderliche Befreiung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35/85 A Ziffer 5 d wird in Aussicht gestellt. Vor einer endgültigen Zustimmung sind die konkreten Maße für die geplanten Dachgauben und liegenden Dachflächenfenster vorzulegen.

zu 3)

Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/85 A Ziffer 5 c sind bei Hauptgebäuden der Fl.Nrn. 548/0 und 548/23 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig. Die Dachneigung kann somit auf 35° erhöht werden.

zu 4)

Gemäß § 20 BauNVO sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeroberfläche liegen und über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.05.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Vor weiteren Planungsschritten empfiehlt der Bauausschuss dem Antragsteller Abstimmungen mit dem Landratsamt München zu treffen.

Az.: 602/1
3.1; 3.2

Realisierung eines Bolzplatzes im Baugebiet Unterföhring Süd, nördlich der Mitterfeldallee; weiteres Vorgehen

Der Bürgermeister bringt in Erinnerung, dass in Unterföhring Süd, 2. PA, die WA's 29-33, 34 (teilweise), 35, 46 bebaut sind und die WA's 47, 49, 52 und 53 derzeit bebaut werden. Zudem ist die Straßäckerallee für den öffentlichen Verkehr freigegeben.

Im Zuge dieser Realisierung wäre es sachgerecht den, gemäß Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd, Straßäckerallee, festgesetzten Bolzplatz (12-18 Jahre) an der Münchner Straße/Ecke Mitterfeldallee noch in diesem Jahr zu realisieren.

Der Bürgermeister stellt fest, dass dieser Ballspielplatz (öffentlicher Spielplatz) Gegenstand des Umlegungsverfahrens (Unterföhring Süd) ist und somit vom Erschließungs- bzw. Maßnahmenträger herzustellen ist.

Die Herstellungskosten für den Bolzplatz (öffentlicher Spielplatz) mit 1.800 m² werden auf rund 90.000,- €, brutto geschätzt.

274 7 Beschluss: 7:0

Der Bauausschuss stimmt der Realisierung des im Bebauungsplan Nr. 73/03, Unterföhring Süd, Straßäckerallee festgesetzten öffentlichen Spielplatzes (Bolzplatz) an der Münchner Straße/Ecke Mitterfeldallee in 2010 zu. Eine entsprechende Einfriedung entlang der Münchner Straße und der Mitterfeldallee ist dabei vorzusehen (Zaunanlage, Bälle).

Die Verwaltung wird hierzu beauftragt, bzgl. der Verkehrssicherungsmaßnahme (Zuwegung, Ballfangzaun usw.) mit der Bayerische Städte- und Wohnungsbau GmbH & Co. KG zu verhandeln, wie eine kurzfristige Realisierung (in 2010) erfolgen und abgerechnet werden kann.

Darüber hinaus ist der östlich der Münchner Straße angrenzende landwirtschaftliche Weg bis auf Weiteres aufrecht zu erhalten. Die Verwaltung wird im Zustimmungsfall ermächtigt die erforderlichen Maßnahmen (Auftragsvergaben usw.) durchzuführen.

Az.: 610/3
3.1; 3.2

21. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 18.05.2010

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bekanntgaben und Anfragen

- Der Bürgermeister gibt bekannt, dass die Machbarkeitsstudie des geplanten Südrings A99 am 17.05.2010 öffentlich vorgestellt wurde und dabei als Ergebnis, die Machbarkeit (voraussichtlich eine Variante B) des Südrings mitgeteilt wurde.
- Herr Kapfenberger gibt das E-Mailschreiben der Firma Überland vom 18.05.2010 bekannt, in dem mitgeteilt wird, dass die Privatstraße ab der Neubruchstraße bis zur Einfahrt Penny/Lidl wegen Abbrucharbeiten für drei Tage für den KFZ-Verkehr gesperrt wird.
- Das Gemeinderatmitglied Herr Kemmelmeier teilte mit, dass er von einem Mieter der gemeindeeigenen Wohnanlage an der Aschheimer Straße 3c, Herrn Schreiner, angesprochen wurde. Herr Schreiner monierte die hohen Nebenkosten (Heizkosten). Eine entsprechende Überprüfung mittels Wärmebildkamera wird durchgeführt. Herr Kapfenberger erläuterte hierzu, dass mit Herrn Schreiner umfassender Kontakt besteht. Die Untersuchung wird erst im Herbst (Heizperiode) durchgeführt.

Franz Schwarz
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Schriftführer