

**11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und  
Grundstücksausschusses**  
**- öffentlich -**

Sitzungstag:

**Dienstag, 05.05.2015**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1.OG**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b>  Kemmelmeyer, Andreas		
<b>Niederschriftführer:</b>  Bauamtsleiter Kapfenberger, Lothar		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Axenbeck, Manfred  Guist, Simone  Mäusel, Betina  Peischl, Günter  Schödl, Jutta  Unterstein, Manfred  Weingärtner, Thomas  Zehetmair, Johann		

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- 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 der öffentlichen Sitzung.

Nachdem keine Einwände gegen die festgesetzte Tagesordnung bestehen, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

Bekanntgabe, dass TOP 13 und TOP 14 der öffentlichen Tagesordnung nicht behandelt werden, da von den jeweiligen Antragstellern noch Unterlagen fehlen.

148      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüssen wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

**Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift**

149      9      Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 24.03.2015 wurde den Mitgliedern des Bauausschusses mit der Sitzungseinladung zugestellt. 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 2014 bis 2020 als genehmigt.

**Antrag von Herrn Zehetmaier zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohnungen am Grundstück an der Münchner Straße 104**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Hans Michael Zehetmaier, 85456 Wartenberg, vom 20.04.2015 sowie die Bauvorlagen des planenden Architekturbüros Reinhard Lindner, 85457 Würth, zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück an der Münchner Straße 104, Fl. Nr. 32, bekannt.

Die Bauantragsunterlagen des planenden Architekturbüros Reinhard Lindner, 85457 Würth, vom 20.04.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

Mit Bauantrag vom 20.04.2015 wird die Errichtung einer Wohnanlage mit acht Wohneinheiten mit den Maßen Länge 23,50 m x Breite 12,35 m x Höhe Wandhöhe 6,50 m, Firsthöhe 10,69 m, Dachneigung 40°, sowie eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und einer GFZ von 0,599 beantragt. Die Tiefgaragenzufahrt wird als Rampenbauwerk mit den Maßen Länge 8,65 m x Breite 3,50 m x Höhe 2,96 m an der südlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück an der Münchner Straße 102 errichtet. Gemäß Stellplatznachweis des planenden Architekten Reinhard Lindner vom 20.04.2015 werden mit dem Bauvorhaben 11 Tiefgaragen- sowie zwei oberirdische Stellplätze beantragt.

Das Grundstück an der Münchner Straße 104, Fl. Nr. 32 (864 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ortsübliche GFZ für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,45. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Unmittelbar angrenzend befinden sich das Wohnhaus Münchner Straße 102 mit den Maßen Länge 13,30 m x Breite 8,30 m (Straßenfront) x Höhe Wandhöhe 5,55 m, Firsthöhe 7,99 m, Satteldach, Dachneigung 30°, und Münchner Straße 106 mit den Maßen Länge 9,40 m x Breite 24,00 m x Höhe Wandhöhe 6,00 m, Firsthöhe 10,35 m, Walmdach.

Am 28.04.2015 sprachen Herr und Frau Hans und Eva Stefani, Münchner Straße 102, als betroffene Grundstücksnachbarn im Bauamt der Gemeinde vor. Die Ehegatten Stefani erklärten, dass Sie mit der Errichtung der Tiefgaragenabfahrt unmittelbar an der Ihnen angrenzenden Grundstücksgrenze ebenso wie gestalterisch mit dem Abfahrtsgebäude in Betonbauweise nicht einverstanden sind. Hier wird eine filigranere und gestalterisch ansprechendere Lösung gewünscht. Weiter werden aufgrund des unmittelbaren Grenzanbaus bzw. Unterbauung unmittelbar an der Grenze nachteilige Auswirkungen für die bestehenden Gebäude befürchtet. Die Unterschrift wird verweigert.

Die Ehegatten Stefani wurden auf die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung hingewiesen.

150      9      Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn Hans Michael Zehetmaier, 85456 Wartenberg, vom 20.04.2015 sowie die Bauvorlagen des planenden Architekturbüros Reinhard Lindner, 85457 Würth, zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück an der Münchner Straße 104, Fl. Nr. 32, vom 20.04.2015 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Die Sichtdreiecke der Grundstückszufahrten sind von oberirdischer Bebauung freizuhalten.

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- ☐ Die ortsübliche GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 0,45 als Orientierungsmaß ist einzuhalten.
- ☐ Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.
- ☐ Die beantragten und notwendigen 11 Tiefgaragenstellplätze sowie die zwei oberirdischen Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

#### **Bauantrag der Firma Faurecia Autositze GmbH auf Errichtung einer Werbeanlage (Hinweisschild Tiefgarage) in der Feringastr. 10b, 85774 Unterföhring**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Firma Faurecia Autositze GmbH, 85774 Unterföhring, vom 25.03.2015 zum Aufstellen einer Werbeanlage (Hinweisschild Tiefgarage) auf dem Grundstück Feringastr. 10b, Fl. Nr. 1189/61, bekannt.

Die Bauantragsunterlagen des planenden Architekten PM-Concept GmbH, 34675 Bückeburg, vom 25.03.2015, mit Bauvorlagen vom 27.02.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

Mit Bauantrag vom 25.03.2015 wird die Aufstellung einer Werbeanlage (Hinweisschild Tiefgarage) auf dem Grundstück Feringastr. 10b, Fl. Nr. 1189/61, mit den Maßen Breite 116cm x Höhe 190cm, 2,2 m<sup>2</sup>, beantragt. Die beantragte Werbeanlage überschreitet die Verfahrensfreigrenze von 1 m<sup>2</sup> nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung und bedarf der Baugenehmigung.

Das Grundstück an der Feringastr. 10b, 85774 Unterföhring, Fl. Nr. 1189/61, befindet sich im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 15 sowie des Bebauungsplans Nr. 49/87 und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß Bebauungsplan Nr. 49/87, Nr. 8 Buchstabe d) dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und die Traufe nicht überragen. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Gemäß Art. 14 Abs. 2 Bayerische Bauordnung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden.

151

9

Beschluss: 9 : 0

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Das Gremium stimmt der Aufstellung einer Werbeanlage (Hinweisschild Tiefgarage) auf dem Grundstück Feringasträße 10b, Fl. Nr. 1189/61, mit den Maßen Breite 116cm x Höhe 190cm gemäß Bauantrag des planenden Architekten PM-Concept GmbH, 34675 Bückeburg, vom 25.03.2015, mit Bauvorlagen vom 27.02.2015, mit folgenden Maßgaben zu:

- ☐ Eine Beleuchtung der Anlage darf nicht erfolgen.
- ☐ Die Sichtdreiecke zur Straßeneinmündung Feringasträße sind freizuhalten.
- ☐ Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.
- ☐ Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

#### **Bauantrag von Herrn und Frau Lorenz und Beate Ilmberger zur Aufstockung und Neubau von 8 Wohnungen am Grundstück an der Münchner Straße 135**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Und Frau Lorenz und Beate Ilmberger vom 13.04.2015 zur Aufstockung und Neubau von acht Wohnungen auf dem Grundstück an der Münchner Straße 135, Fl. Nr. 2, bekannt.

Die Bauantragsunterlagen des planenden Architekten Otto Müller, 80469 München, vom 13.04.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

Das beantragte Vorhaben beinhaltet die teilweise Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit zwei weiteren Geschossen zuzüglich Galerie mit den Maßen Länge 19,615 m x Breite 15,50 m x Wandhöhe 7,00 m, Firsthöhe 13,55 m, Dachneigung 32°. Mit Geschossflächenberechnung des planenden Architekten Otto Müller, München, vom 16.04.2015 beträgt die künftige GFZ 0,39. Gemäß Stellplatzberechnung des planenden Architekten Otto Müller, München, vom 16.04.2015, sind für das Vorhaben insgesamt 12 Stellplätze erforderlich. Zu zwei bereits vorhandene Stellplätzen werden weitere zehn zusätzliche Stellplätze mit dem Bauvorhaben errichtet.

Für das Grundstück Münchner Straße 135, Fl. Nr. 2 (8.183 m<sup>2</sup>) besteht kein Bebauungsplan. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die ortsübliche GFZ als Orientierungsmaß für Mischgebiete beträgt 0,7.

Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB als unbeplanter Innerortsbereich.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

152      9      Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn und Frau Lorenz und Beate Ilmberger vom 13.04.2015 zur Aufstockung und Neubau von acht Wohnungen auf dem Grundstück an der Münchner Straße 135, Fl. Nr. 2, gemäß Bauantragsunterlagen des planenden Architekten Otto Müller, 80469 München, vom 13.04.2015, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Die ortsübliche GFZ für Mischgebiete von 0,7 als Orientierungsmaß ist einzuhalten.
- ☐ Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.
- ☐ Die beantragten und notwendigen 10 Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

### **Bauantrag zur Errichtung von zwei Dachgauben und Ausbau des Speichers zu Wohnraum am Grundstück Sudetenstr. 8**

Der Bürgermeister gibt den Antrag vom 23.04.2015 von Herrn Udo und Frau Silvia Guist auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau an der Sudetenstraße 8, Fl. Nr. 190/24, bekannt.

Die Planzeichnungen des Architekturbüros Siegert & Müller, München, vom 15.04.2015 werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die Bauantragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 190/24 (ca. 777m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Von den Antragstellern wird der Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses beantragt. Mit Dachgeschossausbau werden zwei Dachgauben mit einer Breite von 6,33 m auf der Ost- und der Westseite errichtet. Die Firsthöhe bleibt gemäß Antragsteller unverändert. Weiter werden zwei KFZ-Stellplätze direkt an der westlichen Grundstücksfläche errichtet. Gemäß den vorgelegten Berechnungen ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss. Aus diesem Grund gibt es keine Veränderung zur bisherigen GFZ und GRZ.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird durch Unterschriften nachgewiesen.

153      8      Beschluss: 8 : 0

Dem Bauantrag vom 23.04.2015 von Herrn Udo und Frau Silvia Guist zum Dachgeschossausbau an der Sudetenstraße 8, Fl. Nr. 190/24 wird unterfolgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Es ist das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB zu beachten.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

- ☐ Es sind die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- ☐ Die geplanten zwei KFZ-Stellplätze unmittelbar an der Sudetenstraße sind bzgl. ihrer Lage noch einmal zu überprüfen.
- ☐ Auf die Nachbarteilnahme nach Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich Frau Simone Guist an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

### **Bauantrag der Allianz Campus Unterföhring auf Errichtung von Werbeanlagen (Hinweisbeschilderung und Firmenlogo) an der Dieselstraße**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Lebensversicherungs AG, vertreten durch die Allianz Deutschland AG, zur Errichtung von Werbeanlagen (Hinweisbeschilderungen und Firmenlogo) an der Dieselstraße, Fl. Nr. 244, vom 23.04.2015, eingegangen am 22.04.2015, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Auer Weber Assoziierte, München, vom 23.04.2015 werden zur Einsichtnahme vorgelegt und erläutert. Dem Gremium wurden die entsprechenden Bauantragsunterlagen zugestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 244 (18.689m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40c/12, zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzweges. Vom Antragsteller wird ein Bürogebäude für ca. 1.500 Mitarbeiter mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 519 KFZ-Stellplätzen erstellt. Das Gebäude soll teilweise fünfgeschossig (Wandhöhe ca. 18m zzgl. Technikaufbauten) und mit Tiefhöfen sowie einer Steg-/ Brückenverbindung zur fußläufigen und barrierefreien Erschließung über die Dieselstraße ausgebildet werden. Die Beantragung der Außenwerbung umfasst folgende Einzelanlagen, die über den textlichen Teil hinaus in den vorgelegten Planzeichnungen beschrieben werden:

#### **Allianz Logo, selbstleuchtend, innen**

Der Dieselstraße zugewandt ist auf der Innenseite der erdgeschossigen Glasfassade das Unternehmenslogo der Allianz in selbstleuchtenden, weißen Einzelbuchstaben (zuzüglich Logo) vorgesehen. Schriftzug und Logo werden auf einer Stahl-Unterkonstruktion befestigt und nehmen eine Gesamtbreite von ca. 10m ein, die Gesamthöhe beträgt etwa 2,50m. Die erdgeschossige Verglasung erhält in der Regel eine vollflächig

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

transluzente, weiße Bedruckung, die nur in der direkten Projektion des Logos ausgespart wird. Das Logo ist auf diese Weise deutlich wahrnehmbar, ohne plastisch vor die Fassade zu rücken.

### Allianz Logo, innenseitig foliert

Die über die Dieselstraße zwischen den Häusern 2 und 4 der Allianz geführte Verbindungsbrücke erhält auf den Innenseiten der nördlichen wie der südlichen Verglasung eine Folierung des Unternehmenslogos. Die Gesamtbreite der Einzelbuchstaben beträgt einschließlich des Logos etwa 9m, die Gesamthöhe liegt bei 2,25m. Die Folierung ist nicht selbstleuchtend vorgesehen, wird jedoch indirekt durch die Brückenbeleuchtung hervorgehoben.

### Stelen Tiefgarageneinfahrt und Fahrradstellplätze

Zur Kennzeichnung der Tiefgarageneinfahrt wird auf dem Grundstück der Allianz im Bereich der Zufahrt eine etwa 3,0m hohe Stele errichtet. Auf gleiche Weise wird auch die nördliche Stellfläche der Fahrrad- und Motorradstellplätze gekennzeichnet.

Die Schildflächen der Stele bestehen aus ca. 3mm starken Aluminiumblechen mit einer dunkelgrauen Oberfläche, die weiße und blaue Folienbeschriftungen erhalten. Eine Be- oder Hinterleuchtung der Stele ist nicht vorgesehen.

### Diverse Beschriftungen

An verschiedenen Bereichen der Gebäudehülle wie beispielsweise der Tiefgaragenzufahrt, dem Ladehof oder dem Haupteingang dienen kleinere Beschriftungen und Beschilderungen der Kennzeichnung von Nutzungen zur besseren Orientierung. In der Regel erfolgt die Beschriftung in folierten Einzelbuchstaben mit einer Höhe von etwa 14,5 cm; Einzelschilder lehnen sich an ein Grundformat von 30x30cm an.

Der Bürgermeister bringt die Festsetzung 11.3 des Bebauungsplanes Nr. 40c/12 in Erinnerung:

- ☐ Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Einfriedungen sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Baugrundstücke dürfen eine Höhe von 3 m und eine Größe von 10 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite nicht überschreiten und nicht über der hergestellten Wandhöhe angebracht werden. Bewegliche oder akustische Werbeanlagen sowie blinkende Lichtreklamen sind unzulässig.

Nach Angaben der Allianz, mit Schreiben des Architekturbüros Auer Weber, München, vom 21.04.2015, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.



# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

154      9      Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der Allianz Lebensversicherungs AG, vertreten durch die Allianz Deutschland AG, München, zur Errichtung von Werbeanlagen (Hinweisbeschilderungen und Firmenlogo) an der Dieselstraße, Fl. Nr. 244, gemäß Bauantragsunterlagen vom 23.04.2015, wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass von den Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgeht und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40c/12, zur Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche südlich der Bahnhofstraße (Medienallee), östlich der Dieselstraße und westlich des Etzwegs, sind einzuhalten.

### **Bauantrag des Herrn Bernhard Steiner zum Neubau eines Einfamilienhauses am Grundstück an der Johanneskirchner Straße 10a**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag des Herrn Bernhard Steiner zum Neubau eines Einfamilienhauses am Grundstück an der Johanneskirchner Straße 10a (noch nicht vergebene Hausnummerzuteilung) vom 15.04.2015 bekannt.

Die mit Bauvorlagen des planenden Architekten Bernhard Steiner, Unterföhring, vom 15.04.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Mit Bauvorlagen vom 15.04.2015 wird die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der nördlichen Teilfläche (446 m<sup>2</sup>) des Grundstücks Tulpenstraße 7, Fl. Nr. 44/22, mit den Maßen Länge 14,84 m x Breite 6,98 x Höhe Wandhöhe 5,90 m und innenliegendem Dachgeschoss als Laternengeschoss mit Flachdach und Innenliegender Dachterrasse in Richtung Süden beantragt.

Mit dem Bauvorhaben wird weiter die Errichtung von zwei KFZ-Stellplätzen in einer Doppelgarage im Kellergeschoss sowie ein oberirdischer Stellplatz an der Johanneskirchner Straße beantragt. Mit dem beantragten Vorhaben wird eine GFZ von 0,47 bezogen auf die Grundstücksteilfläche erreicht.

Für das Grundstück Tulpenstraße 7, Fl. Nr. 44/22 (918 m<sup>2</sup>), besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5. Weitere Unterlagen hierzu sind nicht vorhanden. Es ist von einem einfachen Bebauungsplan in Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB auszugehen, so dass sich die Beurteilung nach § 34 BauGB richtet. Das Grundstück ist ferner im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ortsübliche GFZ als Orientierungsmaß für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,45.

Die Nachbarteilnahme nach Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch Unterschrift auf den Bauvorlagen nachgewiesen.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

155      9      Beschluss: 9 : 0

Den Bauantrag des Herrn Bernhard Steiner zum Neubau eines Einfamilienhauses am Grundstück an der Johanneskirchner Straße 10a vom 15.04.2015 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Die ortsübliche GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 0,45 als Orientierungsmaß ist einzuhalten.
- ☐ Die Nachbarteilnahme nach Art. 66 Bayerische Bauordnung ist nachgewiesen.
- ☐ Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird hingewiesen.
- ☐ Die beantragten und notwendigen zwei KFZ-Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

### **Bauantrag des Herrn Bernhard Steiner zum Neubau eines Zweifamilienhauses am Grundstück an der Tulpenstraße 7**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag des Herrn Bernhard Steiner vom 15.04.2015 zum Neubau eines Zweifamilienhauses am Grundstück an der Tulpenstraße 7 bekannt.

Die Bauvorlagen des planenden Architekten Bernhard Steiner, Unterföhring, vom 15.04.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Mit Bauvorlagen vom 15.04.2015 wird der Neubau eines Zweifamilienhauses auf der südlichen Teilfläche (gemäß Antrag 473 m<sup>2</sup>) des Grundstücks Tulpenstraße 7, Fl. Nr. 44/22, mit den Maßen Länge 14,84 m x Breite 8,13 m x Höhe Wandhöhe 5,62 m mit Dachgeschoss als Laternengeschoss und Flachdach, innenliegender Dachterrasse Richtung Süden sowie teilweise freiliegendem Kellergeschoss beantragt. Weiter wird die Errichtung einer Doppelgarage als Grenzgarage zum Grundstück Tulpenstraße 5 mit innenliegender Dachterrasse, Grenzabstand 3,27 m, sowie Ateliernutzung des Kellergeschosses unter der Garage beantragt. Mit dem Vorhaben wird eine GFZ bezogen auf die Teilfläche von 0,63 erreicht.

Für das Grundstück Tulpenstraße 7, Fl. Nr. 44/22 (918 m<sup>2</sup>), besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5. Weitere Unterlagen hierzu sind nicht vorhanden. Es ist von einem einfachen Bebauungsplan in Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB auszugehen, so dass sich die Beurteilung nach § 34 BauGB richtet. Das Grundstück ist ferner im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ortsübliche GFZ als Orientierungsmaß für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,45.

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch Unterschrift auf den Bauvorlagen nachgewiesen.

156

9

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag des Herrn Bernhard Steiner vom 15.04.2015 zum Neubau eines Zweifamilienhauses im südlichen Teil des Grundstücks an der Tulpenstraße 7, Fl. Nr. 44/22, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Die ortsübliche GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 0,45 als Orientierungsmaß ist einzuhalten.
- ☐ Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 Bayerische Bauordnung ist nachgewiesen.
- ☐ Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB wird hingewiesen.
- ☐ Die beantragten und notwendigen zwei KFZ-Stellplätze (Doppelgarage) sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

#### **Bauantrag der Schreinerei Axenbeck & Mittelstrass GmbH zur Errichtung einer Außenwerbeanlage am Grundstück an der Beta-Straße 23**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag der Firma Axenbeck & Mittelstrass GmbH, Unterföhring, zur Errichtung einer Außenwerbeanlage am Grundstück an der Beta-Straße 23, vom 24.04.2015 mit Bauvorlagen vom 18.03.2015 bekannt.

Die Antragsunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Gemäß E-Mail vom 17.04.2015 der Firma AIDA Design soll das Logo in Einzelbuchstaben weiß leuchten, die Tätigkeitsschwerpunkte sollen auf eine Platte gedruckt werden und mit einem Lichtrohr angestrahlt werden. Weiter wird mitgeteilt, dass nach Auffassung der Firma AIDA die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 74/05, Kleingewerbe östlich der Beta-Straße, vollumfänglich eingehalten werden.

Seitens der Verwaltung wurde eine städtebauliche Stellungnahme gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 74/05, Kleingewerbe östlich der Beta-Straße, eingeholt. Die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung, Herrn Weigl, Architekturbüro goergens + mikloutz architekten, München, vom 04.05.2015 wurde dem Gremium per E-Mail zugestellt.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

157 8 Beschluss: 8 : 0

Dem Bauantrag der Firma Axenbeck & Mittelstrass GmbH, Unterföhring, vom 24.04.2015 mit Bauvorlagen vom 18.03.2015 zur Errichtung einer Außenwerbeanlage am Grundstück an der Beta-Straße 23, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 74/05 Kleingewerbe östlich der Beta-Straße sind vollumfänglich einzuhalten.
- ☐ Durch die Werbeanlage darf die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs und deren Nutzung nicht gefährdet werden.
- ☐ Eine Blendwirkung ist auszuschließen.
- ☐ Auf die Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung, Herrn Weigl, Architekturbüro goergens + miklautz architekten, München, vom 04.05.2015 wird hingewiesen.

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich Herr Manfred Axenbeck an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

### **Bauantrag der SF Immobilien GmbH i. Gr. zum Neubau eines Autohauses mit Verkauf, Ausstellung, Werkstatt, Lager und Verwaltung am Grundstück an der Beta-Straße 25; Tekturantrag Außenanlagen**

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 18.12.2014, Nr. 622, und vom 30.09.2014, Nr. 66, in Erinnerung, mit welchen dem Bauantrag der SF Immobilien GmbH i. Gr. zur Errichtung eines Autohauses mit Verkauf und Ausstellung sowie eines Lagers mit Werkstatt im Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße sowie dem Tekturantrag vom 25.07.2014, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes München, vom 29.08.2014, wegen Änderung der Höhenlage sowie Grundriss- und Fassadenänderungen des Werkstatt- und Ausstellungsgebäudes, zugestimmt wurde. Durch Tekturantrag wurden auch die Anschlusshöhen des zu errichtenden Gebäudes in Ihrer Höhenlage geändert. Eine Tektur der Außenanlagenplanung ist veranlasst.

Der Bürgermeister gibt den Tekturantrag Außenanlagen der SF Immobilien GmbH i. Gr. zum Neubau eines Autohauses mit Verkauf, Ausstellung, Werkstatt, Lager und Verwaltung am Grundstück an der Beta-Straße 25 bekannt.

Die Tekturplanung des planenden Architekturbüros Papadopoulos Associates GmbH, München, vom 28.11.2014 wurde dem Gremium zugestellt. Das Grundstück Beta-Straße 25, Fl. Nrn. 231/3, 231/4, 231/6, 231/7, 231/8,

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

231/10, 231/11, 232/3, 232/4 und 232/5, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 74/05 Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gemäß Punkt 5.6 der textlichen Festsetzungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf das zur Erschließung der Grundstücke und seiner Gebäude notwendige Mindestmaß zu beschränken. An den Grundstücksgrenzen ist ein niveaugleicher Anschluss an das gewachsene Gelände oder an die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen. Notwendige Böschungen dürfen ein Steigungsverhältnis von 1:10 nicht überschreiten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, werden gemäß Antragsteller, eingehalten. Eine Befreiung nach §. 31 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Seitens der Verwaltung wurde eine Stellungnahme der städtebaulichen Oberleitung, Herrn Weigl, Architekturbüro goergens + miklautz architekten, München angefordert. Diese liegt noch nicht vor.

158      9      Beschluss: 9 : 0

Der vorgelegten Tekturplanung des planenden Architekturbüros Papadopoulos Associates GmbH, München, vom 28.11.2014, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Durch die Geländeänderungen darf keine nachteilige Wirkung, u. a. Niederschlagswasserableitung, für die angrenzenden Grundstücke entstehen.
- ☐ Die Zustimmung als Grundstücksnachbar gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird erteilt.
- ☐ Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 74/05, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, sind vollumfänglich einzuhalten.

#### **Bauantrag von Herr Florian Dobler zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten als Ersatzbau und Abbruch Altbestand, an der Dammstraße 4a**

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Florian Dobler vom 13.04.2015 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten als Ersatzbau mit Abbruch Altbestand (hintere Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück an der Dammstraße 4a bekannt. Das Grundstück Dammstraße 4 (699 m²), Fl. Nr. 1205/30 liegt im Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA)

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

ausgewiesen. Auf den Baulinienplan vom 06.12.1950 wird hingewiesen. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Nachbarunterschriften des östlichen Nachbarn Dammstraße 1 (Fl. Nr. 1205/31) vorliegen. Im Baugenehmigungsverfahren ist soweit erforderlich der Nachbar mit der Fl. Nr. 1205/11 Isaraustraße 19 mit zu beteiligen.

Die Bauvorlagen vom 13.04.2015 wurden dem Gremium zugestellt. Der Vorsitzende bringt den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschussbeschluss vom 24.02.2015, Nr. 127, in Erinnerung. Der Bauausschuss hat folgendes beschlossen:

Dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Florian Dobler vom 11.02.2015 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatzbau mit Abbruch Altbestand (hintere Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück an der Dammstraße 4 wurde mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Das geplante Gebäude ist in Dachform, -neigung und -deckung dem bestehenden, angebauten Gebäude anzupassen (Beachtung des Einfügegebots § 34 BauGB).
- ☐ Als Orientierungsmaß ist die ortsübliche GFZ von 0,45 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.
- ☐ Es sind je Wohnung folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
  - ☐ Wohnfläche bis 60 m<sup>2</sup>: 1,3 Stellplätze
  - ☐ Wohnfläche ab 60 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze
  - ☐ Wohnfläche ab 100 m<sup>2</sup>: 2,0 Stellplätze

Besucher 10 v. H.: mindestens 1 Stellplatz.

Gemäß vorgelegten Bauantragsunterlagen werden auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz und insgesamt sieben KFZ-Stellplätze einschließlich eines Besucherstellplatzes errichtet. Die Firsthöhe beträgt 10,42 m und die Dachneigung 35 Grad. Gemäß beiliegender Berechnung beträgt die Grundflächenzahl 0,21 und die Geschossflächenzahl 0,43 für den Neubau und für das Bestandsgebäude. Nach den vorgelegten Plandarstellung und Berechnung ist das Dachgeschoß des Neubaus kein Vollgeschoss. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die vorgelegten Unterlagen entsprechend zu prüfen.

159

9

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn Florian Dobler zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten als Ersatzbau mit Abbruch Altbestand (hintere Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück an der Dammstraße 4a gemäß Bauvorlagen des planenden Architekten Dipl. Ing.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Weinrautner, 85356 Freising, vom 13.04.2015 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- ☐ Das geplante Gebäude ist in Dachform, -neigung und -deckung dem bestehenden, angebauten Gebäude anzupassen (Beachtung des Einfügegebots § 34 BauGB).
- ☐ Als Orientierungsmaß ist die ortsübliche GFZ von 0,45 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten.
- ☐ Es sind je Wohnung folgende Stellplätze zu errichten und Dauerhaft zu erhalten:
  - ☐ Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze
  - ☐ Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze
  - ☐ Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze

Besucher 10 v. H. mindestens 1 Stellplatz.

Die Zustimmung als betroffener Nachbar gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung für die gemeindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 1205/70 und 1205/69 wird erteilt.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

- 160      9      **Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße; Antrag der MHL Markt KG, Unterföhring, auf Tektur**

TOP 13 der öffentlichen Tagesordnung wurde nicht behandelt, da seitens des Antragstellers noch Unterlagen fehlen.

- 161      9      **Formlose Anfrage der Firma ELHEI Immobilien GmbH zur Aufstockung des Ost- und Westflügels des Objektes Siedlerstraße 2 zur Erweiterung der Bürofläche**

TOP 14 der öffentlichen Tagesordnung wurde nicht behandelt, da seitens des Antragstellers noch Unterlagen fehlen.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd. Nr. Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

### Anhörung durch das Landratsamt München im Antrag auf Vorbescheid von Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und Einfamilienhauses mit Tiefgaragen an der Alten Münchner Straße 45a

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 63, in Erinnerung, mit welchem zu den Fragen im Antrag auf Vorbescheid des Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und Einfamilienhauses mit Tiefgaragen an der Alten Münchner Straße 45a Stellung genommen wurde. Das Gremium beschloss folgende Antworten zu den Fragen im Vorbescheid:

Zu Frage 1:

Es ist eine GFZ von 0,45 für die Fl. Nr. 152 (1.803 m<sup>2</sup>) einzuhalten.

Zu Frage 2:

Die Wandhöhen sind gemäß umliegender Bebauung einzuhalten.

Zu Frage 3:

Die Firsthöhen sind gemäß umliegender Bebauung einzuhalten.

Zu Frage 4:

Einem Pultdach in Verbindung mit der geplanten Höhenentwicklung ist gemäß der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Auf Frage 2 bezüglich Wandhöhen wird hingewiesen.

Zu Frage 5:

Die Dachneigung ist entsprechend der Umgebungsbebauung auszuführen.

Zu Frage 6:

Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss möglich, *wenn die ortsübliche GFZ von 0,45 eingehalten wird*

Zu Frage 7:

Für die Stellplatzberechnung ist folgender Schlüssel anzuwenden:

Wohnfläche bis 60 m<sup>2</sup> 1,3 Stellplätze

Wohnfläche ab 60 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze

Wohnfläche ab 100 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze

RH/DH/EFH 2,0 Stellplätze

Es ist mindestens ein oberirdischer Besucherparkplatz zu errichten.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass ggfs. erforderliche Hangsicherungsmaßnahmen mit möglichst naturnahem Material auszuführen sind. Entsprechende ausgearbeitete Pläne einer Fachfirma sind der Gemeinde vor Ausführung nochmals vorzulegen. Sämtliche Baumaßnahmen haben mit einem Mindestabstand von 5,00m von der natürlichen Hangkante zurückzubleiben.



## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Zur Gestaltung und Ausführung (z.B. Dacheinschnitte, Balkone etc.) hat der Antragsteller keine Fragen gestellt, diese sind nicht Gegenstand der Stellungnahme.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde mit gemeindlicher Stellungnahme vom 09.10.2014 dem Landratsamt München zur abschließenden Entscheidung übersandt.

Mit Schreiben vom 09.02.2015 an das Landratsamt München wurden seitens Herrn Dipl.-Ing. Stefan Schnabel Austauschpläne mit in Grün sichtbar gemachten Änderungen gemäß Besprechung am 22.01.2015 im Landratsamt München zwischen 15:00 und 16:00 Uhr bei der Gemeinde Unterföhring eingereicht.

Laut Anschreiben vom 09.02.2015 handelt es sich gemäß Besprechung um folgende Änderungen:

- ☐ Änderung der Firsthöhe bei MFH gemäß Umgebungsbebauung auf 13,20 m ü. OK Gelände
- ☐ Änderung der Wandhöhe bei MFH gemäß Umgebungsbebauung auf 6,90 m ü. OK Gelände
- ☐ Änderung der Wandhöhe bei EFH gemäß Umgebungsbebauung auf 6,40 m ü. OK Gelände

Weiter wird mit Schreiben vom 09.02.2015 mitgeteilt, dass gemäß Vermessung der Wandhöhe vor Ort auf dem Grundstück Fl. Nr. 157/5 sich eine Höhe von 6,55 m von OK Gelände bis Unterkante der Dachschalung ergab. Bei einer Dachneigung von 40° - 45° und einer Mindestaufbautiefe des vorhandenen Daches von 0,3 m ergibt sich somit eine Wandhöhe von OK Gelände von mindestens 6,90 m.

Mit Schreiben vom 23.02.2015 wurde das Anschreiben des Herrn Dipl.-Ing. Stefan Schnabel mit Austauschplänen sowie mit gemeindlicher Stellungnahme vom 18.02.2015 unter Aufrechterhaltung der bisherigen Beschlusslage an das Landratsamt München übersandt.

Mit Schreiben des Landratsamtes München, Frau Gehrke, vom 23.03.2015 wird mitgeteilt, dass die Gemeinde Unterföhring mit Stellungnahme vom 18.02.2015 unter Bezugnahme auf den Beschluss des Bauausschusses vom 30.09.2014 das erforderliche gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zum Austauschplan vom 09.02.2015 zu dem Vorbescheidsantrag unter der Maßgabe hergestellt wird, dass eine GFZ von 0,45 eingehalten wird. Das Grundstück Fl. Nr. 152 der Gemarkung Unterföhring liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ohne Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist in Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut

## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorgelegte Planung eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Tiefgarage erfüllt aus Sicht des Landratsamtes Münchens die Tatbestandsmerkmale des § 34 BauGB. Die vorgesehenen Gebäudekörper fügen sich insbesondere auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Bei Prüfung der Frage, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist auf die prägenden Merkmale der Bebauung in der Umgebung abzustellen.

Die beantragten Gebäude fügen sich in Bezug auf die Gebäudeabmessungen und nach der vorgelegten Umplanung auch in der Höhenentwicklung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein und entsprechen der vorhandenen eher inhomogenen städtebaulichen Struktur der Nachbarbebauung; als Bezugsfälle können beispielsweise die bestehende Bebauung auf Grundstück Fl. Nr. 147/7 (Wandhöhe 6,40 m, Firsthöhe 10,47 m bei 36° Dachneigung, 2 Vollgeschosse, GFZ ca. 0,57) und Fl. Nr. 157/5 (Wandhöhe 6,69 m, Firsthöhe 12,96 m bei 44° Dachneigung, 3 Vollgeschosse, GFZ ca. 0,7) herangezogen werden. Ein Verstoß gegen das Einfügegebot kann von der vorgesehenen GFZ von ca. 0,57 nicht abgeleitet werden. Die Geschossflächenzahl ist kein geeignetes Kriterium zur Beurteilung der Einfügung, die von der Gemeinde Unterföhring regelmäßig vorgegebene GFZ von 0,45 hat keine rechtliche Grundlage.

Im Ergebnis ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig und somit genehmigungsfähig zu bezeichnen. Die Gemeinde wird gebeten, bis spätestens 19.04.2015 erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen. Sollte das Einvernehmen im Ergebnis weiterhin rechtswidrig verweigert werden, wird das Landratsamt das Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung ersetzen.

Der von der Gemeinde vorgegebene Stellplatzschlüssel hat keine rechtliche Grundlage, da die Gemeinde keine Stellplatzsatzung erlassen hat. Die Prüfung eines etwaigen Stellplatzbedarfs unterfällt daher nicht dem Prüfungsumfang im vereinfachten Genehmigungsverfahren. (Der Vorsitzende teilt hierzu mit, dass die Stellplatzsatzung frühestens 2016 kommt, bis dahin gelten die bisher angewandten Regelungen.)

Gemäß Anlage 1 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Unterföhring 2014 - 2020 ist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Bauantragsverfahren der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss sachlich zuständig. Mit E-Mail vom 08.04.2015 wurde Fristverlängerung bis 13.05.2015 beantragt.

# **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## **Vortrag - Beschluss**

---

Seitens der Verwaltung wird im Anhörungsverfahren im Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens wie folgt Stellung genommen:  
Grundsätzlich erachtet die Gemeinde Unterföhring den bereits seit Jahrzehnten beschlossenen Maßstab der Geschossflächenzahl als einfache und sinnvolle Größe zur Bestimmung der Baumasse im Verhältnis zum vorhandenen Baugrundstück.

§ 34 Abs. 1 BauGB stellt auf die Eigenart der „näheren“ Umgebung ab. Dieser Begriff muss vom Sinn und Zweck des Einfügegebots bestimmt werden. Dementsprechend kommt es auf die Umgebung zum einen insoweit an, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt (vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg § 34 BauGB Rd Nr. 36 Abs. 1 Satz 1, 2). Der Räumliche Umkreis, innerhalb dessen die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation zu bewerten ist, lässt sich nicht schematisch, etwas durch Angabe von bestimmten Entfernungen, beurteilen. Es ist daher die gesamte Städtebauliche Situation zu würdigen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. Ernst - Zinkahn - Bielenberg § 34 BauGB Rd Nr. 36 Absatz 2 Satz 1,2).

Das seitens Herrn Schnabel in Bezug genommene Objekt Fl. Nr. 157/5, Alte Münchner Straße 57b wurde mit Bescheid des Landratsamtes München vom 05.08.1999, Az. 7.1.1-1097/99 baurechtlich genehmigt. Gemäß Bauvorlagen des planenden Architekten Klaus Deimel gemäß Eingabeplan vom 24.02.1999, Schnitte Haus A wird die Wandhöhe mit 6,69m und die Firsthöhe mit 13,08m bei 44° Dachneigung angegeben. Zudem stellt das Objekt Alte Münchner Straße 55b keinen unmittelbaren Bezugsfall für das beantragte Vorhaben dar, da sich weder in einer unmittelbaren Blickbeziehung bei einer Entfernung von 60m zum beantragten Standort noch in einer anders gearteten städtebaulichen Beziehung zum beantragten Vorhaben befindet.

Das weiter durch das Landratsamt München angeführte Grundstück Fl. Nr. 147/7 befindet sich südlich angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75/06 Isarweg und liegt topographisch nach Kanalkataster angrenzender Schächte 9,94 m tiefer. Bei Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten kann sich ergeben, dass unmittelbar aneinander bebaute Grundstücke dennoch zwei unterschiedlichen Baugebieten angehören, etwa wenn einem Steilhang im Grenzbereich eine trennende Funktion zukommt (BVerwG Beschl. v. 20.08.1998 - 4 B 79.98). Aufgrund topografischer Lage wird das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 75/06, Isarweg, städtebaulich nicht als nähere Umgebung eingestuft.

Seitens der Gemeinde Unterföhring werden vielmehr die Grundstücke Fl. Nrn. 157/7, 157/2, 157/3, 160/4, 158/2, 158, 165/2, 153 und 164 als nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zur Beurteilung herangezogen. Diese vorgenannten Grundstücke befinden sich sowohl in unmittelbarer Umgebung (teilweise angrenzend), im objektiven Zusammenhang zum

# **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## **Vortrag - Beschluss**

---

geplanten Vorhaben als sind diese auch in verkehrstechnischer Sicht durch das geplante Vorhaben betroffen.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben durch die Wohnnutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird ergänzend ausgeführt, dass sich das geplante Vorhaben nicht nur ausschließlich wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht in die nähere Umgebung einfügt. Nach dem Maß der baulichen Nutzung gibt die vorhandene Bebauung einen Rahmen vor, in welchem sich das geplante Vorhaben bewegen sollte. Ausnahmsweise darf der Rahmen geringfügig überschritten werden. Grundsätzlich muss nach zitierter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Betrachtung auf das Wesentliche zurückgeführt werden und alles außer Acht gelassen werden, was die Umgebung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint. Dies führt dazu, dass bauliche Anlagen außer Acht zu bleiben haben, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild oder nach ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen. Dies ist nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes der Fall, wenn bauliche Anlagen von ihrem Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt. Ein Herausfallen aus dem Rahmen wird auch angenommen, wenn eine singuläre Anlage in auffälligem Kontrast zur übrigen Bebauung steht (vgl. Ernst – Zinkahn - Bielenberg § 34 BauGB Rd Nr. 37 Absatz 1).

Die im Vorbescheidsantrag aufgeführten Gebäude Fl. Nrn.157/5 und 147/7 befinden sich weder in unmittelbarer Beziehung zum beantragten Standort als sind diese in prägender Weise vorhanden. Sofern man die Auffassung vertritt, dass die im Vorbescheidsantrag angeführten Bezugsbauten dennoch mit in die Betrachtung einzubeziehen wären, könnten diese nach Auffassung der Gemeinde eventuell nach dem Maß der baulichen Nutzung als oberste Grenze des Rahmens darstellen. Durch das beantragte Vorhaben wird dieser Rahmen sowohl in der Grundfläche, der Länge und Breite (Kubatur) als auch in der Höhenentwicklung überschritten.

Die unmittelbar durch die Erschließungsstraße vorgegebenen in Bezug stehenden Objekte weisen nach vorliegenden Bauantragsunterlagen folgende Wand- und Firsthöhen, Dachneigungen und Grundflächen auf:

# **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## **Vortrag - Beschluss**

Anschrift	Wandhöhe	Firsthöhe	Dachneigung	Grundfläche (GIS)
Alte Münchner Straße 47, Fl. Nr. 165/2	4,40m	7,60m	30°	158,48m²
Alte Münchner Straße 49a, Fl. Nr. 158	4,60m	8,0m	35°	99,16 m²
Alte Münchner Straße 55b, Fl. Nr. 157/7	3,50m	7,55m	36°	154,71 m²
Alte Münchner Straße 45b, Fl. Nr. 153	keine Bauakten vorhanden			233,23 m²
Alte Münchner Straße 45, Fl. Nr. 164	keine Bauakten vorhanden			102,99 m²
Alte Münchner Straße 51, Fl. Nr. 158/2	keine Bauakten vorhanden			108,40 m²

Das beantragte Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung somit nicht in die nähere Eigenart der Umgebung ein.

Bezüglich Stellplatzschlüssel wurde explizit mit Frage Nr. 7 angefragt. Bei dem beschlossenen Stellplatzschlüssel handelt es sich um eine jahrzehntelange Beschlusslage, welche seitens des Landratsamts München noch nie kritisiert wurde.

Der rechtliche Hinweis des Landratsamts München, Frau Gehrke, vom 23.03.2015 wird zur Kenntnis genommen.

162      9      Beschluss: 6 : 3

Frage 1 im Antrag auf Vorbescheid des Herrn Otto Müller, München, wird im Anhörungsverfahren im Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt München mit Schreiben vom 23.03.2015 wie folgt ergänzend beantwortet:

Das Gremium ist der Auffassung, dass sich das beantragte Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung sowohl in Grundfläche als auch in Höhenentwicklung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die im Schreiben des Landratsamtes München vom 23.03.2015 genannten Bezugsfälle werden mangels objektiven Bezugs und prägender Wirkung zum beantragten Grundstück nicht als nähere Umgebung erachtet. Sollte das Landratsamt dennoch die Auffassung vertreten, die genannten Bauten weiterhin als Bezugsfälle und prägende Bauten der Umgebungsbebauung nach § 34 zu erachten, so können diese nur als oberste Grenze des

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

zulässigen Rahmens der Umgebungsbebauung ausnahmsweise zugelassen werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird nicht erteilt. Der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014 wird aufrechterhalten.

### **Anhörung durch das Landratsamt München im Antrag auf Vorbescheid von Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Johanneskirchner Straße 4**

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 64, in Erinnerung, mit welchem zu den Fragen im Antrag auf Vorbescheid des Herrn Otto Müller, München, vom 15.09.2014 wie folgt Stellung genommen wurde:

Zu Frage 1:

Es ist eine GFZ von 0,45 für die Fl. Nr. 44/3 (367 m<sup>2</sup>) einzuhalten.

Zu Frage 2:

Die Wandhöhen sind gemäß umliegender Bebauung einzuhalten.

Zu Frage 3:

Die Firsthöhen sind gemäß umliegender Bebauung einzuhalten.

Zu Frage 4:

Das Dach ist entsprechend der bestehenden im Zusammenhang stehender Bebauung (Johanneskirchner Straße 2) auszuführen.

Zu Frage 5:

Für die Stellplatzberechnung ist folgender Schlüssel anzuwenden:  
Wohnfläche bis 60 m<sup>2</sup> 1,3 Stellplätze  
Wohnfläche ab 60 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze  
Wohnfläche ab 100 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze  
RH/DH/EFH 2,0 Stellplätze

Es ist mindestens ein oberirdischer Besucherparkplatz zu errichten.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sich Maß und Gestaltung entsprechend der im Zusammenhang stehenden Nachbarbebauung als Grenzanbau zu orientieren hat.

Zur weiteren Gestaltung und Ausführung (z.B. Dacheinschnitte, Balkone, Dachterrassen etc.) hat der Antragsteller keine Fragen gestellt, diese sind nicht Gegenstand der Stellungnahme.

## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Der Antrag auf Vorbescheid wurde mit gemeindlicher Stellungnahme vom 09.10.2014 gemäß Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 64, dem Landratsamt München zur abschließenden Entscheidung zugeleitet.

Mit Schreiben des Landratsamtes München, Frau Gehrke, vom 27.03.2015 wird mitgeteilt, dass das Grundstück mit der Fl. Nr. 44/3 der Gemarkung Unterföhring im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ohne Bebauungsplan liegt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die vorgelegte Planung eines Mehrfamilienhauses mit Garage erfüllt aus Sicht des Landratsamtes Münchens die Tatbestandsmerkmale des § 34 BauGB. Der vorgesehene Gebäudekörper fügt sich insbesondere auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Ein Prüfen der Frage, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist auf die prägenden Merkmale der Bebauung in der Umgebung abzustellen. Das beantragte Gebäude fügt sich in Bezug auf die Gebäudeabmessungen und in der Höhenentwicklung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein und entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur der prägenden Nachbarbebauung. Aus der Stellungnahme der Gemeinde geht hervor, dass der geplante Neubau sich am angebauten Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 44/6 (Johanneskirchner Straße 2) orientieren soll, die Höhenentwicklung wurde so gewählt, dass First und Traufe durchlaufend diesem Bestand angepasst sind. Ein Verstoß gegen das Einfügegebot kann von der vorgesehenen GFZ die derjenigen des abzubrechenden Bestandes entspricht und damit die von der Gemeinde Unterföhring vorgegebenen GFZ von max. 0,45 überschreitet, nicht abgeleitet werden. Die Geschossflächenzahl ist kein geeignetes Kriterium zur Beurteilung der Einfügung, die von der Gemeinde regelmäßig vorgegebene GFZ von 0,45 hat keine rechtliche Grundlage.

Im Ergebnis ist das Vorhaben als bauplanungsrechtlich zulässig und somit genehmigungsfähig zu bezeichnen. Die Gemeinde Unterföhring wird gebeten, bis spätestens 30.04.2015 erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen. Sollte das Einvernehmen im Ergebnis weiterhin rechtswidrig verweigert werden, wird das Landratsamt München das Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBO im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung ersetzen.

Bezüglich Stellplatzschlüssel wurde explizit mit Frage Nr. 5 angefragt. Bei dem beschlossenen Stellplatzschlüssel handelt es sich um eine jahrzehntelange Beschlusslage, welche seitens des Landratsamts München noch nie kritisiert wurde.

## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Der rechtliche Hinweis des Landratsamts München, Frau Gehrke, vom 27.03.2015 wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Anlage 1 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Unterföhring 2014 - 2020 ist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Bauantragsverfahren der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss sachlich zuständig. Mit E-Mail vom 08.04.2015 wurde eine Fristverlängerung bis 13.05.2015 beantragt.

Im Anhörungsverfahren im Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens wird seitens der Verwaltung zur Sachverhaltsdarstellung des Landratsamtes wie folgt Stellung genommen:

Den Ausführungen des Landratsamt München, Frau Gehrke, mit Schreiben vom 27.03.2015 kann schon deshalb nicht gefolgt werden, als dass bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung durch das beantragte Vorhaben im Vorbescheidsantrag eine Geschossflächenmehrung stattfinden soll. Das beantragte Vorhaben entspricht im westlichen Teil in Grundriss, Höhe und Dachform dem im direkten Zusammenbau befindlichen Bestandsgebäude und wird in Richtung Osten um einen abgesetzten Anbau mit den Maßen Länge ca. 5,00 m x Breite ca. 6,00 m, E+1+DG, Wandhöhe 6,50 m, Firsthöhe 9,40 m sowie auf der geplanten Garage um einen Wintergarten im 1. OG und Terrasse DG mit den Maßen Länge ca. 3,00 m x Breite 4,00 m, erweitert. Zudem befinden sich die Terrasse auf der beantragten Garage im 1. OG sowie die Terrasse auf dem Wintergarten im DG unmittelbar an der Grundstücksfläche zur innerörtlichen Straße Johanneskirchner Straße. Auf Art. 14 Abs. 2 Bayerische Bauordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch bauliche Anlagen und deren Nutzung nicht gefährdet werden. Sofern keine Geschossflächenmehrung durch Änderung der Raumhöhen zustande kommt, wird mindestens die überbaute Grundstücksfläche, Grundfläche, erweitert, welche nach ständiger Rechtsprechung als Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf das Einfügen in die nähere Umgebung angeführt wird.

Das beantragte Vorhaben fügt sich aus vorgenannten Gründen insbesondere aufgrund des zusätzlichen Anbaus nach dem Maß (Erweiterung der Versiegelung) der baulichen Nutzung nicht in die nähere Eigenart der Umgebung ein.

Bezüglich Stellplatzschlüssel wurde explizit mit Frage Nr. 5 angefragt. Bei dem beschlossenen Stellplatzschlüssel handelt es sich um eine jahrzehntelange Beschlusslage, welche seitens des Landratsamts München noch nie kritisiert wurde.



## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Das Gremium folgt der Stellungnahme der Verwaltung und beschließt, dass gemeindliche Einvernehmen im Anhörungsverfahren im Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt München nicht zu erteilen.

Das beantragte Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, insbesondere aufgrund des zusätzlichen Anbaus in Richtung Osten, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 64, wird aufrechterhalten.

#### **Anhörung durch das Landratsamt München im Antrag der Ströer Außenwerbung GmbH & Co. KG, Unterhaching, auf Errichtung einer einseitigen Großfläche (unbeleuchtet) für allgemeine Produktinformationen auf dem Grundstück an der Münchner Straße 66**

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2014, Nr. 88, in Erinnerung, mit welchem dem Bauantrag der Ströer Außenwerbung GmbH & Co. KG zur Errichtung einer einseitigen Großfläche (unbeleuchtet) für allgemeine Produktinformationen auf dem Grundstück an der Münchner Straße 66 vom 06.11.2014 aus ortsbildgestalterischen Gründen nicht zugestimmt wurde.

Der Bauantrag wurde mit gemeindlicher Stellungnahme vom 25.11.2014 dem Landratsamt München zur abschließenden Entscheidung zugeleitet. Mit Schreiben vom 03.03.2015 des Landratsamtes München, Frau Gehrke, wird mitgeteilt, dass der Bauantrag der Ströer Außenwerbung GmbH & Co. KG zur Errichtung einer einseitigen Großfläche (unbeleuchtet) für allgemeine Produktinformationen auf dem Grundstück an der Münchner Straße 66 vom 06.11.2014 seitens Landratsamt München geprüft wurde.

Nach Auffassung des Landratsamtes München liegen Ablehnungsgründe hier nicht vor, weil das beantragte Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens wird für rechtswidrig erachtet.

Die Rechtsauffassung des Landratsamtes München wird wie folgt begründet: Das Grundstück Fl. Nr. 185/3 liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Unterföhring und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung – BauNVO – beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art der Nutzung allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet zulässig wäre. Die umliegende Bebauung wird überwiegend geprägt durch Gewerbebetriebe und Wohnbebauung und entspricht somit

# **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## **Vortrag - Beschluss**

---

einem Mischgebiet. Dies führt dazu, dass sich die Beurteilung der Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 6 BauNVO richtet.

Eine Werbeanlage, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung in Form einer nicht störenden gewerblichen Nutzung dar (vgl. BVerwG vom 03.12.1992, Az. 4 C 27/91, BayVGh vom 11.12.2007, Az. 14 B 06.2880). Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in Mischgebieten sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, so dass sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich die geplante Werbetafel zweifelsfrei in die Eigenart ihrer näheren Umgebung ein.

Großflächige Webetafeln für wechselnde Produktwerbung der üblichen Art liegen allgemein von der Flächengröße durchweg im Rahmen, der sich aus dem in der Umgebung verwirklichten Maß der baulichen Nutzung ergibt. Sie fügen sich deshalb vom Maß der baulichen Nutzung regelmäßig in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vergl. BVerwG vom 15.12.1994, Az. 4 C 19.93).

Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens ist mangels einer entsprechenden örtlichen Bauvorschrift städtebaulich nicht begründet. Bei der Werbetafel handelt es sich um einen im innerörtlichen Bereich typischen Anblick, so dass auch eine Ortsbildbeeinträchtigung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB nicht zu befürchten ist. Dass die unbeleuchtete Werbetafel einen auffälligen Fremdkörper zu ihrer Umgebung darstellen würde, ist anhand der mit dem Bauantrag vorgelegten Lichtbilder in Form von Fotomontagen nicht erkennbar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die fehlende Beleuchtung der Werbeanlage. Eine Störwirkung auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung wird folglich durch die Werbeanlage nicht hervorgerufen.

Aus Sicht des Landratsamtes München entspricht das beantragte Bauvorhaben auf der Grundlage der Bauvorlagen vom 06.11.2014 den im vereinfachten Verfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und ist damit genehmigungsfähig. Der Entscheidung der Gemeinde Unterföhring kann aus den genannten Gründen nicht gefolgt werden.

Das Landratsamt München beabsichtigt deshalb, die beantragte Baugenehmigung in Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens zu erteilen. Das Landratsamt München bittet die Gemeinde Unterföhring gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen bis zum 03.04.2015 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

## **11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Gemäß Anlage 1 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Unterföhring 2014 – 2020 ist für Stellungnahmen im Bauantragsverfahren der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss sachlich zuständig. Fristverlängerung zur erneuten Behandlung im Gremium wurde beantragt.

Zu vorgenannter rechtlicher Würdigung des Landratsamtes München wurde die Rechtsanwaltskanzlei Becker Büttner Held, München, um Stellungnahme über das Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens gebeten. Mit Schreiben vom 21.04.2015 teilte die Rechtsanwaltskanzlei Becker Büttner Held, Herr Simon, folgendes mit:

Die vom Landratsamt München vorgetragene Rechtsansicht der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der beantragten großflächigen Werbetafel stellt sich grundsätzlich folgerichtig dar, sollte es sich bei dem antragsgegenständlichen Baugebiet tatsächlich um ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO handeln.

Nach Mitteilung befindet sich in der umliegenden Bebauung um das Grundstück Fl. Nr. 185/3 jedoch kein Gewerbe. Am beantragten Standort befindet sich die Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch öffentliche Einrichtungen und Wohnen. Unmittelbar gegenüber dem beantragten Vorhaben befindet sich u. a. das Bürgerhaus mit einem ortsgestalterischen hochwertigen integrierten Bürgervorplatz.

Ein Mischgebiet, im Sinne einer „geplanten Gemengelage“ von Wohnen und diesen Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe scheint im genannten Umgriff daher, soweit dies mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Flächennutzungsplan, Schilderung der Umgebungsbebauung) ohne Ortsbegehung beurteilt werden kann, nicht vorzuliegen. So hat die Gemeinde überdies gegenwärtig und zukünftig nicht beabsichtigt, im genannten Umgriff Gewerbebetriebe unterzubringen. Mangels rechtswirksamer Bauleitplanung kann die Ausweisung des Bereichs im Flächennutzungsplan als (MI) nur Indizcharakter besitzen. Die Gemeinde plant seit Längerem diese möglicherweise funktionslos gewordene Festsetzung im Flächennutzungsplan fortzuentwickeln.

Sollte sich der streitgegenständliche Umgriff insoweit als faktisches Allgemeines Wohngebiet darstellen, könnte die beantragte Werbeanlage demnach nur ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Das Vorhaben könnte dann nur im Wege der ermessensbezogenen Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB verwirklicht werden.

Bei der Ermessensausübung kann hierbei durchaus darauf abgestellt werden, dass die beantragte Werbeanlage sehr auffällig und von allen Straßenseiten erkennbar in das Wohngebiet bzw. auf den ortsgestalterisch hochwertigen Bürgervorplatz der Gemeinde ausstrahlt. Aufgrund des prominenten

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Anbringungsortes ist die Werbetafel praktisch von allen Seiten wahrnehmbar. Sie würde daher die Bemühungen der Gemeinde, ihr Ortszentrum gestalterisch aufzuwerten, stark beeinträchtigen. Dass die gestalterische Aufwertung des Ortszentrums für die Gemeinde zentrales Anliegen ist, zeigt auch die Plakatierverordnung der Gemeinde in deren § 1 Abs. 1 es heißt: „Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dürfen in der Öffentlichkeit Anschläge außerhalb der von der Gemeinde bestimmten Flächen (Plakatsäulen, Anschlagtafeln) nicht angebracht werden.“

Die Gemeinde verfolgt mit ihrer Strategie der Zentrumsaufwertung eine Bewahrung des restlichen dörflichen Charakters ihres Zentrums. Eine großflächige Werbetafel, die man eigentlich in städtebaulich unbefriedigenden Gemengelagen und städtischen Ausfallstraßen vermutet, würde dieses Anliegen konterkarieren.

Schließlich besteht auch von den umliegenden Bauquartieren eine unmittelbare Blickverbindung zur beantragten Werbetafel, was zu einer Beeinträchtigung der Wohnbebauung führt.

Im Ergebnis scheint es daher vertretbar, die beantragte Werbetafel als nicht gebietsverträglich einzustufen, sollte sich der streitgegenständliche Umgriff als Allgemeines Wohngebiet darstellen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Verwaltungsgericht Ansbach in einem ähnlich gelagerten Fall eine großflächige Werbetafel innerhalb eines Allgemeines Wohngebietes als zulässig erachtet hat, VG Ansbach, Urteil vom 13.07.2011, Az. AN 3 K 10.01467.

Ergänzend zur Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Becker Büttner Held, München, und dem zitierten Urteil des VG Ansbach:

Im entschiedenen Fall wurden die Blickbeziehung des Standortes und die damit einhergehende störende Wirkung verneint. Konkret heißt es in den Entscheidungsgründen:

„Zudem ist eine Einwirkung auf die Bebauung gegenüber der ...straße durch den Anbringungsort und die Ausrichtung der geplanten Werbeanlage praktisch ausgeschlossen, diese ist allenfalls im unmittelbaren Kreuzungsbereich vom gegenüberliegenden Gehweg aus sichtbar. Eine wechselseitige Beeinflussung durch die Werbeanlage einerseits und die jenseits der ...straße gelegene Bebauung andererseits ist praktisch ausgeschlossen.“

164

9

Beschluss: 9 : 0

Die Gemeinde Unterföhring vertritt weiterhin die Auffassung, dass die beantragte Werbeanlage am beantragten Standort eine störende Wirkung auf die Umgebungsbebauung und die Ortsgestaltung hat und schließt sich der Rechtsauffassung der Rechtsanwaltskanzlei Becker Büttner Held, München, Herrn Simon, mit Schreiben vom 21.04.2015 vollumfänglich an.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

Die Festsetzung im Flächennutzungsplan als (MI) ist im Zuge der Neuaufstellung nochmals zu überprüfen.

Der Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2014, Nr. 88, wird aufrecht erhalten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird aus vorgenannten Gründen nicht erteilt.

### **Parkfriedhof an der Aschheimer Straße; Vorbereitung für eine öffentliche Ausschreibung (Wettbewerb) zur Errichtung eines Denkmals (ehemalige Trauerweide) für die zukünftige Baumbestattung**

Der Erste Bürgermeister erinnert an die Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2014 in der bekannt gegeben wurde, dass die Trauerweide am Eingang des Parkfriedhofes gefällt werden muss, da ihre Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war (Gutachten Ing. Büro Kunze). Vom Gartenbauverein Unterföhring wurde am 22.08.2014 ein Antrag gestellt, an der Stelle eine „Friedenslinde“ zu pflanzen, die an den Beginn des Ersten Weltkrieges erinnern soll.

Da ein möglichst großer Baum gepflanzt werden sollte, wurde beschlossen, die Spezialfirma Opitz zu beauftragen, eine Linde am Sportzentrum zu verpflanzen. Der Baum hat einen Stammumfang von knapp 70 cm und eine Höhe von ca. 8 m.

Gemäß Beschluss Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2014, Nr. 85, wurde die Fällung der Trauerweide am 12. November 2014 durchgeführt.

Am 13. November 2014 wurde die neue „Friedenslinde“ am Sportzentrum ausgegraben und am Eingang des Parkfriedhofes am Standort der gefällten Trauerweide wieder gepflanzt. Ein ca. 5 m langer Teil des Baumes wurde von der Firma Opitz in die Gaußstraße gebracht und soll von einem Künstler (öffentliche Ausschreibung für einen Wettbewerb) bearbeitet werden um ein Denkmal als Sinnbild für die zukünftigen Baumbestattungen zu schaffen. Der Standort des Weidenbaumstammes soll im Bereich der Baumbestattung sein und durch das Gremium festgelegt werden. Der Künstlerwettbewerb wird von der Verwaltung (Technisches Tiefbauamt) mit folgenden vorgegebenen Angaben zur Bearbeitung des Weidenbaumstammes vorgegeben:

#### **Der vorhandene Weidenstamm muss wie folgt verwendet werden:**

- ☐ Die Standsicherheit und Verankerung ist zwingend zu gewährleisten.
- ☐ Die Statik ist durch den Auftragnehmer nachzuweisen.
- ☐ Die Verankerung im Boden erfolgt bauseits.

# 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

---

- ☐ Transport des Weidenbaumstammes zum Parkfriedhof erfolgt bauseits. Ausführung durch den Bauhof.
- ☐ Fundamentarbeiten bauseits. Ausführung durch den Bauhof.

### Standort des Weidenbaumstammes:

- ☐ Parkfriedhof, direkt im Bereich der Baumbestattung (im Freien)

### Angaben zum Leistungsverzeichnis zur beschränkten Ausschreibung:

- ☐ Abdeckung des oberen Baumstumpfes gegen Witterungseinflüsse.
- ☐ Auf der Abdeckung soll ein Symbol angebracht werden, das sowohl zur Baumbestattung als auch im äußeren Rahmen zum Parkfriedhof passt.
- ☐ Am Weidenbaumstamm (oder in diesem integriert) sollen maximal 3x12 Gedenknamensschilder (je 10 cm lang und 3 cm hoch) angebracht werden.
- ☐ Gedenknamensschilder sind vom Auftragnehmer zu beschaffen.
- ☐ Die Beschriftung der Gedenknamensschilder obliegt dem Grabnutzer.
- ☐ Vorname, Name, Geburtsdatum und Sterbedatum von je 2 Personen müssen auf einem Gedenknamensschild Platz haben.
- ☐ Die Gedenknamensschilder müssen auswechselbar sein.
  
- ☐ Zur Gewährleistung einer langen Nutzung ist die Nachlieferung der Gedenknamensschilder für die Zeit von 15 Jahren sicherzustellen.
- ☐ Die Anbringung der Gedenknamensschilder an den Weidenbaumstamm ist durch den Auftragnehmer auszuführen.
- ☐ Es ist eine Skizze einzureichen.

### Abgabefrist der Entwurfsplanung mit Kostenschätzung:

- ☐ 15.06.2015

### Fertigstellung der Leistungen

- ☐ voraussichtlich September 2015

165      9      Beschluss: 9 : 0

Der Bauausschuss stimmt den vorgegebenen Angaben zur Bearbeitung des Weidenbaumstammes zu und beauftragt die Verwaltung, die Maßnahme im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung auszuschreiben. Die Ergebnisse sind dem Gremium in anonymisierter Form zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Der Standort des Weidenbaumstammes im Bereich der Baumbestattung wird im Grabfeld II/8 festgelegt.  
Die Ausgaben sind unter HHSt. 7500.9540 zu verbuchen.

166      9      Bekanntgaben/Anfragen

## 11. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Aus der Mitte des Gremiums wurde festgestellt, dass am Wochenende Erwachsene den Bolzplatz an der Mitterfeldallee, östlich der Münchner Straße, belegen und dadurch die Kinder und Jugendlichen aus Unterföhring nicht mehr darauf spielen können. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Verwaltung hierfür einen Sicherheitsdienst (Fa. Moosbauer) beauftragt hat. In Abstimmung mit dieser werden erneut Hinweisschilder mit einer Telefonnummer am Bolzplatz angebracht, unter der in solchen Fällen Unterstützung angefordert werden kann.

Der Vorsitzende dankt allen Anwesenden für den konstruktiven Sitzungsverlauf, wünscht allen einen schönen Abend und schließt die heutige öffentliche Sitzung um 23:15 Uhr.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer