

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

Sitzungstag:

Dienstag, 23.06.2015

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

| Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses | | |
|--|----------|-------------------|
| anwesend | abwesend | Abwesenheitsgrund |
| Vorsitzende: Zweite Bürgermeisterin Betina Mäusel | | |
| Niederschriftführer: Bauamtsleiter Lothar Kapfenberger | | |
| Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Udo Guist Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein Thomas Weingärtner Josef Ebert | | |

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

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Sie begrüßt ferner die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

167 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 05.05.2015 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.

AZ 024
Bauamt

168 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

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

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

AZ 610
Bauamt

Sachstand zum Verkehrskonzept zur Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebiets östlich der S-Bahn (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Die Zweite Bürgermeisterin erinnert an die Beschlüsse des Gemeinderates vom 12.12.2013, Nrn. 1060, 1661, 1662, 1663, 1064, an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2014, Nr. 77 und an den Sachstandsbericht in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.01.2015. In dem Sachstandsbericht wurde als eine (erste) Ertüchtigungsmaßnahme für den Kreisel M3/Dieselstraße und den nachfolgenden Kreisel Dieselstraße/Beta-Straße, hinsichtlich der Zufahrt ins Gewerbegebiet, der Bau einer zusätzlichen Spur, direkt an der bestehenden Straßenführung, von der M3 aus Richtung Aschheim als Bypass nördlich

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

bzw. östlich beider Kreisverkehre in die südliche Beta-Straße durch die Verwaltung empfohlen. Die Ausfädelspur sollte verlängert werden einschließlich der Verlegung und Verlängerung des vorhandenen Erdwalls Nord/ nordwestlich der M3. Die Vorsitzende weist darauf hin, dass bei dieser Einfädelspur die Restgrundstücksflächen des angrenzenden Kleingewerbegebietes (Zufahrtssituation) einer Überarbeitung bedürfen. Hierfür ist eine Anpassung der Bauleitungsplanung - Kleingewerbegebiet - erforderlich. Bei dieser Maßnahme ist der Landkreis und das Staatliche Bauamt Freising (Kreisstraße M3) umfassend einzubeziehen.

Das Gutachten der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen, vom 19.06.2015 liegt vor. Das Gutachten vom 19.06.2015 wurde dem Gremium gestellt.

Die Fachplaner der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Frau Sandra Junker und Herr Robert Wenzel, stellen das Gutachten dem Gremium in der heutigen Sitzung vor und beantworten die auftretenden Fragen.

1. Beurteilung der Verkehrssituation im Gewerbegebiet

Zur Beurteilung der Verkehrssituation im Gewerbegebiet Unterföhring wurde insbesondere der am Morgen einfließende Verkehr betrachtet. Sowohl in der Mitterfeldallee Richtung Osten als auch in der äußeren Dieselstraße in nördlicher Richtung ist der Verkehr morgens fast ausschließlich Zielverkehr des Gewerbegebiets. Die hohe, jedoch zeitlich stark begrenzte Spitzenbelastung führt zur kurzzeitigen Überlastung des Straßennetzes im Bereich der Kreisverkehre M3/Dieselstraße und Dieselstraße/Beta-Straße. Durch Aufhebung der Spurreduktion zwischen diesen beiden Kreisverkehren und Ergänzung eines Bypasses in der Relation Dieselstraße - Beta-Straße kann die Leistungsfähigkeit auch in der Morgenspitzenstunde gewährleistet werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Querschnitte gemäß der Funktion als Gewerbestraßen gestaltet (Ausnahme hierzu ist das Senkrechtparken auf Kosten des Gehweges in der Mitterfeldallee zwischen den beiden Kreisverkehren und in der Beta-Straße direkt nördlich der Mitterfeldallee). Trotz kleiner Störungen des fließenden Verkehrs durch den Parksuchverkehr ist das Straßennetz leistungsfähig.

Zur Minimierung der Behinderungen wird in der Diesel- und Beta-Straße im Bereich von Zufahrten, in die links eingebogen werden muss, ein gepflasterter Mehrzweckstreifen in Fahrbahnmitte empfohlen (in der Dieselstraße entlang der Allianz bereits vorhanden).

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es wird vorgeschlagen, dass neue Stellplätze grundsätzlich im Süden des Gewerbegebietes auszuweisen sind, um möglichst viele Fahrten bereits vor der Einfahrt in das Gewerbegebiet abzufangen. Mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 16.04.2015, Nrn. 197 - 199, sprach sich der Gemeinderat zur Errichtung von Parkhäusern an den Standorten Bürgerfestplatz an der Jahnstraße (Tiefgarage mit 500 Kfz-Stellplätzen) und zwischen Beta-Straße und Dieselstraße (Tiefgarage und Parkhaus mit 500 Kfz-Stellplätzen) aus.

Bei den Fußgänger-Querungsstellen sind die vorhandenen Querungshilfen ausreichend. Eine Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger wäre mit Zebrastreifen erreichbar. Jedoch liegen hier die Verkehrszahlen unter den Schwellenwerten gemäß der Richtlinie für Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ). Zebrastreifen minimieren im Gegensatz zu Lichtsignalanlagen die Wartezeiten für Fußgänger und Fahrzeuge und fördern ein rücksichtsvolles Miteinander.

Laut Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2014, Nr. 77, wurde die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, in wie weit Lichtzeichenanlagen an den besagten vier Querungsstellen installiert werden könnten. Hier wird gemäß der R-FGÜ klar keine Signalisierung empfohlen.

Abschließend muss aus Sicht des Gutachters darauf hingewiesen werden, dass die Verkehrsprobleme nur kurzzeitig und ausschließlich im morgendlichen Berufsverkehr auftreten. Für ein Gewerbegebiet am Münchner Stadtrand sind die hohen Verkehrsmengen nicht ungewöhnlich. Aufgrund der sehr guten Erschließung durch den ÖPNV und der kurzen Entfernungen innerhalb des Gebietes, sollten nicht einseitig die Belange des motorisierten Individualverkehrs gestärkt werden, sondern vielmehr die Attraktivität der Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer erhöht werden.

2. Rechtsabbiegespur Münchner Straße/Mitterfeldallee

Der Knotenpunkt Münchner Straße/Mitterfeldallee wurde ebenfalls hinsichtlich der Verbesserung der Leistungsfähigkeit untersucht. Hier wird vorgeschlagen, auf mittelfristige Sicht, sowohl eine zusätzliche Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee als auch eine zusätzliche Rechtsabbiegespur von der Mitterfeldallee in die Münchner Straße zu bauen, um das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen besser abwickeln zu können. Priorisiert wird jedoch die Spur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee, da hierdurch die Leistungsfähigkeit am Gesamtknoten hauptsächlich positiv beeinflusst wird. Diese soll jedoch erst im Zuge der Planung des KIESA-Geländes mit aufgegriffen werden.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

3. Geh- und Radweg auf der Mitterfeldallee zwischen Münchner Straße und Straßäckerallee

Bei der Planung des KIESA-Geländes ist zu gegebener Zeit der Geh- und Radweg an der Südseite der Mitterfeldallee mit einzubeziehen.

Seitens Herrn Gemeinderat Thomas Weingärtner kam der Hinweis, dass nach vorliegender Äußerung im Gutachten eine "geringe" Belastung des Bürgerfestplatzes mit parkenden Fahrzeugen vorliegen würde. Aus diesem Grund wäre die beschlossene Parkgarage an diesem Standort somit nicht mehr notwendig. Herr Kapfenberger brachte die aktuelle Beschlusslage des Gemeinderates zum Thema Parkraumbewirtschaftungskonzept in Erinnerung, wonach aktuell zwei Parkgaragen mehrheitlich vom Gemeinderat beschlossen wurde. Um die Aussage im Gutachten (geringe Auslastung, ...) klarzustellen, sollte eine entsprechende Zählung über einen repräsentativen Zeitraum durchgeführt werden und dies als Ergänzung des Gutachtens aufgenommen werden. Aus der Mitte des Gremiums wurde aus diesem Grund angeregt, eine Zählung der parkenden Fahrzeuge auf dem Bürgerfestplatz in einem repräsentativen Zeitraum (mindestens eine Woche Montag bis Freitag mit teilweiser Kennzeichenerfassung) durchzuführen. Die Vorsitzende sicherte zu, die notwendige ergänzende Zählung durchzuführen und das Ergebnis dem Gemeinderat mitzuteilen.

169 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Als Ertüchtigungsmaßnahme für den Kreisel M3/Dieselstraße und den nachfolgenden Kreisel Dieselstraße/Beta-Straße hinsichtlich der Zufahrt ins Gewerbegebiet, wird für den Bau einer verlängerten bzw. zusätzlichen Spur, direkt an der bestehenden Straßenführung, von der M3 aus Richtung Aschheim als Bypass nördlich bzw. östlich beider Kreisverkehre in die südliche Beta-Straße die Verwaltung ermächtigt, konkrete Planungen zu beauftragen. Diese Ertüchtigungsmaßnahme ist u. a. mit dem staatlichen Bauamt Freising (Zuständigkeitsbereich für die Kreisstraße M3) eng abzustimmen.

Zur Minimierung der Behinderungen in Bereichen mit „starkem“ linksabbiegender Verkehr, wird dem Vorschlag der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH gefolgt, zu prüfen, wo ein gepflasterter Mehrzweckstreifen in Fahrbahnmitte hergestellt werden kann, ohne dass dies zu einem Wegfall von Längsparkern führt.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aus fachlicher Sicht der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH sollen folgende Querungsstellen als Zebrastreifen markiert werden:

- Dieselstraße, Heinrich-Hildebrand Weg
- Dieselstraße, Am Wäldchen
- Beta-Straße, Heinrich-Hildebrand-Weg
- Beta-Straße.

Eine Signalisierung der Fußgängerquerung/-einrichtungen wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Bei der Planung des KIESA-Geländes sind zu gegebener Zeit der Geh- und Radweg an der Südseite der Mitterfeldallee sowie die Rechtsabbiegespur von der Münchner Straße in die Mitterfeldallee mit einzubeziehen.

Ebenso soll in diesem Zusammenhang eine Vorplanung für die zweite Rechtsabbiegespur nördlich der Mitterfeldallee vorgelegt werden, die als weitere Entscheidungsgrundlage dienen soll. Vor der Behandlung im Gemeinderat sind Zählungen der Parksituation auf dem „Bürgerfestplatz“ durchzuführen (Montag bis Freitag) und in das Gesamtverkehrskonzept einzufügen.

AZ 6312
Bauamt

Antrag der Schreinerei Axenbeck GmbH auf Errichtung von temporären KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück südlich der Beta-Straße 23

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Antrag der Schreinerei Axenbeck GmbH vom 19.05.2015 auf Errichtung von temporären KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück südlich der Beta-Straße 23 im Kleingewerbegebiet bekannt. Die am 19.05.2015 eingereichten Pläne wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Fl. Nrn. 234/9 und 234/13, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan (BPlan) 74/05.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl. Nrn. 234/7, 234/10 und 235/3 (ehemaliges Stammgrundstück Fl. Nrn. 234/5 und 234/6) plant die Axenbeck & Mittelstrass GmbH den Neubau einer Schreinerei. Die Schreinerei Axenbeck GmbH plant nun auf den oben genannten Flurstücken Parkplätze (1 LKW-Stellplatz, 5 Servicewagen-Stellplätze, 5 PKW-Stellplätze) sowie eine Wende- bzw. Rangierfläche für die Axenbeck & Mittelstrass GmbH zu errich-

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

ten. Die Stellplätze sollen lt. Schreiben vom 19.05.2015 interimsmäßig genutzt werden und „bis zu einer eventuellen Bebauung gemäß Bebauungsplan bestehen bleiben.“

170 9 Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der Schreinerei Axenbeck GmbH vom 19.05.2015 auf Errichtung von temporären KFZ-Stellplätzen auf dem Grundstück südlich der Beta-Straße 23 unter folgenden Maßgaben zu;

- Der Errichtung von Stellplätzen wird längstens bis zum 31.12.2018 zugestimmt.
- Bei der Maßnahme ist auf eine entsprechende Eingrünung zu achten, damit die ansprechende städtebauliche Situation gewahrt bleibt.
- Für eine spätere Bebauung des Grundstücks ist der rechtsverbindliche BPlan 74/05 zu Grunde zu legen, die entsprechenden Planungen sind dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vorzulegen.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss erklärt sich damit einverstanden, dass eine notarielle Beurkundung vorab mit dem Antragsteller erfolgen kann. Hier ist ein Hinweis einzubringen, dass auf dem Grundstück (360m²) temporäre KFZ-Stellplätze errichtet werden.

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

AZ 611
Bauamt

Bauantrag von Herrn Sebastian Nothaft und Frau Olga Kin zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen an der Blumenstraße 6a

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Antrag von Herrn Sebastian Nothaft und Frau Olga Kin vom 17.05.2015 auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen in der Blumenstraße 6a, Fl. Nr. 190/11 bekannt.

Mit Bauantrag vom 17.05.2015 wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Blumenstraße 6a, Fl. Nr. 190/11, mit den Maßen Länge 11,48m x Breite 9,28m x Höhe 7,79m und ei-

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

ner Wohnfläche von 179,71m², sowie einem Walmdach mit einer Dachneigung von 22° und 25° beantragt.

Die entsprechenden Planunterlagen vom 12.05.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Blumenstraße 6a, Fl. Nr. 190/11 (1134 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Vorsitzende weist auf das Einfügegebot nach §34 Bau-Gesetzbuch (BauGB) hin, welches im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

Auf den Nachbargrundstücken finden sich folgende Dachformen und -neigungen:

- Blumenstraße 4: Satteldach
- Blumenstraße 8: Satteldach, 36°
- Sudetenstraße 5: Satteldach.

Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Blumenstraße, die zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen.

Bei der Planung des Einfamilienhauses ist auf die Lage als Hinterlieger auf dem Grundstück, Fl. Nr. 190/11 zu achten; die Zufahrt muss durch eine Dienstbarkeit gesichert sein.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Gemäß Berechnung der planenden Architektin Ingrid Gottschalk, Poing-Grub, wird eine GFZ von 0,41 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch Unterschrift nachgewiesen.

Die Gemeinde Unterföhring hat dem beantragten Vorhaben zusätzlich als betroffener Grundstücksnachbar mit Fl. Nrn. 190/14 (Sudetenstraße 3a – 3c) und 190/49 (Pappelweg) zuzustimmen.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

171 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn Sebastian Nothaft und Frau Olga Kin vom 17.05.2015 mit Bauvorlagen der planenden Architektin Ingrid Gottschalk, Poing-Grub, vom 12.05.2015, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück an der Blumenstraße 6a, Fl. Nr. 190/11 (Hinterliegergrundstück), wird zugestimmt. Die GFZ von 0,45 als ortsüblicher Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

Um die Erschließung gewährleisten zu können muss die Zufahrt durch eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert sein.

Bezüglich der Baudichte ist nach § 34 BauGB auf die Umgebungsbebauung zu achten und mit dem Landratsamt München als Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird hingewiesen.

Die Zustimmung der Gemeinde Unterföhring als betroffene Nachbarin gemäß Art. 66 BayBO für das Grundstück Fl. Nrn. 190/14 und 190/49 wird erteilt.

AZ 6024
Bauamt

Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz an der Münchner Straße 23, Unterföhring:

a) Bauantrag der MS-Erdbau GmbH, Altomünster

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Antrag der MS-Erdbau GmbH, Altomünster, vom 28.05.2015 auf Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz, in der Münchner Straße 23, Unterföhring, Fl. Nrn. 173, 174, 166/66 bekannt.

Mit Bauantrag vom 28.05.2015 wird der Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz, hier Reihnhaus 1 auf dem Grundstück Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 173-174, 166/66, mit den Maßen Länge 11 m x Breite 5,31 m x Höhe 11,04m GOK, Wandhöhe 5,95 m bzw. 4,47 m auf Grund der vorhandenen natürlichen Geländesituation (Böschung/ Hanglage) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° und 35° bei der stehende Gaube beantragt.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die entsprechenden Unterlagen des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, vom 28.05.2015 wurden dem Gremium zugestellt. Das Grundstück Münchner Straße 23, Fl. Nr. 173, 174, 166/66 (287,10 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aktuell noch als Grünfläche ausgewiesen. Die Fl. Nrn. 173 und 166/66 sollen aber gemäß Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden, die Fl. Nr. 174 bleibt Grünfläche und liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Vorsitzende weist auf die Hangsituation im westlichen Bereich hin. Der gemeinsam beantragte Besucherstellplatz ist für die 3 Reihenhäuser in den eingereichten Planunterlagen nicht ersichtlich und vor der Baugenehmigung nachzuweisen.

Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Münchner Straße, die zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden als Duplex-Garage auf dem Grundstück nachgewiesen.

Gemäß Berechnung des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,41 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch Unterschriften bis auf die des Freistaates Bayern, Forstbetrieb, und Bernhard Schub, Münchner Straße 21c, nachgewiesen.

172 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der MS-Erdbau GmbH, Altomünster vom 28.05.2015 mit Bauvorlagen des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, vom 28.05.2015, auf Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz, hier Reihnhaus 1, in der Münchner Straße 23 Fl. Nrn. 173, 174, 166/66, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt;

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird hingewiesen.
- Die beiden geplanten KFZ-Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Der gemeinsam geplante Besucherstellplatz ist für die 3 Reihenhäuser vor der Baugenehmigung nachzuweisen.
- Auf die zwingende Beachtung der Hangsituation, insbesondere im westlichen Grundstücksbereich wird hingewiesen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.
- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB und die erforderliche Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.
- Auf das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (Ausweisung im Flächennutzungsplan) wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

b) Bauantrag von Jose und Marta dos Santos de Almeida, Feldkirchen

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Antrag von Herrn und Frau Jose und Marta dos Santos de Almeida vom 28.05.2015 auf Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz in der Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 173, 174, 166/66 bekannt.

Mit Bauantrag vom 28.05.2015 wird der Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz, hier Reihnhaus 2, auf dem Grundstück Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 173/2, 173/6, 174/1, 174/3, 166/63, mit den Maßen Länge 11m x Breite 5,29m x Höhe 11,04m GOK, Wandhöhe 5,95m bzw. 4,47m auf Grund der vorhandenen natürlichen Geländesituation (Böschung/Hanglage) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° und 35° bei der stehende Gaube beantragt.

Die entsprechenden Unterlagen des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, vom 28.05.2015 wurden dem Gremium zugestellt. Das Grundstück Münchner Straße 23, Fl. Nrn. Fl. Nrn. 173/2, 173/6, 174/1, 174/3, 166/63 (238 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aktuell noch als Grünfläche ausgewiesen. Die Fl. Nrn. 173/2, 173/6 und 166/63 sollen aber gemäß Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden, die Fl. Nrn. 174/1 und 174/3 bleiben Grünfläche und liegen in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Vorsitzende weist auf die Hangsituation im westlichen Bereich hin. Der gemeinsam beantragte Besucherstellplatz ist für die 3 Reihenhäuser in den eingereichten Planunterlagen nicht ersichtlich und vor Baugenehmigung nachzuweisen.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Münchner Straße, die zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden als Duplex-Garage auf dem nördlich benachbarten Grundstück, Fl. Nr. 174/3 nachgewiesen.

Gemäß Berechnung des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,49 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch Unterschriften bis auf die des Freistaates Bayern, Forstbetrieb Freising, nachgewiesen.

172 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn und Frau Jose und Marta dos Santos de Almeida vom 28.05.2015 mit Bauvorlagen des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, vom 28.05.2015, auf Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz, hier Reihenhause 2, in der Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 173/2, 173/6, 174/1, 174/3, 166/63 wird zugestimmt;

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für WA wird hingewiesen.
- Die beiden geplanten KFZ-Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
- Der gemeinsam geplante Besucherstellplatz ist für die 3 Reihenhäuser vor Baugenehmigung nachzuweisen.
- Auf die zwingende Beachtung der Hangsituation, insbesondere im westlichen Grundstücksbereich wird hingewiesen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.
- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB und die erforderliche Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.
- Die Flurstückzuteilungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert zu prüfen (Größe, Lage, etc.)
- Auf das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (Ausweisung im Flächennutzungsplan) auf Fl. Nr. 174/1 und 174/3 und die hierauf geplante Duplexgarage wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

c) Bauantrag von Herrn und Frau Jörg und Silke Führer, Unterföhring

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Antrag von Herrn und Frau Jörg und Silke Führer, Unterföhring vom 28.05.2015 auf Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz an der Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 173, 174, 166/66 bekannt.

Mit Bauantrag vom 28.05.2015 wird der Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz, hier Reihenhaus 3, auf dem Grundstück Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 173/3, 174/2, 166/13, mit den Maßen Länge 11m x Breite 5,31m x Höhe 11,04m GOK, Wandhöhe 5,95m bzw. 4,47m auf Grund der vorhandenen natürlichen Geländesituation (Böschung/Hanglage) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° und 35° bei der stehende Gaube beantragt.

Die entsprechenden Unterlagen des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, vom 28.05.2015 wurden dem Gremium zugestellt. Das Grundstück Münchner Straße 23, Fl. Nr. 173/3, 174/2, 166/13 (277 m²) befindet sich im unbeplanten Innerortsbereich von Unterföhring und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aktuell noch als Grünfläche ausgewiesen. Die Fl. Nrn. 173/3 und 166/13 sollen aber gemäß Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden, die Fl. Nr. 174/2S bleibt Grünfläche und liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Vorsitzende weist auf die Hangsituation im westlichen Bereich hin. Der gemeinsam beantragte Besucherstellplatz ist für die 3 Reihenhäuser in den eingereichten Planunterlagen nicht ersichtlich und vor der Baugenehmigung nachzuweisen.

Das Grundstück ist durch die gemeindliche Innerortsstraße Münchner Straße, die zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden als Duplex-Garage auf dem Grundstück nachgewiesen.

Gemäß Berechnung des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,42 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung ist durch Unterschriften bis auf die des Freistaates Bayern, Forstbetrieb, nachgewiesen.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

173 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn und Frau Jörg und Silke Führer vom 28.05.2015 mit Bauvorlagen des planenden Architekten Robert Cachado, csp-Architekten, München, vom 28.05.2015, auf Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplexgaragen und einem Besucherstellplatz, hier Reihenhause 3, an der Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 173/3, 174/2, 166/13, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt;

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für WA wird hingewiesen.
- Die beiden geplanten KFZ-Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.
- Der gemeinsam geplante Besucherstellplatz ist für die 3 Reihenhäuser vor Baugenehmigung nachzuweisen.
- Auf die zwingende Beachtung der Hangsituation, insbesondere im westlichen Grundstücksbereich wird hingewiesen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.
- Auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB und die erforderliche Nachbarteilnahme wird hingewiesen.
- Auf das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (Ausweisung im Flächennutzungsplan) auf Fl. Nr. 174/2 wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

Bauantrag von Frau Auguste Deck-Kroiß für das Aufbringen von Humus auf dem Grundstück Oberer Aschheimer Weg, Vordere Luß

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Antrag von Frau Auguste Deck-Kroiß vom 07.05.2015 für das Aufbringen von Humus auf dem Grundstück Fl. Nr. 646 der Gemarkung Unterföhring bekannt. Die entsprechenden Bauantragsunterlagen wurden dem Gremium gestellt.

Das Grundstück Fl. Nr. 646 der Gemarkung Unterföhring befindet sich im Außenbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach DIN 19731 ist eine Auftragshöhe von maximal 20 cm fachlich zu rechtfertigen. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 cm bis 40 cm beackert wird, so dass eine gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt. Bei höherem Auftrag ist i. d. R. keine ausreichende Vermischung mehr gewährleistet.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Zweite Bürgermeisterin erinnert an die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.02.2015, Nrn. 125 und 126, sowie vom 24.03.2015, Nr. 138 in denen analoge Anfragen mit folgenden Maßgaben zugestimmt wurde;

- Es wird einer maximalen Auftragshöhe von 20 cm nach der DIN 19731 als fachlich gerechtfertigt zugestimmt. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 bis 40 cm geackert wird, so dass einer gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt.
- Auf das Merkblatt „Bodenschutz Anforderungen an das Auf und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ des Landratsamtes München vom 15.01.2015, 6.1-178/Br, wird hingewiesen.
- Soweit erforderlich sind die entsprechenden Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt München staatliches Abfallrecht) zu beteiligen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Die Herkunft des Humus wird durch den Antragsteller aus einer Baumaßnahme an der Johanneskirchner Straße in Oberföhring, Fl. Nr. 457/5 angegeben.

174 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der Frau Auguste Deck-Kroiß vom 07.05.2015 für das Aufbringen von Humus auf dem Grundstück Fl. Nr. 646 der Gemarkung Unterföhring wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Es wird einer maximalen Auftragshöhe von 20 cm nach DIN 19731 als fachlich gerechtfertigt zugestimmt. Dabei wird davon ausgegangen, dass das Material mit modernen Pflügen bei einer Arbeitstiefe von 30 cm bis 40 cm beackert wird, so dass einer gründliche Vermischung des Aufbringmaterials mit dem darunter liegenden Mutterboden erfolgt.
- Auf das Merkblatt „Bodenschutz Anforderungen an das Auf und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ des Landratsamtes München vom 15.01.2015, 6.1-178/Br, wird hingewiesen.
- Soweit erforderlich sind die entsprechenden Fachbehörden (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt München, Landratsamt München staatliches Abfallrecht) zu beteiligen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Ascheimer Straße Zeile 10 und Zeile 15

a) Festlegungen zur Anbringung von Markisen

Die Zweite Bürgermeisterin 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 Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1069, wurden folgende Zuständigkeiten an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss delegiert:

| Bemusterungsgegenstände | Entscheidungsträger | | |
|-------------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| | Gemeinderat | Bauausschuss | Gemeindeverwaltung |
| Fassade | | X | |
| Fenster | | X | |
| Rollladen | | X | |
| Briefkastenanlage | | X | |
| Türen und Zaren | | X | |
| Aufzugsanlage | | X | |
| Schlosserarbeiten | | X | |
| Naturstein | | X | |
| Bodenbelag Wohnen | | X | |
| Wandfliesen | | X | |
| Innenanstrich | | X | |
| Dachstuhl | | X | |
| Dach | | X | |
| Sanitäre Einrichtungen | | X | |
| Heizungsanlage | | X | |
| Elektro | | X | |

Mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 28.05.2014, Nr. 11, sprach sich dieser für Variante C mit Verwendung der Außenflächen über dem 2. Obergeschoss, außerhalb des Dachgeschosses, als Dachterrassen aus. Zusätzliche Kiesflächen sind zu vermeiden.

Die angezeigten Mehrkosten für die Aufweitung der Dachterrassen in Höhe von insgesamt 7.858,00 € netto für Zeile 10 und 3.100,00 € netto für Hauszeile 15, insgesamt 10.958,00 € netto, 13.040,02 € brutto, wurden genehmigt.

Nach den Wohnungsvergaben wurde durch verschiedene Mieter die Anbringung von Markisen angefragt. Aufgrund maßgeblichen Einfluss auf die äußere Erscheinung des Gebäudes sowie die Fassadengestaltung ist eine Beschlussfassung veranlasst.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Seitens der Baugesellschaft München-Land GmbH, Frau Wenz-Eibel, wurden Musterschreiben anderer Wohnanlagen in Verwaltung der Baugesellschaft München-Land für die Genehmigung der Anbringung einer Markise überlassen.

Die Musterschreiben beinhalten im Wesentlichen folgende Punkte:

1. Für die Markise ist ein heller (gelber oder weiß/gelb gestreifter Stoff) zu verwenden.
2. Die Markise darf nur eingeklemmt (Klemmmarkise), nicht angebohrt werden.
3. Bei Auszug ist die Markise auf Kosten des Mieters wieder vollständig zu entfernen. Beschädigungen müssen fachgerecht entfernt werden.
4. Die Genehmigung ist stets widerruflich, Ablöseverpflichtungen können aus der Genehmigung nicht abgeleitet werden und werden von der Baugesellschaft-München Land GmbH auch nicht übernommen.

Drei Musterschreiben sowie eine Aufbauanleitung einer Klemmmarkise als technische Darstellung wurden dem Gremium zugestellt.

Das mit der Planung beauftragte Architekturbüro Zeitler und Blaimberger, München, wurde zur Abgabe einer Gestaltungsvorschläge aufgefordert. Der Gestaltungsvorschlag des planenden Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, wird dem Gremium in seiner Sitzung bekannt gegeben.

Die Ausstattung mit Markisen stellt grundsätzlich keine Standardausstattung im Mietwohnungsbau dar. Kosten hierfür sollen aus Präzedenzgründen nicht übernommen werden.

Die Vorsitzende gibt die Stellungnahme des Architekturbüros Zeitler und Blaimberger, München, mit E-Mail vom 23.06.2015, zur Farbigkeit der Markisenstoffe bekannt.

175 9 Beschluss: 9 : 0

Der Anbringung von Markisen wird unter folgenden Maßgaben und Auflagen zugestimmt:

1. Für die Markise ist ein heller Stoff in weiß-beigen bzw. grauen Tönen (gemäß Vorschlag der Architekten Zeitler und Blaimberger, München) zu verwenden.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

2. Es sind ausschließlich einheitliche Kassettenmarkisen vorzusehen. Diese müssen durch die Hausverwaltung (Baugesellschaft München-Land) einheitlich beschafft werden.
3. Kosten werden durch die Gemeinde Unterföhring nicht übernommen. Ablöseverpflichtungen können aus der Genehmigung nicht abgeleitet werden und werden von der Gemeinde Unterföhring auch nicht übernommen.
4. Bei Auszug ist die Markise auf Kosten des Mieters grundsätzlich wieder vollständig zu entfernen. Beschädigungen müssen fachgerecht beseitigt werden. Eine Ausnahme bildet die Übernahme der Markise durch den Nachmieter; dazu ist das schriftliche Einverständnis vorzulegen.
5. Die Genehmigungen sind stets widerruflich.
6. Die jeweilige Maßnahme muss ausschließlich mit der Hausverwaltung abgestimmt werden.
7. Die Mieter sind umgehend durch die Hausverwaltung über diesen Beschluss zu informieren

AZ 621
Bauamt

b) Festlegungen zur Ausstattung mit elektrischen Rollos

Die Zweite Bürgermeisterin ringt 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 Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1069, wurden folgende Zuständigkeiten an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss delegiert:

| Bemusterungsgegenstände | Entscheidungsträger | | |
|-------------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| | Gemeinderat | Bauausschuss | Gemeindeverwaltung |
| Fassade | | X | |
| Fenster | | X | |
| Rollladen | | X | |
| Briefkastenanlage | | X | |
| Türen und Zaren | | X | |
| Aufzugsanlage | | X | |
| Schlosserarbeiten | | X | |
| Naturstein | | X | |
| Bodenbelag Wohnen | | X | |
| Wandfliesen | | X | |

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

| | | | |
|------------------------|--|---|--|
| Innenanstrich | | X | |
| Dachstuhl | | X | |
| Dach | | X | |
| Sanitäre Einrichtungen | | X | |
| Heizungsanlage | | X | |
| Elektro | | X | |

Mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2013, Nr. 639, sowie des Gemeinderates vom 05.02.2013, Nr. 924, wurde als Ausstattungsstandard Rollläden mit Gurt in allen Wohnungen festgelegt. In Umsetzung der Beschlusslage wurden alle Wohnungen mit Rollläden sowie im Vergleich zu Gurten verschleißärmeren Kurbeln ausgestattet. Aus statischen Gründen konnten in den Dachgeschosswohnungen Nordseite keine Rollläden verbaut werden. Grundsätzlich wurden alle Rollläden aufgrund des Grundsatzes der Barrierefreiheit für den Bedarfsfall mit Elektroanschluss vorgerüstet.

Durch vereinzelte Mieter wurde nun die Umrüstung auf elektrischen Antrieb angefragt bzw. beantragt.

Die Ausstattung mit elektrischem Rollladenantrieb stellt grundsätzlich keine Standardausstattung im Mietwohnungsbau dar. Kosten für die Umrüstung sollen daher grundsätzlich nicht übernommen werden.

176 9 Beschluss: 9 : 0

Der Umrüstung der Rollladenantriebe auf elektrischen Antrieb wird dem Grunde nach zugestimmt. Die entstehenden Kosten sind durch den Mieter/Antragsteller zu tragen. Die jeweilige Maßnahme ist mit der Hausverwaltung der Baugesellschaft München-Land abzustimmen.

AZ 621
Bauamt

c) Festlegungen zur Ausstattung mit Duschkabinen

Die Zweite Bürgermeisterin 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 Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1069, wurden folgende Zuständigkeiten an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss delegiert:

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

| Bemusterungsgegenstände | Entscheidungsträger | | |
|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| | Gemeinde- rat | Bauaus- schuss | Gemeinde- verwaltung |
| Fassade | | X | |
| Fenster | | X | |
| Rollladen | | X | |
| Briefkastenanlage | | X | |
| Türen und Zaren | | X | |
| Aufzugsanlage | | X | |
| Schlosserarbeiten | | X | |
| Naturstein | | X | |
| Bodenbelag Wohnen | | X | |
| Wandfliesen | | X | |
| Innenanstrich | | X | |
| Dachstuhl | | X | |
| Dach | | X | |
| Sanitäre Einrichtungen | | X | |
| Heizungsanlage | | X | |
| Elektro | | X | |

Mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2013, Nr. 639, sowie des Gemeinderates vom 05.02.2013, Nr. 924, wurde als Ausstattungsstandard Duschen ohne Duschkabinen sowie Fliesen raumhoch festgelegt. Mit weiterem Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 995, wurde dem Einsparvorschlag der Baugesellschaft München-Land gemäß Einsparliste vom 19.06.2013 in der Form zugestimmt, als dass in den sanitären Bereichen nur im Spritzbereich anstatt raumhoch umlaufend gefliest werden soll.

Durch vereinzelte Mieter wurde nun der Einbau von Duschkabinen angefragt bzw. beantragt.

Die Ausstattung mit Duschkabinen stellt grundsätzlich keine Standardausstattung im Mietwohnungsbau dar. Kosten für die Umrüstung sollen daher grundsätzlich nicht übernommen werden.

Mit E-Mail vom 29.04.2015 nimmt die Baugesellschaft München-Land BauService GmbH, Frau Wenz-Eibel, zusätzlich wie folgt Stellung:

Bei den bodengleichen Duschen wurden Duschvorhangstangen vorgesehen (siehe Listen mit Festlegungen GR/BA). Der Duschvorhang ist aufgrund der persönlichen Hygiene von den Mietern anzuschaffen. Aufgrund der geforderten Barrierefreiheit könnte mit fest montierten Duschkabinen in der Bewegung eingeschränkten Personen keine Hilfestellung geleistet werden. Bei einigen Bädern ist die Montage einer Duschkabine auch aufgrund der zulässigen

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Überschneidung der Bewegungsflächen nicht möglich. Auch auf die Höhe der Kosten für Duschkabinen wird hingewiesen.

177 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Einbau von Duschkabinen wird dem Grunde nach zugestimmt. Die entstehenden Kosten sind durch den Mieter/Antragsteller zu tragen. Die jeweilige Maßnahme sollte mit der Hausverwaltung der Baugesellschaft abgestimmt werden. Bei Auszug ist die Duschkabine auf Kosten des Mieters grundsätzlich wieder vollständig zu entfernen. Beschädigungen müssen fachgerecht entfernt werden. Eine Ausnahme bildet die Übernahme der Duschkabine durch den Nachmieter; dazu ist das schriftliche Einverständnis vorzulegen.

AZ 621
Bauamt

Antrag von Frau Stefanie Fröhlich, Germanenweg 8, auf Errichtung einer Balkonüberdachung sowie eines Sichtschutzes

Die Zweite Bürgermeisterin bringt die Beschlüsse des Gemeinderates vom 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung.

Mit Schreiben vom 11.06.2015 beantragt Frau Stefanie Fröhlich, Germanenweg 8, Wohnung Nr. 19, 2. Stock, die Errichtung einer Balkonüberdachung sowie einen Wind- und Sichtschutz.

Frau Fröhlich teilt mit Schreiben vom 11.06.2015 mit, dass Sie seit 01.06.2015 mit Ihrer 4 Monate alten Tochter in einer Zwei-Zimmer-Wohnung im Germanenweg 8 wohnt. Der Balkon steht nach außen, ohne Seitenschutz und ohne Überdachung, obwohl von einem Balkon zum nächsten nicht einmal 1m ist und man sich gegenseitig auf den Teller sehen kann. Betrete Sie Ihren Balkon, so fühle Sie sich nackt. Daher hätte Sie die Bitte und beantragt einen seitlichen Wind- und Sichtschutz und eine Überdachung, so dass Sie auch einiges draußen stehen lassen könne. Als es die letzten Tage geregnet hatte, stand das Wasser auf dem Balkon und Sie konnte ihre Tür weder öffnen noch kippen, da es sonst in die Wohnung geregnet hätte. Sie würde sich freuen und wäre sehr dankbar, wenn der seitliche Wind- und Sichtschutz sowie die Überdachung genehmigt und angebracht werden würde.

Das Schreiben von Frau Stefanie Fröhlich vom 11.06.2015 wird dem Gremium zugestellt.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aufgrund Barrierefreiheit sind die Wood-Plastic-Composite (WPC)-Dielen innenliegend in den Balkonen aufgeständert.

Der Geschosswohnungsbau Zeile 10 im Einheimische-Modell nördlich der Aschheimer Straße am Germanenweg 6 und 8 verfügt im Erdgeschoss über Terrassen, im Dachgeschoss über Dachterrassen. Bei insgesamt vier Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss von Zeile 10 sind die Balkone vor die Fassade, außerhalb der Baugrenzen, vorstehend. Die restlichen Balkone sind teilweise im Gebäudeversatz innenliegend. Zeile 15 ist analog konzipiert.

Die Errichtung einer Balkonüberdachung sowie eines seitlichen Wind- und Sichtschutzes stellt die Änderung einer genehmigungspflichtigen Anlage dar. Sowohl die Überdachung als auch der Wind- und Sichtschutz erfüllen nicht die Tatbestandsmerkmale der Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Bayerische Bauordnung. Die vorstehenden Balkone befinden sich weiter außerhalb der Baugrenzen. Es ist ein Antrag auf Baugenehmigung mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße“ zu stellen.

Grundsätzlich sind mit Zeile 10 und Zeile 15, Germanenweg 6 und 8 sowie 10 und 12 insgesamt sechs vergleichbare Situationen mit vorstehenden Balkonen außerhalb der Gebäudeflucht und Baugrenzen geplant und errichtet worden.

Aufgrund identischer Situationen in der Wohnanlage Zeile 10, Germanenweg 6 und 8, sowie Zeile 15, Germanenweg 10 und 12, soll der beantragten Ergänzung der Ausstattung mit Anbringung einer Balkonüberdachung sowie eines seitlichen Wind- und Sichtschutzes aus Präzedenzgründen nicht zugestimmt werden.

Auf die Stellungnahme der Baugesellschaft München-Land, mit E-Mail von Frau Wenz-Eibel vom 23.06.2015, wird hingewiesen.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, dass zu dieser Thematik seitens des Planers ein Lösungsvorschlag vorbereitet wird.

178

9

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag von Frau Stefanie Fröhlich vom 15.06.2015 zur Errichtung einer Balkonüberdachung sowie zur Anbringung eines seitlichen Wind- und Sicht-

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

schutzes wird aufgrund identischer Situationen in der Wohnanlage Zeile 10, Germanenweg 6 und 8, und Zeile 15, Germanenweg 10 und 12, aus Präsenzgründen bis auf weiteres nicht zugestimmt.

AZ 621
Bauamt

Antrag der EDEKA Grundstücksgesellschaft Südbayern GmbH (Marktkauf) zur Errichtung von Arztpraxen und Befreiung von den Festsetzungen des Baubauungsplans Nr. 49/87

Die Zweite Bürgermeisterin gibt den Antrag der EDEKA Grundstücksgesellschaft Südbayern mbH mit E-Mail vom 27.05.2015 auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (BPlan) bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekturbüros adamek + hözl, Geretsried, vom 27.11.2014 sowie der Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (Ausnahmen und Befreiungen) wurden dem Gremium gestellt.

Die Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 25.02.2014, Nr. 491, in dem einer Nutzungsänderung von Büroflächen in zeitlich befristetes Wohnen für betriebseigene Auszubildende bis zum 31.12.2018 zugestimmt wurde. Des Weiteren bringt die Vorsitzende den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 27.01.2015, Nr. 104, in Erinnerung, in dem einem Umbau und der Fassaden-sanierung ebenfalls zugestimmt wurde.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/52, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe – ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige BPlan Nr. 49/87 „Gewerbegebiet Feringastrasse“.

Die EDEKA plant ehemalige Büroräume im 2. und 3. Obergeschoss des Marktkaufs (zu EDEKA zugehörige Vertriebslinie) an der Feringastrasse 16 in zwei Arztpraxen mit einer Gesamtfläche von etwa 383m² umzuwandeln. Da in einem Sondergebiet Arztpraxen laut §11 Bau-Nutzungsverordnung nicht gestattet sind, müsste der Bauausschuss dieser Befreiung zustimmen.

Zur Begründung der Umnutzung heißt es im Antrag: „Die für die Arztpraxen vorgesehene Fläche beträgt nur einen Bruchteil der Einzelhandelsfläche und bleibt somit sehr stark im Hintergrund. Die vorgesehene Nutzung stört die Hauptnutzung nicht und stellt vielmehr eine sinnvolle Ergänzung dar.“ Die Arztpraxis im 2. OG wird eine Fläche von 193,31m², die Praxis im 3. OG von

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

189,75m² aufweisen. Konkrete Nutzer wird es erst geben wenn die Baugenehmigung vorliegt, vorher wird die EDEKA keine neuen Mietverträge abschließen.

179 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der EDEKA Grundstücksgesellschaft Südbayern mbH vom 27.05.2015 auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen BPlans Nr. 49/87 und somit der Errichtung von zwei Arztpraxen im 2. und 3. Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von etwa 383m² zu.

Hinweis: Der Stellplatzschlüssel ist gesondert darzustellen.

AZ 6
Bauamt

Antrag auf Errichtung und Betrieb eines neuen Transformators im Hauptumspannwerk (HKW Nord) Föhring der SWM Infrastruktur GmbH an der Münchner Straße

Die Zweite Bürgermeisterin gibt die Anfrage von Herrn Johann Kaiser, Regierung von Oberbayern, mit E-Mail vom 26.05.2015, bekannt in der um die Stellungnahme der Gemeinde Unterföhring zum Projekt der SWM Infrastruktur GmbH zur Errichtung und Betrieb eines neuen Transformators im Hauptumspannwerk Föhring, Fl. Nrn. 1189/121 und 1188 der Gemarkung Unterföhring gebeten wird. Die Regierung von Oberbayern, hat den Antrag nach § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Schreiben vom 16.04.2015 als zulässig beurteilt.

Die Lageplanskizzen wurden dem Gremium zugestellt.

Der Trafowanne wird im südöstlichen Teil (nahe der Kreisstraße M3) des Grundstückes des Bebauungsplans Nr. 39/1986, Müllkraftwerk (Fl. Nr. 1189/121) errichtet. Es ist nur das Transformatorfundament (Trafowanne) mit den Maßen 9,00 m x 19,00 m baurechtlich relevant. Der Transformator fällt als Maschine nicht unter das Baurecht.

180 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss erteilt für das Vorhaben der SWM Infrastruktur GmbH zur Errichtung und Betrieb eines neuen Transformators mit den Maßen 9,00 m x 19,00 m im Hauptumspannwerk Föhring, Fl.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nrn. 1189/121 und 1188 der Gemarkung Unterföhring im südöstlichen Teil (nahe der Kreisstraße M3), das gemeindliche Einvernehmen.

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

AZ 6
Bauamt

Formlose Anfrage von Frau Susanne Lohner für eine mögliche Bebauung auf dem Grundstück an der Kanalstraße 15

Die Zweite Bürgermeisterin gibt die Anfrage von Frau Susanne Lohner mit E-Mail vom 20.04.2015 bekannt. Diese wurde von Frau Eva Schneeberger-Dirscherl beauftragt und wünscht Informationen bezüglich einer möglichen Bebauung an der Kanalstraße 15, Fl. Nr. 1205/44. Die eingereichten Unterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Kanalstraße 15, Fl. Nr. 1205/44 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und liegt im rechtskräftigen Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 6.

Folgende Fragen wurden gestellt:

- Welche Geschossflächenzahl (GZF) ist für das o.g. Flurstück zulässig? (Sie bittet die massive Bebauung des Nachbargrundstücks, Fl. Nr. 1205/43 als Bezugsfall zu berücksichtigen. Dabei sind kürzlich Beeinträchtigungen u. a. durch Beschattung eingetreten (das beigelegte Foto der Nachbarbebauung liegt dem Gremium zur Einsicht vor). Die GZF des Nachbargrundstücks mit einer Grundfläche von 720m² beträgt nach Frau Lohners Berechnungen 0,7.)
- Welche Grundflächenzahl (GRZ) ist für o. g. Flurstück zulässig?
- Wie viele Vollgeschosse sind zulässig unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke als Bezugsfälle?
- Welche Dachform, Firstrichtung und Dachneigung sind vorgeschrieben?

Die Vorsitzende bringt dazu den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 04.06.2015, Nr. 676, in Erinnerung.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

181 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss bringt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 in Erinnerung. Dieser Baulinienplan aus dem Jahr 1950 legt mit Aufrisschema den Haustyp mit Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Höhe des Erdgeschossfußbodens über dem mittleren Gelände sowie die Firstrichtung fest.

Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,45 für die GFZ in Allgemeinen Wohngebieten wird hingewiesen.

Bezüglich der konkreten Bebauung ist nach § 34 BauGB die Umgebungsbebauung heranzuziehen und mit dem Landratsamt München als Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

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

AZ 610
Bauamt

Formlose Anfrage von Herrn Martin Gussner zur Errichtung von Glasdächern auf zwei Terrassen auf dem Grundstück Dorfangerweg 107

Die Zweite Bürgermeisterin gibt die formlose Anfrage von Herrn Martin Gussner, Unterföhring, mit E-Mail vom 28.05.2015 zur Errichtung von Glasdächern auf zwei Terrassen auf dem Grundstück Dorfangerweg 107, Fl. Nr. 181/25 bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen vom 28.05.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 181/25, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 34/85. Dieser enthält keine Festsetzungen bezüglich Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Die Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 27.05.2003, Nr. 188. Darin wurde einer ähnlichen Anfrage der Familie Schönhuber zur Errichtung einer Terrassenbedachung am Dorfangerweg 42 unter der Vorgabe, dass die Überdachung eine Tiefe von 1,50m nicht überschreitet und dass keine seitlichen und keine Frontverkleidung (kein Wintergarten) angebracht werden, zugestimmt. Weiterhin wurde beschlossen, dass vergleichbaren Anträgen bis zu dieser Größe im Büroweg zugestimmt werden kann.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Da die Pläne von Herrn Gussner die oben genannten Größen überschreiten ist eine Behandlung im Bauausschuss erforderlich.

Herr Gussner plant seine 6,65m lange West-Terrasse zweistufig in einer Tiefe von 1,70m bzw. 3,55m zu überdachen, die Seiten und die Front sollen frei bleiben. Weiterhin ist geplant die 4,8m lange Süd-Terrasse mit einer Tiefe von 2,7m zu überdachen. Hier sollen außerdem die Front und eine Seite geschlossen werden. Die Terrasse soll nach eigenen Angaben die Gartenhütte der Familie sowie die Holz-Sichtschutzwände am seitlichen Ende des Gartens ersetzen.

182 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt der formlosen Anfrage von Herrn Gussner zur Errichtung von Glasdächern auf zwei Terrassen auf dem Grundstück Dorfangerweg 107, Fl. Nr. 181/25 unter der Maßgabe zu, dass bei der Errichtung der beantragten Terrassenüberdachung keine Einhausung (offen nach allen drei Seiten) erfolgen darf. Des Weiteren sind die Maße und Flächen gemäß Art. 57 Abs. 1 Ziffer 1g BayBO (verfahrensfreie Bauvorhaben; Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis 30m² und mit einer Tiefe von bis zu 3 m) einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Umsetzung der Maßnahme eine Lageplanskizze mit den konkreten Maßen vorzulegen ist.

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss ermächtigt die Verwaltung bei Antragstellung die erforderliche isolierte Befreiung mit den maximalen Maßen von 30m², 3m Tiefe und der Vorgabe von drei offenen Seitenwänden, zu erteilen.

AZ 602
Bauamt

Formlose Anfrage der Firma ELHEI Immobilien GmbH, Unterföhring, zur Aufstockung des Ost- und Westflügels des Objekts an der Siedlerstraße 2

Die Zweite Bürgermeisterin gibt die Anfrage der ELHEI Immobilien GmbH, Herr Bernd Resenberger, mit E-Mail vom 27.05.2015 zur Aufstockung des Objekts Siedlerstraße 2, Fl. Nrn. 177 und 177/17 zur Erweiterung der Bürofläche zwecks zukünftiger Standortsicherung der Firma Claus Heinemann Elektroanlagen GmbH einschließlich der Schwesterfirmen, bekannt. Die mit der E-Mail eingereichten Unterlagen (Ansichten und Fotos), sowie die am

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

23.06.2015 per E-Mail nachgereichten Unterlagen (Berechnung Geschossflächenzahl (GFZ), Schematischer Schnitt ohne Bemaßung) wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Fl. Nrn. 177 und 177/17, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan (BPlan) Nr. 36/87.

Die ELHEI Immobilien GmbH schreibt in Ihrer Anfrage, dass eine Teilaufstockung und der Ausbau der Dachgeschossflächen geplant sei, um eine Nutzung des Dachraums (Expansion des dort ansässigen Unternehmens der Eigentümerin, Sicherung der Arbeitsplätze) zu ermöglichen.

Weiterhin bildet das Anwesen nach eigenen Angaben zusammen mit dem Nachbarhaus Münchener Straße Ecke Neubruchstraße, Fl. Nr. 178, ein Ensemble. Die Münchner Straße weist bereits im Bestand ein großes Dach sowie ein Stockwerk mehr auf. Das erbetene Erscheinungsbild würde somit im Einklang mit dem umliegenden Bestand stehen. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden nicht unterschritten.

Das betroffene Grundstück Fl. Nr. 177 verfügt laut BPlan über eine GFZ von 0,6; das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 178 besäße eine GFZ von 0,9. Nach der geplanten Teilaufstockung und dem Ausbau des Dachgeschosses würde das Grundstück Fl. Nr. 177 nach eigenen Berechnungen eine GFZ von ca. 0,839 erreichen. Die zulässige GFZ laut BPlan 36/87 für das Grundstück Fl. Nrn. 177 und 177/17 beträgt jedoch 0,6. Es wird somit um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gebeten.

183 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt der Anfrage der ELHEI Immobilien GmbH, Herr Bernd Resenberger, mit E-Mail vom 27.05.2015 zur Aufstockung des Objekts Siedlerstraße 2, Fl. Nr. 177 und 177/17 zur Erweiterung der Bürofläche zwecks zukünftiger Standortsicherung der Firma Claus Heinemann Elektroanlagen GmbH einschließlich der Schwesterfirmen, unter folgenden Maßgaben zu:

- Die Festsetzungen des BPlans zur Mischnutzung Büro/ Wohnen sind zwingend einzuhalten.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Gemäß den ortsüblichen Orientierungswerten sind 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
 - Je 35m² Bürofläche: 1 Stellplatz
- Auf die Zustimmung der betroffenen Nachbarn gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Vor weiteren Planungen ist mit dem Landratsamt München abzustimmen ob bei den Änderungswünschen, insbesondere die Anhebung der Traufhöhe und Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,839 des Antragssteller die Grundzüge der Planung betroffen sind und hierzu ein Änderungsbebauungsplanverfahren erforderlich wird.

AZ 6
Bauamt

Errichtung von weiteren Buswartehäuschen in Unterföhring

Die Zweite Bürgermeisterin erinnert an den Beschluss des Gemeinderates vom 16.01.2014, Nr. 1103. Weiterhin erinnert sie an die Beschlüsse des Gemeinderates vom 12.12.2013, Nr. 1062-1064.

In Unterföhring sind insgesamt 47 Bushaltestellen, davon 34 mit Wartehallen und 13 ohne Wartehallen errichtet. Die Vorsitzende gibt die Liste der Bushaltestellen (Stand 23.02.2015) bekannt. Diese Liste wird dem Gremium zugestellt.

1. Bushaltestellen Mitterfeldallee

Mit Einführung der neuen Linie 235 (ab Dezember 2015) werden zwei neue Bushaltestellen in der Mitterfeldallee (beidseitig Höhe Einmündung Straßäckerallee) erforderlich. Nach Rücksprache mit Herrn Happel vom MVV München und Herrn Rieder von der Polizeiinspektion Ismaning wäre der Standort aufgrund der Ampelanlage und Nähe zum Einkaufszentrum (Lidl/Penny/Kik/ Getränkemarkt) sowie Wohngebiet Unterföhring Süd

- auf südlicher Seite östlich/westlich der Straßäckerallee
- auf nördlicher Seite östlich/westlich der Straßäckerallee vorzusehen.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zur fußläufigen Erschließung der Bushaltestelle auf südlicher Seite ist der Bau eines Geh- und Radweges erforderlich.

Aufgrund der Ende 2014 beschlossenen Überplanung der Rahmenplanung für das Gewerbegebiet südl. der Mitterfeldallee (Kiesa-Gelände) können die baulichen Maßnahmen in diesem Jahr nicht mehr vorgenommen werden. Die Errichtung der Bushaltestelle verzögert sich somit auf 2016.

2. Ergänzung der bisherigen Buswartehäuschen im Gemeindegebiet

Es soll entschieden werden, ob ab 2016 an den Bushaltestellen, die bis dato noch nicht über Wartehallen verfügen, entsprechende Wartehallen errichtet werden sollen. Folgende Standorte stehen zur Entscheidung:

- Feringastrasse (Südseite Baumarkt)
- Blumenstrasse (Ahornstr. vor Tengemann)
- Nelkenstrasse (KiGa Blumenstrasse)
- Feldstrasse
- Unterföhring S-Bahn (Meidenallee Nordseite)
- Tulpenstrasse (Johanneskirchnerstr.)
- UFG Sportzentrum
- Rivastrasse
- Medienallee (Dieselstr. vor Schäfer)
- Medienallee (Dieselstr. vor pro 7)
- Dieselstrasse (SwissRe)
- Dieselstrasse (Südseite, Nähe allguth)
- Dieselstrasse (Nordseite, Nähe Allguth)

Die Liste der Standorte wurde dem Gremium zugestellt.

Die Kosten für eine Bus-Wartehalle beläuft sich auf ca. 10.000,00 € brutto. Unter der HHSt. 7911.9620 sind in 2015 Mittel in Höhe von 25.000,00 € eingestellt, wovon derzeit noch 24.028,01 € verfügbar sind. Sollte die Umsetzung der Maßnahme bereits in 2015 erfolgen, werden überplanmäßige Ausgaben erforderlich und zu genehmigen.

Da derzeit ein Nachtragshaushalt aufgestellt wird, werden bei Zustimmung der Maßnahme die erforderlichen Kosten im Nachtragshaushalt (2015) angemeldet.

Herr Gemeinderat Axenbeck regt an, die bisherige Farbe der Buswartehäuschen (lila) zu überdenken. Die Anregung zur Farbgestaltung wird seitens der

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vorgelegt.

184 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich für die Errichtung von Bus-Wartehallen an folgenden Standorten aus:

| | |
|---|------|
| Feringastrasse (Südseite Baumarkt) | ja |
| Blumenstrasse (Ahornstr. vor Tengermann) | ja |
| Nelkenstrasse (KiGa Blumenstrasse) | ja |
| Feldstrasse | nein |
| Unterföhring S-Bahn (Medienallee Nordseite) | ja |
| Tulpenstrasse (Johanneskirchner Str.) | ja |
| UFG Sportzentrum | ja |
| Rivastrasse | ja |
| Medienallee (Dieselstr. vor Schäfer) | ja |
| Medienallee (Dieselstr. vor Pro 7) | ja |
| Dieselstrasse (SwissRe) | ja |
| Dieselstrasse (Südseite, Nähe Allguth) | nein |
| Dieselstrasse (Nordseite, Nähe Allguth) | nein |

Die Umsetzung der Maßnahme soll bereits in 2015 erfolgen. Überplanmäßige Ausgaben sind unter der HHSt. 7911.9620 zu buchen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden für den Nachtragshaushalt 2015 angemeldet.

AZ 610
Bauamt

Anhörung durch das Landratsamt München im Antrag auf Vorbescheid von Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Aschheimer Straße 36 und 38

Die Zweite Bürgermeisterin bringt die Beschlüsse des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 62, sowie vom 24.03.2015, Nr. 142, in Erinnerung. Vom Antragsteller wurden zusammengefasst neun Fragen im Antrag auf Vorbescheid gestellt:

Frage 1; Geschossflächenzahl (GFZ)
Frage 2; Wandhöhen
Frage 3; Firsthöhe
Frage 4; Dachneigung
Frage 5; Stellplatzberechnung
Frage 6; Baugrenzen und Baulinien

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Frage 7; Dachneigung

Frage 8; Überbauung der Baugrenze mit Balkonfläche

Frage 9; Tiefgarage (Unterbauung der Baugrenze)

Zu diesen Fragen hat sich der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss mit den beiden Beschlüssen vom 30.09.2014, Nr. 62, sowie vom 24.03.2015, Nr. 142, geäußert.

Mit Schreiben des Landratsamtes München vom 28.04.2015 (Eingang 05.05.2015 bei der Gemeinde), wird die Gemeinde Unterföhring gebeten, zur den Fragen 1, 3 und 4 erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen. Nach Auffassung des Landratsamtes München, wird die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zum Teil für rechtlich nicht haltbar gehalten. Nach Auffassung des Landratsamtes liegen solche Ablehnungsgründe hier nicht vor, weil das beantragte Bauvorhaben zum Teil planungsrechtlich zulässig ist.

Das Schreiben vom 28.04.2015 des Landratsamtes München wurde dem Gremium zugestellt.

Die Vorsitzende bringt Folgendes zur Abstimmung:

185

9

Beschluss: 5 : 4

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben vom 28.04.2015 des Landratsamtes München zu Kenntnis und folgt der Rechtsauffassung. Im Übrigen bleibt die Beschlusslage des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 62, sowie vom 24.03.2015, Nr. 142, aufrechterhalten.

AZ 6024
Bauamt

Sportzentrum an der Jahnstraße; Vorstellung des notwendigen Sanierungskonzeptes (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Die Zweite Bürgermeisterin berichtet über die erheblichen Schäden und den damit verbundenen baulichen Sanierungsmaßnahmen des Sportzentrums an der Jahnstraße.

Das Sportzentrum und die Tennishalle wurden vor rund 27 Jahren errichtet. Schwerpunktmäßig handelt es sich um Schäden und Sanierungsmaßnahmen an folgende Hauptgewerken:

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- **Dachflächen/Konstruktion (Dreifachhalle und Tennishalle) und Fassade**
An verschiedenen Stellen der Dachfläche ist Wasser in die Dachhaut eingedrungen. Dies liegt nach neuesten Erkenntnissen daran, dass zur damaligen Zeit (ca. 1990) die Blecheindeckung und das Material laut den Gutachten des Sachverständigenbüros Pröckl vom 15.09.2004 (Blechdach/Dacheindeckung) und des Sachverständigenbüros Arnold vom 20.05.2005 (Dachverglasung) ohne Abstand zur Abdichtung verlegt wurde, was zur Lochfraßbildung führte.
Grobkostenschätzung 1,7 Mio € brutto
- **Innenausbau (Hallenboden, Beschattung, Tribünen)**
Der Hallenboden in der Turnhalle stand auf Grund des Wassereintrages (Sturmschaden am 21.07.2007) zentimeterhoch unter Wasser. Nach erfolgter Trocknung wurde der Bodenaufbau untersucht. Die festgestellten Schäden machen eine langfristige Nutzung der Halle nur bedingt möglich. Zwischenzeitlich wurden immer wieder Teilflächen ausgebessert.

Da die vorhandene defekte Beschattung demontiert wurde und die Dachflächenfensterscheiben mit einer Folie zum Zwecke der Beschattung versehen wurde, ist im Zuge der Erweiterung des Sportzentrums eine neue Beschattung zu montieren. Diese soll den Brandchutzanforderungen nach dem zu erstellenden Brandschutzkonzept für die Erweiterung des Sportzentrums entsprechen.
Grobkostenschätzung 2,5 Mio € brutto
- **Elektrotechnische Anlagen**
Bei der Brandmeldezentrale sowie bei der ELA-Anlage handelt es sich um Anlagen, die teilweise bereits 27 Jahre alt sind und nicht mehr den neuesten DIN Vorschriften entsprechen. Die Anlagen wurden im Zuge der Erweiterung des Sportzentrums teilweise ersetzt, jedoch erhielt die Brandmeldeanlage durch das Landratsamt München nur eine befristet Genehmigung bis 2017.
Grobkostenschätzung 1,0 Mio € brutto
- **Technische Anlagen (Heizung, Sanitär, Lüftung)**
 - a) **Heizungsverrohrung**
Einen seit Jahren bekannten Schwachpunkt und wesentlichen Mangel im Bereich der Haustechnik stellt jedoch der Zustand der Heizungsverrohrung innerhalb der Fußbodenaufbauten in Bereichen wie den Umkleiden, Duschbereichen und der Sauna dar.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Teils wegen Durchfeuchtungen aus anderweitigen Wasserschäden und Leckagen, teils als Ursache von zahlreichen, teilweise vermutlich bis heute nicht in vollem Umfang detektierten Feuchteschäden durch korrodierte Pressfittings und Muffenverbindungen an Rohrbögen der Heizungsverrohrung innerhalb der Fußbodenunterkonstruktionen waren Teile der Baukonstruktion wiederkehrend bzw. über einen längeren Zeitraum hinweg einer schädlichen, erhöhten Feuchtebelastung ausgesetzt.

Infolge eines bereichsweise immer wieder durchfeuchteten Fußbodenaufbaus (feuchte bzw. nasse Dämmlagen unterhalb der Estriche) ist davon auszugehen, dass sich die gesamte Heizungsverrohrung weitgehend in einem Zustand fortgeschrittener Korrosion befindet mit der Gefahr des zukünftigen Auftretens weiterer Undichtigkeiten und Wasserverluste.

Eine Erneuerung der Verrohrung erscheint hier angezeigt in Verbindung mit einer zu untersuchenden neuen Trassierung des Verrohrungssystems (z.B. innerhalb von Abhangdecken, teilweise ggf. auch in Vorsatzschalen usw.), welche die vorgenannten Schwachstellen vermeidet bzw. eine bessere Zugänglichkeit für Revisionen garantiert.

b) Sanitäranlagen

Die Sanitäranlagen der Dusch-, Sanitär und Saunabereiche reichen im Wesentlichen auf die Erstausrüstung des Gebäudes zurück und sind mithin älter als 20 Jahre. Eine Erneuerung der Ausstattungsgegenstände bietet sich v.a. in Zusammenhang mit der Sanierung bzw. Erneuerung der Innenausstattung einzelner Bereiche wie z.B. den Umkleide-/Duschzonen, der Toilettenanlagen und der Sauna an. Zu beobachten sind in diesen Bereichen aktuell auch sichtbar vor der Wand geführten Nachinstallationen der Heizungstechnik.

Es wird die Überprüfung in Bezug auf Korrosion und Erneuerung von Stragentlüftungen und Dachdurchführungen im Dachanschlussbereich von Dachabdichtungen im Zuge der Dachsanierung empfohlen.

Im Bereich der Regenentwässerung sollte in Verbindung mit der Dachsanierung überprüft werden, ob die vorhandenen Rinnen, Fallrohre und Grundleitungen von den Dimensionen her den heute gültigen Regeln entsprechen oder ob zur ausreichenden Berücksichtigung von zunehmenden Starkregenereignissen weiterer Anpassungsbedarf besteht.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Eventuelle Ablagerungen in den Grundleitungen sollten durch Kameratelefahrt aufgespürt und ggf. durch Ausfräsen der Leitungen beseitigt werden.

Grobkostenschätzung 1,3 Mio € brutto

- Brandschutz
Nicht zuletzt auch wegen der in den letzten 20 Jahren gestiegenen Anforderungen an den vorbeugenden wie den baulichen Brandschutz wird die Fortschreibung des damaligen Brandschutzkonzepts bzw. die Erstellung eines prüffähigen Brandschutznachweises erforderlich. Entrauchungssituation der beiden Hallen (Sport- und Tennishalle); Anpassung/Fortschreibung an Gesamtanlage einschl. Zusammenhänge mit Erweiterung; Schnittstellen zu Gebäudeleittechnik usw.; Anpassung der Flucht- u. Rettungswegen auf aktuelle rechtliche Vorgaben bzw. wegen zusätzlicher Nutzung (größere Personenanzahl). Grobkostenschätzung 0,5 Mio € brutto
- Außenanlagen
Erneuerung des Vorplatzes und Anbindung Fezi
Grobkostenschätzung 0,5 Mio € brutto

Im Rahmen einer Begehung des Sportzentrums wurden Kosten in Höhe von rund 7,5 Mio € brutto ohne Baunebenkosten (700 Kostengruppe) geschätzt. Diese Grobkostenschätzung wurde durch das Architekturbüro Mader & Gandyk, München, am 24.07.2014, erstmalig der Verwaltung vorgelegt. Die Bauzeit für diese Maßnahmen wird ca. 18 Monate in Anspruch nehmen. Dabei ist eine komplette Hallensperrung für die Nutzung erforderlich.

Die Sanierungsmaßnahmen finden in enger Abstimmung mit allen beteiligten Vereinen, insbesondere für den Zeitraum der notwendigen Hallensperrung des Gebäudes, statt.

Soweit gewünscht wird das Sanierungskonzept dem Gremium vorgestellt und erläutert.

Im Haushaltsplan 2015 stehen für die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen (Einleitung öffentlicher Ausschreibung u. a. für Projektsteuerer und Planer) ausreichende Haushaltsmittel bei der Haushaltsstelle 5603.9450 mit 150.000,00 € zur Verfügung.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

186 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird Folgendes empfohlen:

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen Sportzentrum an der Jahnstraße mit einem voraussichtlichen Kostenvolumen von rund 7,5 Mio. € brutto ohne Baunebenkosten mit folgenden Eckpunkten:

- Dachflächen/Konstruktion sowie Fassade (Dreifachhalle und Tennishalle)
- Technische Anlagen (Heizung, Sanitär, Lüftung)
- Elektrotechnische Anlagen
- Innenausbau (Hallenboden, Tribünen, Beschattung etc.)
- Brandschutz
- Außenanlagen durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen (öffentliche Ausschreibung u.a. eines Projektsteuers und Planer) ebenfalls zeitnah in die Wege zu leiten. Die Umsetzung der Maßnahme sowie die weitere Planung ist ab 2015 einzuplanen und die erforderlichen Haushaltsmittel werden genehmigt.

Dem Gemeinderat ist das notwendige Sanierungskonzept vorzustellen und zu erläutern.

AZ 610
Bauamt

187 9 **Bekanntgaben/Anfragen**

- Bekanntgabe; Reaktion auf ÖPNV-Bürger-Infoveranstaltung - Verstärkerbus Linie 231 nach Ismaning

In der Bürger-Informationsveranstaltung zum Thema ÖPNV (Bus und S-Bahn) in Unterföhring am 28.04.2015 wurde u. a. die Kritik aufgeworfen, dass die Busse nach Ismaning morgens regelmäßig mit Mitarbeitern des AGROB so voll seien, dass Schüler nicht mitfahren könnten. Der MVV reagierte mit E-Mail vom 02.06.2015 auf diese Kritik. Die E-Mail vom 02.06.2015 sowie die Pressemitteilung werden von der Zweiten Bürgermeisterin bekanntgegeben.

12. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Pressemitteilung wurde an die Presse und Ortsnachrichten weitergegeben. Ebenso wird auf der Homepage der Gemeinde Unterföhring die Pressemitteilung veröffentlicht.

- Anmerkung: Zweckentfremdung Bolzplatz an der Mitterfeldallee

Herr Gemeinderat Johann Zehetmair bemerkt, dass der Bolzplatz an der Mitterfeldallee von Erwachsenen zweckentfremdet wird. Die Vorsitzende sichert zu, dass sich der Beschwerde kurzfristig angenommen wird.

Die Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 22:55 Uhr.

Betina Mäusel
Zweite Bürgermeisterin

Kapfenberger
Bauamtsleiter