

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

Sitzungstag:

Donnerstag, 23.07.2015

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder: Franz Solfrank Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Simone Guist Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein Thomas Weingärtner		

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

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

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

188 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 23.06.2015 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

189 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass unter TOP 16ö ein in der heutigen Sitzung gefasster nichtöffentlicher Beschluss öffentlich bekannt gegeben wird.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

AZ 611
Bauamt

**Bauantrag von Frau Nora Urbanetz und Herrn Frank Wellhöfer zum
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit am Grundstück
an der Bahnhofstraße 23**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Nora Urbanetz und Herrn Frank Wellhöfer zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit am Grundstück an der Bahnhofstraße 23, Fl. Nrn. 190/42 und 190/8, bekannt.

Mit Bauantrag vom 02.07.2015 wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit auf dem Grundstück an der Bahnhofstraße 23, Fl. Nrn. 190/42 und 190/8, mit den Maßen Kellergeschoss Länge 17,365 m x Breite

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

19,61 m, Erdgeschoss Länge 17,365 m x Breite 15,74 m, Obergeschoss und Dachgeschoss Länge 14,11 m x Breite 13,615 m, Wandhöhe Straßenseite, 6,61 m, Nordseite 8,81 m, Firsthöhe Straßenseite 10,86 m Nordseite 13,06 m, mit einer Dachneigung von 32°, mit Lichtgraben an der Ostseite für eine Terrasse mit einer Größe von 10,00m² und einer Tiefe von 1,55m beantragt.

Mit dem Vorhaben wird eine Gewerbeeinheit, zehn Wohneinheiten < 60 m² mit einer Geschossflächenzahl von 0,45, sowie 16 Stellplätze beantragt. Die entsprechenden Bauvorlagen der planenden Architektin Frau Daniela Gandl, Unterföhring, vom Juli 2015 (Angabe auf den Plänen), eingegangen am 06.07.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 24.02.2015, Nr. 120, in dem einem Lichtschacht an der Feldstraße 4 nicht zugestimmt wurde.

Das Grundstück Bahnhofstraße 23, Fl. Nrn. 190/42 und 190/8, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplans Nr. 21, „Baulinien-, Bebauungs- und Aufstellungsplan für ein Gebiet zwischen der Johanneskirchnerstraße, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Feldstraße und Bahnhofstraße und südlich der Bahnhofstraße“ und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Vorhaben bedarf der Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze um 5,00 m und der nördlichen Baugrenze um 2,00 m.

Der Vorsitzende weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 28.01.2003, Nr. 121, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Egerlandstraße 14a hin.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze an der Bahnhofstraße wurde bis dato nicht erteilt.

Seitens der Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der angrenzenden S-Bahnlinie S8 Immissionen und Emissionen (Schwingungen und Geräusche) entstehen können. Hier hat der Antragsteller sich mit der Deutschen Bahn abzustimmen.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

190 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Nora Urbanetz und Herrn Frank Wellhöfer zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit am Grundstück an der Bahnhofstraße 23, Fl. Nrn. 190/42 und 190/8, mit Bauvorlagen der planenden Architektin Frau Daniela Gandl vom Juli 2015, eingegangen am 06.07.2015, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen des BPlan Nr. 21 sind einzuhalten.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.
- Es 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
 - Es ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Einer Befreiung wegen Überschreitung der östlichen Baugrenzen um 5,00 m wird zugestimmt sofern auch die Deutsche Bahn als östlicher Grundstücksnachbar dem Bauvorhaben zustimmt. Der Antragsteller hat sich dann bezüglich möglicher Erschütterungen und Geräuschentwicklungen direkt mit der Deutschen Bahn abzustimmen.
- Einer Befreiung wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenzen um 2,00 m wird aus Präzedenzgründen nicht zugestimmt.
- Für das Vorhaben sind 16 Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die geplanten drei KFZ-Stellplätze an der Bahnhofstraße sind bezüglich ihrer Lageanordnung (unmittelbar am öffentlichen Gehweg, Verkehrssicherheit ist mangels fehlender Aufstellfläche nicht erkennbar) zu überprüfen.
- Dem beantragten Lichtgraben an der Ostseite wird nicht zugestimmt.
- Auf die Vermeidung der Blendwirkung durch die nördlichen KFZ-Stellplätze wird zwingend hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bauantrag der Material und Form GmbH, Unterföhring, zum Neubau eines Dreispänners mit Duplexgaragen an der Münchner Straße 136

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag der Material und Form GmbH, Unterföhring, Herrn Zankl, zur Errichtung eines Dreispänners mit Duplex-Garagen an der Münchner Straße 136, Fl. Nr. 560/4 mit E-Mail vom 11.06.2015 bekannt. Die Bauantragsunterlagen vom 07.07.2015, eingegangen am 13.07.2015, sowie die entsprechenden Planzeichnungen des Architekten Arnold Zankl München, wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Münchner Straße 136, Fl. Nr. 560/4 (950 m²) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die ortsübliche GFZ als Orientierungsmaß für Mischgebiete beträgt 0,7. Es besteht kein Bebauungsplan, eine mögliche Bebauung hat sich demnach gemäß §34 Bau-Gesetzbuch (BauGB) in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Das Grundstück ist durch die Staatsstraße 2053, Münchner Straße, die zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die Material und Form GmbH plant die Errichtung eines Dreispänners mit Duplex-Garagen, einem Keller und zwei Obergeschossen, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss beantragt wird. Für diesen Neubau müssen zwei Bestandgebäude abgerissen werden. Das Gebäude ist in Form eines Parallelogramms mit den Maßen Länge 30,28m x Breite 11,20m x Firsthöhe 6,73m, Traufhöhe 6,38m und einem flach geneigten Satteldach, Dachneigung 5°, bzw. Traufhöhe 3,38m und einer Dachneigung von 45°. Wohnung 1 (West) soll auf 2 Etagen eine Wohnfläche von 182,99m² sowie einen Keller von 101,44m², Wohnung 2 (Mitte) soll 183,31m² Wohnfläche und 102,21m² Keller, Wohnung 3 (Ost) 177,15m² sowie einen Keller mit 102,11m² bekommen.

Auf den Nachbargrundstücken findet sich folgende Bebauung:

- Münchner Straße 134, Fl. Nr. 9: Wohnhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss vermutlich kein Vollgeschoss, Satteldach, 15%
- Münchner Straße 140, Fl. Nr. 559/1: Wohnhaus, 12 Wohnungen, Satteldach, 38°, Split-Level-Bauweise, 3 Vollgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss, Länge 31,18m x Breite 11,00m; Garagen: leicht geneigtes Flachdach

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Aschheimer Straße 1, 1a, 1b, Fl. Nr. 10: Werkstatt mit Büro und Doppelgarage, Keller- und Erdgeschoss, Dachgeschoss kein Vollgeschoss, Satteldach, 35°, Traufhöhe 2,75 über GOK; Wohnhaus, Keller, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss kein Vollgeschoss, Satteldach, Firsthöhe 8,00m, Traufhöhe 3,60m, 45°
- Aschheimer Straße 3a, 3b, 3c, Fl. Nr. 559/2: Wohnanlage mit 6 Wohnungen, Tiefgarage, Betriebsgebäude, Satteldach, 45°, Keller-, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss vermutlich kein Vollgeschoss, Firsthöhe 11,81m, Traufhöhe 7,80m (Traufhöhe nördlich tiefer)
- Aschheimer Straße 3, Fl. Nr. 559: Friedhofsgebäude

Gemäß Bauantrag werden mit dem Bauvorhaben 3 Duplexgaragen und ein Besucherstellplatz auf dem westlichen Grundstück beantragt.

Der Erste Bürgermeister gibt mit E-Mail von Herrn Zankl vom 15.06.2015 die von Ihm berechneten Geschossflächen- (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) bekannt:

- GRZ Hauptgebäude: $366\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,38$
- GRZ zzgl. Garagen und Zufahrt: $483\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,51$
- GRZ zzgl. Zugang: $569\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,59$
- GFZ: $691\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,73$

In der Berechnung der GFZ, GRZ, BMZ, die mit den Bauunterlagen am 13.07.2015 eingereicht wurden, finden sich folgende Angaben:

- GRZ Gebäude: $360\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,38$
- GRZ Gebäude und Garagen: $416\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,44$
- GRZ Gebäude, Garagen und bef. Flächen: $593\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,62$
- GFZ $720\text{m}^2/950\text{m}^2 = 0,75$

Der Antragsteller bittet die Gemeinde die fehlenden Unterschriften der betroffenen Grundstücksnachbarn gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) nachzuholen.

191

9

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag von Herrn Zankl zur Errichtung eines Reihenhauses mit Garagen an der Münchner Straße 136, Fl. Nr. 560/4 vom 11.06.2015 unter folgenden Maßgaben zu:

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Das Einfügegebot gemäß §34 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
- Die ortsübliche GFZ für Mischgebiete von 0,7 als ortsüblicher Orientierungsmaß ist einzuhalten.
- Die geplanten Stellplätze sind als 3 Duplexgaragen sowie einem Besucherstellplatz auf dem Grundstück zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Die Zufahrtssituation zur Münchner Straße ist mit der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau, abzustimmen (eine Zufahrt) und zwingend vor Baugenehmigung vorzulegen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

AZ 610
Bauamt

Bauantrag der Vodafone GmbH, Düsseldorf zum Umbau und Nutzungsänderung von Bürofläche in eine Verkaufsfläche an der Beta-Straße 6

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag der Vodafone GmbH, Düsseldorf, vertreten durch Herrn Carsten A. Schubert, Schubert 2 Architekten, Ratingen, vom 24.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 29.06.2015, zur Umnutzung der Eingangswartzone und eines Besprechungsraums in eine Vodafone-Shop-Filiale an der Beta-Straße 6, bekannt.

Die Unterlagen des planenden Architekten, Carsten A. Schubert, Schubert 2 Architekten, Ratingen, vom 22.05.2015, ebenfalls eingegangen am 29.06.2015, sowie die Ergänzungen zum Stellplatznachweis, eingegangen am 03.07.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

Die Umnutzung betrifft das Gebäude auf dem Grundstück an der Beta-Straße 6, Fl. Nr. 247/4 (6.971m²), welches im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und für welches der rechtsgültige Bebauungsplan (BPlan) Nr. 47/88 „Teilflächen zwischen Beta- und Dieselstraße, südlich der Medienallee (ehem. Bahnhofstraße) gilt.

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

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Antragsteller planen nun die Eingangszone und einen Besprechungsraum in eine Vodafone-Shop-Filiale umzuwandeln. Da das Vorhaben 2001 als

Sonderbau beantragt und genehmigt wurde, ist, nach Rücksprache mit Frau Gehrke, Landratsamt München, eine Behandlung im Genehmigungsverfahren nicht möglich.

Im BPlan Nr. 47/88 gibt es keine Festsetzungen bezüglich Einzelhandelsflächen im Gewerbegebiet, somit greift die Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO); nach §8, Absatz 2, Nummer 2 sind Geschäftsgebäude im Gewerbegebiet zulässig.

Zur Umnutzung werden keine statisch relevanten Bauteile verändert. Die Filiale im Bereich Einzelhandel Telekommunikation mit Beratung und Verkauf soll werktags zwischen 10 und 19 Uhr geöffnet sein und 4 Mitarbeiter in 2 Schichten beschäftigen. Bereits vorhandene Toilettenräume bleiben bestehen, neben dem 35m² großen Verkaufsraum ist ein 15m² großes Backoffice inkl. Pausenraum mit 3 Plätzen angedacht. Das beantragte Vorhaben verursacht keine Umbauten im Bestand, es finden keine Flächenmehrung und keine Vergrößerung der Geschossflächenzahl statt.

Durch die Umnutzung ergibt sich nach Angaben des planenden Architekten keine veränderte Stellplatzsituation, die erforderlichen 2 Stellplätze stehen vor dem Haus im Bereich der vorhandenen Besucherstellplätze zur Verfügung.

192 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der Vodafone GmbH, Düsseldorf, vertreten durch Herrn Carsten A. Schubert, Schubert 2 Architekten, Ratingen, vom 24.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 29.06.2015, zur Umnutzung der Eingangswartzone und eines Besprechungsraums in eine Vodafone-Shop-Filiale (Einzelhandel) an der Beta-Straße 6 unter folgenden Maßgaben zu:

- Die beiden erforderlichen und beantragten zwei Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bau-Ordnung wird hingewiesen.
- Im Übrigen sind die Festsetzungen des BPlans Nr. 47/88 einzuhalten.

AZ 6024
Bauamt

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bauantrag der Firma MS Erdbau GmbH, Altomünster, zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern an der Isaraustraße 16

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag der MS Erdbau GmbH, Altomünster, vom 29.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebenfalls am 29.06.2015, zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garage an der Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2 bekannt.

Die Planzeichnungen der BAGU Plan GmbH, München, vom 22.06.2015, eingegangen am 29.06.2015 wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2 (590m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtsgültige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 6 „Kanal- und Isaraustrasse“.

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

Seitens Antragstellerin ist die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern geplant. Haus 1 befindet sich auf dem nordwestlichen, Haus 2 auf dem südöstlich Teil des Grundstücks, dazwischen ist eine Doppelgarage geplant. Die Häuser stehen zueinander spiegelverkehrt, haben jeweils einen Keller, zwei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist und haben im Erdgeschoss dieselben Maße: Länge 8,00m x Breite 7,80m x Wandhöhe 2,78 über GOK, Firsthöhe 8,99m, Traufhöhe 5,86m, Traufhöhe Gaube 8,04m. Im Erdgeschoss kragt im Nordwesten (Haus 1) bzw. im Südosten (Haus 2) ein Vorsprung von Länge 1,50m x Breite 2,26m x Höhe 2,78m heraus. Das Kellergeschoss hat eine Wandhöhe von 3,05m unter GOK und sonst dieselben Grundmaße wie das Erdgeschoss, ebenso wie Ober- und Dachgeschoss. Bei diesen beiden Etagen kragt jedoch zusätzlich nordöstlich (Haus 1) bzw. südöstlich (Haus 2) ein Vorsprung von Länge 0,875m x Breite 2,60m als Dach über den Eingangstüren hervor.

Das Dach ist als Walmdach mit einer Dachneigung von 38° und Walmdachgauben in nordöstlicher (Haus 1) bzw. südöstlicher (Haus 2) Richtung geplant.

Der Bürgermeister gibt weiterhin den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (BPlan) nach § 31 Bau-Gesetzbuch (BauGB)

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

vom 23.06.2015, ebenfalls eingegangen am 29.06.2015, bekannt. Der Antrag umfasst folgende Punkte:

- Festsetzung des Haustyps gemäß vorgezeichnetem Aufrisschema
- Abweichung der Vollgeschosse bzw. Stockwerke
- Abweichung der Traufhöhe
- Abweichung der Dachneigung

Zur Begründung des Antragstellers heißt es, dass der BPlan aus dem Jahr 1950 nicht mehr zeitgemäß sei und in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits Gebäude mit den zuvor beschriebenen Abweichungen realisiert wurden. Auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken finden sich folgende Bauweisen:

- Isaraustraße 14a, Fl. Nr. 1205/112: Fl. Nr. 1205/20: Wohnhaus, Satteldach, 38°, Firsthöhe 7,712m. Traufhöhe 4,186m; Carport: Satteldach, 20°. Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Isaraustraße 15, Fl. Nr. 1205/9: Wohnhaus, Satteldach, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss = Vollgeschoss
- Isaraustraße 17, Fl. Nr. 1205/10: Wohnhaus, Satteldach, Firsthöhe 6,95m, Traufhöhe 4,09m, 38°, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Bergstraße 3, Fl. Nr. 51/3: Wohnhaus, 6 Einheiten, Flachdach/Pulldach; Satteldach, 22°, Firsthöhe 9,50m, Traufhöhe 7,50m, Split-Level-Bauweise, Keller, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss (Vollgeschoss)
- Bergstraße 5, Fl. Nr. 1231: Wohnhaus, 5 Einheiten, Satteldach, 30°, Firsthöhe 9,11m, Traufhöhe 6,72m, Keller, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

Hier bringt der Vorsitzende zu Kenntnis, dass diese Frage unter Berücksichtigung des Einfüßegebots nach §34 BauGB im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantworten ist.

Die erforderlichen 2 Stellplätze (beide Häuser haben jeweils eine Wohnfläche von 173,71m²) werden auf dem Grundstück nachgewiesen, jeweils 1 Stellplatz befindet sich in der mittig zwischen beiden Häusern geplanten Doppelgarage, ein weiterer im Freien, nördlich daran angrenzend (Haus 1) bzw. am südöstlichen Grundstücksrand (Haus 2).

Gemäß Berechnung der planenden Architekten der der BAGU Plan GmbH, München, wird eine Geschossflächenzahl von (GFZ) von 0,44 erreicht.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Beteiligung der betroffenen Nachbarn nach Art. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist noch nicht erfolgt/nachgewiesen).

193 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der MS Erdbau GmbH, Altomünster, vom 29.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebenfalls am 29.06.2015, zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garage an der Isaraustraße 16, Fl. Nr. 1231/2 und den damit einhergehenden

Befreiungen von den Festsetzungen des BPlans Nr. 6 mit folgenden Maßgaben zu:

- Im Baugenehmigungsverfahren ist das Einfügegebot nach §34 BauGB unter Berücksichtigung des rechtskräftigen BPlans Nr. 6 zu prüfen.
- Um die Erschließung gewährleisten zu können muss die Zufahrt des hinteren Hauses durch eine entsprechende Dienstbarkeit gesichert sein.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO wird hingewiesen.
- Die beantragten und benötigten 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

Antrag auf Vorbescheid von Frau Anja Hennevogl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Gartenstraße 2

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Anja Hennevogl, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten auf 3 Etagen und Tiefgarage an der Gartenstraße 2, Fl. Nr. 74/2, vom 02.07.2015, eingegangen am 03.07.2015, bekannt.

Die eingereichten Darstellungen der Architektin Frau Anja Hennevogl, München, vom 02.07.2015, wurden dem Gremium zugestellt.
Folgende Fragen werden seitens des Antragsstellers im Rahmen des Vorbescheids gestellt:

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

1. Ist das Gebäude mit den dargestellten Außenmaßen auf dem Grundstück möglich?
2. Ist die Wandhöhe wie im Schnitt dargestellt möglich?
3. Ist die Firsthöhe wie im Schnitt dargestellt möglich?
4. Ist die Dachneigung von 45° wie dargestellt möglich?
5. Der westliche Nachbar Fl. Nr. 73 hat nachweislich 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, ist das Dachgeschoss bei dem beantragten Gebäude als Vollgeschoss wie dargestellt möglich?
6. Ist die Tiefgarage wie dargestellt möglich?
7. Sind die Schleppgauben wie dargestellt möglich?
8. Sind die Dachterrassen auf der Südseite im Ober- und Dachgeschoss wie dargestellt möglich?
9. Sind die Zugänge mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss auf der Westseite des Gebäudes wie dargestellt möglich?
10. Ist die Anzahl der Stellplätze (16 Tiefgaragenplätze und 2 oberirdische Stellplätze) für 16 Wohneinheiten gemäß Anlage Garagen- und Stellplatzverordnung ausreichend?

Für das Grundstück Fl. Nr. 74/2 (860 m²), das im Flächennutzungsplan auch zukünftig weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan, demnach hat sich eine mögliche Bebauung gemäß § 34 Bau-Gesetzbuch (BauGB) in die Umgebungsbebauung einzufügen.

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

Seitens Antragstellerin ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Maßen Länge 17,5m x Breite 10,0m (Erdgeschoss Süd) bzw. Länge 16,0m x 9,0m (Erdgeschoss Nord) sowie südlichen bzw. östlichen Terrassen und einer Wandhöhe von 2,4m (2,0m über GOK) geplant.

Das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss weisen folgende Maße auf: Länge 15,0m x 8,0m (südlich) bzw. 16,0m x 9,0m (nördlich) sowie südlich und östlich auskragenden Dachterrassen und Balkonen.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Erschließung erfolgt im Erdgeschoss ebenerdig und in den oberen Etagen über ein mittig auskragendes Treppenhaus mit den Maßen Länge 3,5m x Breite 3,5m sowie 1,2m breiten Laubegängen.

Die erforderlichen Stellplätze sind als 8 unterirdische Duplex-Garagen sowie 2 oberirdische Besucherstellplätze geplant. Bezüglich der Lage der beiden Besucherparkplätze direkt an der Gartenstraße, erinnert der Erste Bürgermeister an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 05.05.2015, Nr. 153.

Gemäß vorgelegter Berechnung der Geschossflächenzahl vom 02.07.2015 soll eine Bebauung, mit zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 realisiert werden.

Auf den Nachbargrundstücken findet sich folgende Bebauung:

- Fl. Nr. 76/2: Münchner Straße 76: Bäckerei, 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss), Satteldach, 23° und Garagenkomplex, 1 Etage, Flachdach
- Fl. Nr. 73: Münchner Straße 80: Raiffeisenbank + Wohngebäude, 3 Vollgeschosse + Dachgeschoss (nicht nachprüfbar ob Vollgeschoss), Satteldach, 38°,
- Fl. Nr. 44/8: Gartenstraße 1a: 4-Familienhaus, Satteldach, 2 Vollgeschosse + 2 Dachgeschosse (Vollgeschoss), 38°, Gauben 35°
- Fl. Nr. 74/4: Gartenstraße 4: Wohnhaus, Satteldach, 50°, 1 Vollgeschoss + 2 Dachgeschosse (1 Vollgeschoss, oberes kein Vollgeschoss)

Die Beteiligung der betroffenen Grundstücksnachbarn erfolgt gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) durch die Gemeinde.

194 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss nimmt zur Vorbescheidsanfrage von Frau Anja Hennevogl, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten auf 3 Etagen und Tiefgarage an der Gartenstraße 2, Fl. Nr. 74/2 wie folgt Stellung:

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,7 für Mischgebiete wird hingewiesen.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

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
 - Es ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
- Die geplanten zwei Besucherstellplätze unmittelbar an der Gartenstraße sind bezüglich ihrer Lage noch einmal zu überprüfen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Im Rahmen des Vorbescheidsantrags ist durch die Baugenehmigungsbehörde das Einfügegebot nach §34 BauGB zu prüfen; ebenso die Fragestellung nach Errichtung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

Antrag auf Vorbescheid der A. & K. Immobiliengemeinschaft GmbH zur Aufstockung eines gewerblich genutzten Gebäudeteils an der Bahnhofstraße 13

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der A. & K. Immobiliengemeinschaft GmbH, Unterföhring, vom 10.07.2015 zur Aufstockung (Wohnnutzung) eines Gewerbebaues an der Bahnhofstraße 13 bekannt. Die Planzeichnungen der Keil, Stoll + Partner Architekten/Ingenieure, München, vom 09.07.2015, eingegangen am 10.07.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

Folgende Fragen werden seitens der Antragssteller im Rahmen des Vorbescheids gestellt:

1. Ist eine Erhöhung um ein Geschoss in der dargestellten Form mit der dargestellten Höhenentwicklung möglich?
2. Kann die Geschossflächenzahl (GFZ) geringfügig um 0,07 erhöht werden?

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück Fl. Nrn. 187/13 (968m²) und 187/16 (1.711m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der Bebauungsplan Nr. 12/59 „BAHOG“.

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

Derzeit befindet sich auf dem Gelände eine Filiale der Deutschen Post sowie der Commerzbank. Im Antragstext heißt es: „Grund der Anfrage ist neben einem erheblichen Sanierungsstau des Bestandsgebäudes der Wunsch der Eigentümer die bisher gewerblich genutzten Bereiche ... auf Grund nicht verlängerter Mietverträge in Zukunft als Büros zu nutzen und im Zusammenhang mit der angefragten Aufstockung das Gebäude grundlegend zu modernisieren und aufzuwerten.“

Aufgrund des nördlichen Geländegefälles würde der Baukörper an rückwärtiger Stelle dreigeschossig, im Süden (Richtung Bahnhofstraße) zweigeschossig über der Geländeoberkante aufragen. In der untersten Etage soll die Garage/der Keller beibehalten werden, für die mittlere Etage ist eine Büro-, für die oberste eine Wohnnutzung geplant. Das Gebäude wird rückwärtig über eine mittige Treppe erschlossen.

Die Aufstockung um eine Etage ist, den bisherigen Baukörper weiterführend, als Flachdach geplant.

Die GFZ im Bestand beträgt nach Berechnungen der Keil, Stoll + Partner Architekten/Ingenieure, München, 1,22; mit der Aufstockung würde man auf eine GFZ von 1,29 kommen.

Eine Büronutzung ist nach §4, Abs. 3 Nr. 3 Bau-Nutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 16.12.2014, Nr. 98, in Erinnerung, in dem unter Anderem der Erhöhung der GFZ von 1,12 auf 1,27 zugestimmt wurde.

195 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss nimmt zum Antrag auf Vorbescheid der A. & K. Immobiliengemeinschaft GmbH, Unterföhring, vom

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

10.07.2015 zur Aufstockung (Wohnnutzung) eines Gewerbebaues an der Bahnhofstraße 13 wie folgt Stellung:

- Der Bauausschuss kann sich eine Bebauung mit der vorgelegten Planung und einer Erhöhung der derzeitigen GZF von 1,22 auf 1,29 vorstellen.
- Auf die textliche Festsetzung Nr. 1b) im BPlan Nr. 12/59 wird hingewiesen: „Die grün eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung und Bebauung von mehr als 1,00m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Auch dürfen dort keine Gegenstände von über 1,00m Höhe gelagert werden.“
- 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
 - Es ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
 - Je 35m² Bürofläche: 1 Stellplatz

AZ 611
Bauamt

Antrag von Herrn Manfred Axenbeck zur Nutzungsänderung der Schreinereiräume in eine Pension an der Alten Münchner Straße 45

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag von Herrn Manfred Axenbeck zur Nutzungsänderung der Schreinereiräume in der Alten Münchner Straße 45, vom 12.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde per E-Mail am 15.06.2015, bekannt.

Die Planunterlagen vom 08.06.2015, ebenfalls eingegangen am 15.06.2015, wurden dem Gremium zur Einsicht zugestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 164 (1.335 m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan, demnach hat sich eine Bebauung gemäß § 34 Bau-Gesetzbuch in die Umgebungsbebauung einzufügen.

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

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Da Herr Axenbeck mit seiner Schreinerei Axenbeck und Mittelstraß GmbH ins Kleingewerbegebiet zieht, plant er in seinen alten Schreinereiräumen „Wohnen auf Zeit“ in Form einer Pension zu errichten. Im Antrag heißt es: „Die Betriebsstätte soll mit 11 Einzelzimmern, vorwiegend für Schüler, Studenten und Asylbewerber errichtet werden. Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.“

Die Apartments haben Größen zwischen 23,78m² und 49,27m² und sind jeweils mit einem eigenen Bad und einer Küchenzeile ausgestattet. Die Apartments 1-3 sowie 5-11 werden über einen Gang, der über den östlichen Parkplatz über die Alte Münchner Straße erreichbar ist, erschlossen, Apartment 4 wird nordwestlich erschlossen.

Der Erste Bürgermeister bringt §4, Art. 3, Nr. 1 der Bau-Nutzungsverordnung in Erinnerung, wonach Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind.

196 8 Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag von Herrn Manfred Axenbeck zur Nutzungsänderung der Schreinereiräume in „Wohnen auf Zeit“ in Form einer Pension in der Alten Münchner Straße 45, vom 12.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde per E-Mail am 15.06.2015, unter folgenden Maßgaben zu:

- Für die 11 Apartments sind 11 KFZ-Stellplätze, sowie ein Besucherstellplatz errichtet und dauerhaft erhalten werden. Sollte ein Empfangsbereich benötigt werden, so ist auch für diesen ein KFZ-Stellplatz zu errichten.
- Die Lärmbelästigung vom geplanten KFZ-Parkplatz im Osten hinsichtlich der bestehenden Wohnbebauung wird ausdrücklich erwähnt.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

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

AZ 6024
Bauamt

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Tektur zur Baumaßnahme (Reihenhaus 1) von Frau Georgieff und Herrn Schlichting an der Münchner Straße 23

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf Tektur von Frau Audrey Georgieff und Herrn Alexander Schlichting, Unterföhring, vom 02.07.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 07.07.2015, am Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplex-Garagen und einem Besucherstellplatz, hier: Reihenhaus 1, an der Münchner Straße 23, bekannt.

Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Robert Cachado, csp-Architekten, München, vom 24.06.2015, ebenfalls eingegangen am 07.07.2015, wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück Münchner Straße 23, Fl. Nrn. 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. Fl. Nr. 174 bleibt Grünfläche und liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 23.06.2015, Nr. 172.

Die geplanten Änderungen betreffen alle Geschosse sowie die West- und die Südfassade wie folgt:

- Die Ausbildung der versetzten Geschosse in Split-Level-Bauweise wird durch konventionelle Geschosse in jeweils einer Ebene ersetzt.
- An der Gartenseite (Westseite) wird aufgrund der Änderung der gartenseitigen Geschossebene im Erdgeschoss ein Austrittspodest mit Freitreppe als Gartenzugang, sowie im Kellergeschoss eine Kellertreppe geplant.
- Die Dachgaube an der Gartenseite (Westseite) des Daches rutscht aufgrund der Änderung der gartenseitigen Geschossebene nach oben. Sie bleibt ansonsten unverändert.
- Die Fenster der Südfassade werden aufgrund der Änderung der gartenseitigen Geschossebene entsprechend in der Höhenlage angepasst und erhalten andere Formate.
- Die Straßenfassade (Ostseite) bleibt unverändert.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

197 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag auf Tektur von Frau Audrey Georgieff und Herrn Alexander Schlichting, Unterföhring, vom 02.07.2015, eingegangen am 07.07.2015, am Neubau von 3 Reihenhäusern mit 3 Duplex-Garagen und einem Besucherstellplatz, hier: Reihenhäuser 1, an der Münchner Straße 23, zur Änderung der Split-Level-Bauweise in eine konventionelle Geschossigkeit und den damit einhergehenden Veränderungen am Fassadenbild, den Zuwegungen und Änderungen am Dach unter der Voraussetzung zu, dass

- im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Beschlusslage des Bauausschusses vom 23.06.2015, Nr. 172 zu berücksichtigen und soweit zwingend einzuhalten ist.
- Einer Wohnnutzung im Keller wird nicht zugestimmt.
- Im Zuge des aktuellen Baugenehmigungsverfahrens ist der Hinweis des Forstamtes Freising als Grundstücksnachbar (Haftung für Schäden durch umstürzende Bäume) vom 21.07.2015 zu berücksichtigen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

Antrag der Sancto Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG zur Anbringung von Werbeanlagen im Genehmigungsverfahren an der Feringastrasse 5

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag der Sancto Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG vom 07.07.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 10.07.2015, zur Anbringung von Werbeanlagen im Genehmigungsverfahren (nach Art. 58, Abs. 2 Bayerische Bauordnung) an der Feringastrasse 5 bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der Lichtwerbung Greiner jun. GmbH, Pfreimd, und der I und N Bau GmbH, München, wurden dem Gremium gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/68 (2.154m²), das im aktuellen Flächennutzungsplan noch als Gewerbegebiet ausgewiesen ist (und in der aktuell im Aufstellungsprozess befindlichen Änderung als Sondergebiet ausgewiesen

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

werden wird), besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan (BPlan) Nr. 49b/12 und ist in diesem als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gekennzeichnet.

Die textlichen Festsetzungen des BPlans legen folgende Beschränkungen für Werbeanlagen fest:

- Werbung ist nur im Sinne der Eigenwerbung an der Stätte der eigenen Leistung gestattet.
- Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Höhe von 10,80m, gemessen am Höhenbezugspunkt von 511,58m, nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen können in Form von zwei hinterleuchteten Hinweisschildern im südlichen Bereich errichtet werden, deren Breite 2,0 m und Höhe 7,0 m nicht überschreiten darf.
- Weiterhin sind maximal 12 Fahnenmaste festgesetzt, wobei 6 südlich des Mittelschiffes Baumarkt parallel zur Feringastrasse und 6 nördlich des Gartencenters errichtet werden. Sie sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zu angrenzenden Straßenflächen mit maximal einer Fahne pro Mast auf den dafür gekennzeichneten Flächen aufzustellen.
- Werbung oberhalb der Attika ist nicht zulässig. Die Attika wird beim Gartencenter mit 10,8 m Höhe festgelegt. Der Schriftzug kann beleuchtet sein.
- Werbeanlagen am Gebäude sind bis zu einer maximalen Größe von 10% der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Es werden 11 Werbeanlagen beantragt:

Position 1/7

Logo „Hagebau“, Breite 3.980mm x Höhe 3.980mm x Bautiefe 250mm, Oktagon, Spanntuchtransparent auf weißem Aluminiumrahmen mit LED-Ausleuchtung, Standorte: nordwestlich (Pos. 1) bzw. südöstlich (Pos. 7) des Eingangs

Position 2

Schriftzug „Hagebaumarkt“ und Logo, Breite 17.800mm x Höhe 2.400mm x Bautiefe 250mm, Rechteck, Spanntuchtransparent auf weißem Aluminiumrahmen mit LED-Ausleuchtung, Standort: westliches Eingangsportal

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Position 3

Blow Up „Hagebau“ und Logo, Breite 6.000mm x Höhe 4.812mm x Bautiefe 250mm, Rechteck, Rahmen aus silbernem Aluminiumrundrohr zur Aufnahme einer bauseits gestellten Netzhinylplane, unbeleuchtet, Standort: östliches Eingangsportal

Position 4

Schriftzug „Floraland“ und Logo, Breite 16.000mm x Höhe 2.400mm x Bautiefe 120mm, Rechteck, weißer Aluminiumrahmen, Plexiglas, Folie mit LED-Ausleuchtung, Standort: östliches Eingangsportal

Position 5

Schriftzug „Floraland“ und Logo, Breite 10.000mm x Höhe 2.440mm x Bautiefe 120mm, Rechteck, weißer Aluminiumrahmen, Umleimer, Plexiglas, mit LED-Ausleuchtung, Standort: nördliche Gebäudewand (Richtung Föhringer Ring)

Position 6

Schriftzug „Hagebaumarkt“, Breite 15.000mm x Höhe 2.440mm x Bautiefe 120mm, Rechteck, weißer Aluminiumrahmen, Umleimer, Plexiglas, mit LED-Ausleuchtung, Standort: nördliche Gebäudewand (Richtung Föhringer Ring)

Position 8a/8b

Doppelseitige, freistehende, leicht gewölbte Werbepylonen, Folienschriftzug „Hagebaumarkt, Floraland Logo, Willkommen, Öffnungszeiten“, Breite 2.000mm x Länge 5.000mm, LED-Ausleuchtung, weißer Aluminiumrahmen, Standorte: östlich und westlich des Eingangsportals

Position 9

Einfahrtsaufsteller, 2-seitig, 2-teilig, LED-beleuchtet, Breite 2.210mm x Länge 3.000mm, Plexiglas, Folie, verzinkte Stahlrundrohrfüße, Standort: östlich des Eingangsportals

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Position 10

Schriftzug „Willkommen“, Breite 8.600mm x Höhe 1.309mm, Aluminium, unbeleuchtet, Standort: über dem Eingangsportal

Position 11

9 Stück Fahnenmasten, Nennhöhe 10m, Aluminium silber eloxiert, 360° drehbar, inkl. Fahnentuch, Standorte: 3 x nordwestliche, 3 x nordöstliche Fassade (aus Richtung Föhringer Ring), 3 x westlich vor dem Eingangsportal

198

9

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag der Sancto Objekt Unterföhring GmbH & Co. KG vom 07.07.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 10.07.2015, zur Anbringung von Werbeanlagen (Hinweisbeschilderungen, Firmenlogos, Schriftzüge, Fahnenmasten) im Genehmigungsverfahren nach Art. 58, Abs. 2 Bayerische Bauordnung an der Feringastraße 5 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 BPlans Nr. 49b/12, sind weiterhin einzuhalten.

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

AZ 6022
Bauamt

Verkehrsrechtliche Angelegenheiten:

a) Anordnung für den Gehweg an der Südseite der Bahnhofstraße zwischen Föhringer Allee und St.-Florian-Straße; "Radfahrer frei"

Bei der Verkehrsschau am 29.06.2015 wurde die verkehrsrechtliche Situation gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, Gemeinderäten, der Verwaltung sowie der Polizei Ismaning und der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring zu bestimmten Schwerpunkten begutachtet. Das Protokoll der Verkehrsschau wurde dem Gremium zugestellt.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Derzeit besteht ein gemeinsamer Geh- und Radweg an der Südseite der Bahnhofstraße zwischen St.-Valentin-Weg in beide Richtungen. Nachdem verschiedene Bürgeranfragen bezüglich der Fortführung des gemeinsamen Geh- und Radweges von der Föhringer Allee bis zur St.-Florian-Straße vorliegen und dies auch beim Seniorenstammtisch beim Ersten Bürgermeister vorgetragen wurde, wurde bei der Verkehrsschau am 29.06.2015 die zusätzliche Befahrung des Gehweges durch Radfahrer geprüft.

Die Teilnehmer der Verkehrsschau haben sich einvernehmlich für die Fortführung des Gehweges als gemeinsamer Geh- und Radweg von der Föhringer Allee bis zur St.-Florian-Straße entschieden.

199 9 Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Für den Gehweg an der Südseite der Bahnhofstraße, zwischen der Föhringer Allee und der St.-Florian-Straße werden in Richtung ab Föhringer Allee bis St.-Florian-Straße die Zeichen 239 StVO (Gehweg) und Zeichen 1022-10 StVO (Radverkehr frei) angeordnet.

Die Zeichen 239 StVO und 1022-10 StVO sind entsprechend aufzustellen.

AZ 1402
Bauamt

b) Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche im Dorfangerweg und St.-Emmeram-Weg; Beauftragung von Fachplanern (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Bei der Verkehrsschau am 29.06.2015 wurde die verkehrsrechtliche Situation gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, Gemeinderäten, der Verwaltung sowie der Polizei Ismaning und der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring zu bestimmten Schwerpunkten begutachtet. Das Protokoll der Verkehrsschau vom 29.06.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Der Dorfangerweg und der St.-Emmeram-Weg sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Immer wiederkehrende Beschwerden von Bürgern, dass in den verkehrsberuhigten Bereichen mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren wird, war Anlass das Thema in der Verkehrsschau mit aufzugreifen. Der Dorfangerweg befindet sich momentan in der Planungsphase und wird in

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Abhängigkeit der Planungen durch die GEOVOL Unterföhring GmbH in nächster Zeit saniert werden. Die Verkehrsberuhigung soll im Dorfangerweg und St.-Emmeram-Weg analog der Lindenstraße mit Aufstellen von Pflanzkübeln, Pflanzinseln u. Ä. erfolgen. Bodenschwellen sind gänzlich zu unterlassen, da dies zu Lärmbelastungen führen kann. Zur Gestaltung des Dorfangerweges und des St.-Emmeram-Weges haben sich die Teilnehmer der Verkehrsschau ausgesprochen, einen Planer zur Gestaltung hinzuzuziehen.

Durch den Feuerwehrkommandanten wurde die schlechte Zufahrtsmöglichkeit vom Firkenweg in den Dorfangerweg für Rettungsfahrzeuge bzw. Feuerwehr mit Drehkran bemängelt. Auf der nördlichen Seite im Firkenweg/Ecke Dorfangerweg befindet sich ein markierter Stellplatz. Dieser Stellplatz muss daher aufgelöst werden. Im Gegensatz dazu werden die an der Einmündung Dorfangerweg gelegenen östlichen Parkflächen angepasst und verlängert, um der Feuerwehr das Abbiegen vom Firkenweg in den Dorfangerweg zu erleichtern.

Herr Gemeinderat Franz Solfrank regt an, dass sich zum einen im Kreuzungsbereich St.-Valentin- und St.-Emmeram-Weg durch den platzartigen, sich öffnenden Charakter viele Autofahrer verführen lassen, schneller zu werden als Schrittgeschwindigkeit. Wenn hier Raser eingebremst werden könnten, würden der Anreiz als „Abkürzung“ und Alternative zur Föhringer Allee und Hofäckerallee verloren gehen. Zum anderen wollen viele am Übergang von der St.-Florian-Straße zum St.-Valentin-Weg nicht erkennen, dass es sich ab hier um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. Je nach Parksituation ist oder erscheint der verkehrsberuhigte Bereich breiter als die Tempo-30-Straße und verlockt dazu, schneller zu fahren; eine Verengung könnte die Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich unattraktiv machen oder zumindest von Anfang an den Verkehr einbremsen.

Es sind Haushaltsmittel von 150.000 € für die Planung auf HHSt. 6300.9550 und 1.4 Millionen für Baukosten Tiefbau auf HHSt. 6300.9520 eingestellt.

200 9 Beschluss: 9 : 0

Die Verwaltung wird beauftragt zur Gestaltung der Verkehrsberuhigung für den Dorfangerweg sowie für den St.-Emmeram-Weg und die nähere Umgebung (Kreuzungsbereich St.-Valentin- und St.-Emmeram-Weg) einen Fachplaner zu beauftragen und soweit die Bürger zu beteiligen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den markierten Stellplatz auf der nördlichen Seite im Firkenweg/Ecke Dorfangerweg aufzulösen. Im Gegensatz dazu werden die an der Einmündung Dorfangerweg gelegenen östlichen Parkflächen

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

angepasst und verlängert, um der Feuerwehr das Abbiegen vom Firkenweg in den Dorfangerweg zu erleichtern.

Es sind Haushaltsmittel von 150.000 € für die Planung auf HHSt. 6300.9550 und 1.4 Millionen € für Baukosten Tiefbau auf HHSt. 6300.9520 eingestellt

AZ 1402
Bauamt

c) Errichtung von Fußgängerüberwegen in der Föhringer Allee und in der Neubruchstraße, (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Bei der Verkehrsschau am 29.06.2015 wurde die verkehrsrechtliche Situation gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, Gemeinderäten, der Verwaltung sowie der Polizei Ismaning und der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring zu bestimmten Schwerpunkten begutachtet. Das Protokoll der Verkehrsschau vom 29.06.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Auf Grund des Antrages von Herrn Gemeinderat Thomas Weingärtner und seinen Beobachtungen an der Ecke Föhringer Allee/Straßäckerallee sei ein weiterer Fußgängerweg notwendig. In der Föhringer Allee befindet sich in Höhe des Voglbachlwegs ein Fußgängerüberweg von Nord nach Süd. Ebenso befindet sich in der Straßäckerallee in Höhe des Kinderhauses ein Fußgängerüberweg von Ost nach West sowie auf Höhe des Brunnbachlwegs von Nord nach Süd.

Die Teilnehmer der Verkehrsschau haben sich einvernehmlich für einen weiteren Fußgängerüberweg in der Föhringer Allee/Ecke Straßäckerallee von Nord nach Süd entschieden. Mit dem weiteren Fußgängerüberweg ist das Kinderhaus von der Ostseite der Straßäckerallee als auch von der Südseite der Föhringer Allee sicher zu erreichen.

Durch immer wiederkehrende Beschwerden von Anwohnern der Neubruchstraße wird vorgetragen, dass ihre Kinder nicht sicher die Neubruchstraße überqueren können, um zum Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogen zu gelangen. In Höhe des Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogens befindet sich in der Neubruchstraße eine Querungshilfe von Nord nach Süd. Die vorhandene Straßenbeleuchtung ist nur für die Mitte der Überquerungshilfe ausgelegt. Durch die Teilnehmer der Verkehrsschau wurde sich einvernehmlich dafür ausgesprochen, einen Zebrastreifen auf beiden Straßenseiten der Überquerungshilfe zu errichten.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

201 9 Beschluss: 9 : 0

Die Verwaltung wird beauftragt einen weiteren Fußgängerüberweg in der Föhringer Allee/Ecke Straßäckerallee von Nord nach Süd anzuordnen. Mit dem weiteren Fußgängerüberweg ist das Kinderhaus von der Ostseite der Straßäckerallee als auch von der Südseite der Föhringer Allee sicher zu erreichen.

Die Verwaltung wird beauftragt in der Neubruchstraße bei der Querungshilfe in Höhe des Wilhelm-Kemmelmeyer-Bogens von Nord nach Süd einen „Zebrastrreifen“ auf beiden Straßenseiten der Überquerungshilfe in Auftrag zu geben. Die Straßenbeleuchtung ist in diesem Bereich so anzupassen, dass beide Straßenseiten beleuchtet werden.

AZ 1402
Bauamt

d) Anordnung von absoluten Halteverböten in der Siedlerstraße für Flächen auf denen Bodenmarkierungen (Zick-Zack Markierungen) vorhanden sind

Bei der Verkehrsschau am 29.06.2015 wurde die verkehrsrechtliche Situation gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, Gemeinderäten, der Verwaltung sowie der Polizei Ismaning und der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring zu bestimmten Schwerpunkten begutachtet. Das Protokoll der Verkehrsschau 29.06.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Anwohner in der Siedlerstraße beschweren sich, dass ausgehend von einem Gewerbebetrieb in der Siedlerstraße 9, Parkflächen in Anspruch genommen werden und Lärmbelästigungen bis einschließlich Samstag durch das Beladen von Fahrzeugen entstehen.

Bei Durchsicht der Gemeinde vorliegenden baurechtlichen Genehmigungen wurden keine gewerblichen Lagerräume festgestellt.

Das Objekt Siedlerstraße 9 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4, zu welchem auf Grund Alters keine weiteren Unterlagen mehr vorhanden sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Die Beurteilung richtet sich nach

§ 34 BauGB. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Folgende Gewerbebeanmeldungen zum Objekt Siedlerstraße 9 liegen dem Gewerbeamt vor:

Name	Bezeichnung	Datum der Anmeldung
FMC Gebäudetechnik GmbH	Elektroinstallation	06.11.1979
Winter, Johanna	FMC Facility Management Consulting	24.10.2001
Schweinhuber, Markus	Gebäudeunterhalt, z.B. Bodenleger u.a.	01.04.2004
FMC Gebäudetechnik GmbH	Einbau von Elektroanlagen, Datennetzen u.a.	19.04.2005
Fiala, Iris	Versand-/Einzelhandel von Stoffen, Seiden, Bücher u. a	01.10.2007

Eine baurechtliche Prüfung im Rahmen der Gewerbebeanmeldungen erfolgte nicht. Der Sachverhalt wurde an das Landratsamt München zur Prüfung und weiteren Veranlassung weitergeleitet. Die Stellungnahme vom Landratsamt vom 20.07.2015 wurde bekannt gegeben und es wurde mitgeteilt, dass die Nutzung als Materiallager für den Malerbetrieb von der damals erteilten Baugenehmigung gedeckt ist, so dass derzeit keine Veranlassung für ein bauaufsichtliches Einschreiben gegeben ist.

Auf Vorschlag der Polizeiinspektion Ismaning soll in der Siedlerstraße in den Bereichen der Zick-Zack-Markierungen nach StVO absolute Halteverbote errichtet werden. Nach Mitteilung der Polizeiinspektion Ismaning besteht durch die Zick-Zack-Markierungen keine Rechtssicherheit und die Halter der Fahrzeuge können nicht verwarnt werden. In den Bereichen des absoluten Halteverbots können die Fahrzeuge dann nicht mehr beladen werden und die Lärmbelästigung müsste damit gelöst sein. Die Teilnehmer der Verkehrsschau sprachen sich einvernehmlich für die Errichtung absoluter Halteverbote in den acht Bereichen der Zick-Zack-Markierungen aus. Der Lageplan, Stand 20.7.2015, wurde dem Gremium zugestellt.

202 9 Beschluss: 9 : 0

Die Verwaltung wird beauftragt, in der Siedlerstraße in den Bereichen gemäß des Lageplans, Stand 20.07.2015, eingezeichneten betroffenen acht Flächen der Zick-Zack-Markierungen absolute Halteverbote zu errichten. Diese Regelung gilt analog für alle weiteren Straßen im Gemeindegebiet.

AZ 1402, Bauamt

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

e) Verlagerung von zwei öffentlichen KFZ-Stellplätzen an der Gartenstraße von der Südseite (Haus-Nr. 10) auf die Nordseite Haus-Nrn. 5 bis 7) für einen Erprobungszeitraum

Bei der Verkehrsschau am 29.06.2015 wurde die verkehrsrechtliche Situation gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, Gemeinderäten, der Verwaltung sowie der Polizei Ismaning und der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring zu bestimmten Schwerpunkten begutachtet. Das Protokoll der Verkehrsschau vom 29.06.2015 wurde dem Gremium zugestellt.

Auf Grund des Antrages von Herrn Manfred Rott, Anwohner Gartenstraße, zur Verkehrsberuhigung in der Gartenstraße wurde die Parksituation durch die Teilnehmer der Verkehrsschau überprüft. Die Parkflächen sind in der Gartenstraße auf der Südseite von der Johanneskirchner Straße bis zur Münchner Straße angeordnet. Auf Vorschlag von Herrn Rott die Parkflächen zu verlagern, würde ein versetztes Parken entstehen und dieses somit zur Verkehrsberuhigung beitragen. Die Teilnehmer der Verkehrsschau sprachen sich für die Verlagerung der Parkflächen von der Südseite, vor dem Grundstück Gartenstraße 10, auf die gegenüberliegende nördliche Seite, vor den Grundstücken Gartenstraße 5 bis 7 – vorerst probeweise – aus. Die Zulieferung des Geschäftes „Feinkost Ebert“ muss durch größere Lieferfahrzeuge gewährleistet bleiben. Die Parkflächen auf der Nordseite müssen so angeordnet werden, dass der Hydrant auf der Nordseite des Gehweges nicht versperrt wird.

203 9 Beschluss: 9 : 0

Es werden öffentliche KFZ-Parkflächen in der Gartenstraße Einmündung Münchner Straße bis Einmündung Johanneskirchner Straße versetzt. Es wird für einen Probezeitraum von einem Jahr zugestimmt und dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss sollen die Erfahrungen zu gegebener Zeit berichtet werden.

AZ 1402
Bauamt

f) Einführung von Anwohnerparkausweisen in der Isarau, Föhringer Allee und Lindenstraße (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Bei der Verkehrsschau am 29.06.2015 wurde die verkehrsrechtliche Situation gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, Gemeinderäten, der Verwaltung sowie der Polizei Ismaning und der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring zu

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

bestimmten Schwerpunkten begutachtet. Das Protokoll der Verkehrsschau wurde dem Gremium zugestellt. Unter Punkt 8 des Protokolls der Verkehrsschau sollte auf Grund des Antrages von Frau Stuckenberger geprüft werden, ob Bewohnerparkausweise in der Isarau eingeführt werden sollen. Dieser Punkt wurde nicht mit abgefahren, die Teilnehmer der Verkehrsschau erklärten, dass die Einführung von Bewohnerparkausweisen im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss geprüft werden sollen.

Frau Stuckenberger aus der Kanalstraße stellte wegen baulicher Verdichtung und den immer knapper werdenden Parkplätzen das Einführen von Bewohnerparkausweisen in der Isarau. Gleiche (mündliche) Anfragen liegen für die Föhringer Allee und Lindenstraße vor. Der Bürgermeister bringt in diesem Zusammenhang die Beschlüsse des Gemeinderates 12.07.2007, Nr. 1075, vom 13.03.2008, vom 16.12.2008, Nr. 76-78, und vom 11.11.2010, Nr. 528; 529, in Erinnerung. Durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wurde 2008 eine Studie zum Parken in der Ortsmitte Unterföhring erarbeitet. Als Untersuchungsgebiet wurde ein Radius von 500 m um den S-Bahnhof, Bahnhofstraße/S-Bahn/Medienallee gewählt (hiervon betroffen waren auch die Föhringer Allee 1-47 und die Lindenstraße). Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass sowohl im öffentlichen Raum als auch auf privaten Flächen ein umfangreiches Angebot an Stellplätzen vorhanden ist. In wenigen Einzelfällen, z.B. bei Bauten älteren Datums (Geschosswohnungsbau der 60er und teilweise 70er Jahre) mit geringeren Anforderungen an den Stellplatznachweis zum Entstehungszeitpunkt, kann es an Kapazitäten auf Privatgrund fehlen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2010, Nr. 528 wurde in folgenden Straßenzügen Bewohnerparkausweise eingeführt:

Geltungsbereich 1

- Bahnhofstraße (ab Schulstraße bis S-Bahnhof)
- Blumenstraße (ab Johanneskirchner Straße bis Feldstraße)
- Egerlandstraße
- Feldstraße
- Sudetenstraße

Geltungsbereich 2

- Gartenstraße
- Johanneskirchner Straße (ab Bahnhofstraße bis Feldstraße)
- Schulstraße
- Tulpenstraße

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Geltungsbereich 4

- Ringstraße
- Siedlerstraße

Der Geltungsbereich 3 fand keine Mehrheit und wurde abgelehnt.

- Unterföhring Süd, Föhringer Allee, Hofäckerallee, Firkenweg, Dorfangerweg, Gernweg, Schramlweg, St.-Florian-Straße, St.-Valentin-Weg, Herderweg, St.-Emmeram-Weg, Lohwiesenweg, Gänsbachlweg, Brunnbachlweg, Straßäckerallee, Voglbachlweg.

Nach den Verwaltungsvorschriften der Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) ist die Anordnung von Bewohnerparkausweisen nur dort zulässig, wo mangels privater Stellflächen und auf Grund eines erheblichen allgemeinen Parkdrucks die Bewohner des städtischen Quartiers regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblicher (Differenzierung zwischen einer Stadt und einer Gemeinde) fußläufig zumutbaren Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden. Nach dem Untersuchungsergebnis des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München aus der Studie von 2008 wird die Notwendigkeit der Einführung von Bewohnerparkzonen nicht erkannt. Die Voraussetzungen liegen allenfalls sehr kleinräumig vor. Eine Einführung von Bewohnerparkausweisen für einzelne Straßenzüge sei kaum vorstellbar, da die StVO die Regelung auf Quartiere und auf Detaillösungen abzielt.

Die Einwohnerzahl für Hauptwohnungen lag 2008 (Stichtag 30.06.2008) bei 8.752 Personen und 2015 (Stichtag 30.06.2015) bei 10.867 Personen. Dies bedeutet einen Zuzug von 2008 bis 2015 von 2.115 Personen. Dies ist vor allen dem neuen Wohngebiet Unterföhring Süd geschuldet.

204

9

Beschluss: 9 : 0

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt zu prüfen, ob und in welcher Form Bewohnerparkausweise, in den Bereichen der Isarau mit den Straßenzügen Isarweg, Isaraustraße, Kanalstraße,

Dammstraße und Bergstraße, sowie in der Föhringer Allee ab Johanneskirchner Straße bis Straßäckerallee und der Lindenstraße ab Feldstraße bis Birkenstraße eingeführt werden können

AZ 1402
Bauamt

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Grundschule Unterföhring; Änderung des Fallschutzes an der bestehenden Spielanlage Labyrinth im Außenbereich

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.10.2010, Nr. 512, und des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 28.09.2010, Nr. 302, in Erinnerung.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2014, Nr. 1070, wurde der vorgelegten Außenanlagenplanung des Architekturbüros Bayer & Strobel, Kaiserslautern, vom 07.04.2014 dem Grunde nach zugestimmt. Mit in der Außenanlagenplanung beinhaltet war die Erhaltung der im Jahre 2008 angeschafften Spielanlage Labyrinth, welche auf Wunsch der Schulleitung belassen werden sollte.

Ein Auszug der Außenanlagenplanung, Stand 07.04.2014, ein Luftbild, Stand 2006, sowie ein Luftbild, Stand 2014, wurden dem Gremium zugestellt.

Im Zuge der Außenanlagenplanung wurde seitens des planenden Architekturbüro Bayer & Strobel die vorhandene nur in Richtung Süden offene Steineinfassung überplant und im Zuge der Neuerrichtung der Außenanlage durch eine Einfassung mittels Sitzelemente Fabrikat Loop der Firma Eisen Jäger, Kiehl, ersetzt. Die Belagsfläche Riesel als Fallschutz für die Spielanlage wurde belassen.

Aufgrund Verlegung der angrenzenden Tartanflächen sowie der zusätzlichen Öffnungen der Einfassungen kommt es vermehrt zum Austrag des für den Fallschutz eingesetzten Riesels.

Seitens der Schulleitung, Frau Hillen, wurde vormals mündlich und letztmals mit Mängelliste vom 06.07.2015 der Wunsch geäußert, den Fallschutz der Spielanlage Labyrinth, aufgrund vermehrten Kiesel auf der Tartanfläche und einhergehender erhöhter Verletzungsgefahr bei Sport und Spiel, zu ändern.

Seitens des planenden Architekturbüro Bayer & Strobel wurden zwei Varianten untersucht. Variante 1 beinhaltet das Ergänzen der Sitzgruppe zu einer geschlossenen Einfassung zu einer geschätzten Summe von 19.147,10 € brutto und Variante 2 mit Tausch des Fallschutzes Riesel gegen Kunststoffbelag als gebundene Decke mit einer geschätzten Summe von 45.874,50 € brutto. Das Schließen der Einfassung ist bei Variante 2 entbehrlich. Aufgrund zahlreicher Pfosten der Spielanlage wird von Fallschutzplatten abgeraten.

Haushaltsmittel für die gewünschte Maßnahme sind im Haushaltsjahr 2015 nicht eingeplant.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Kunststoffbelag als Fallschutz hat gemäß Rückmeldung des Gemeindeunfallversicherungsverbands (GUV) einen Dämpfungswert von HIC (Head Injury Criterion) 1000 zu erfüllen.

205 9 Beschluss: 8 : 1

Das Gremium spricht sich für die Änderung des Fallschutzes und Einbau eines Kunststoffbelages als gebundene Decke aus. Die Farbgestaltung (Vorschlag: Grün) ist mit der Schulleitung abzustimmen. Der Kunststoffbelag hat die Anforderungen des Gemeindeunfallversicherungsverbandes zu erfüllen. Die geschätzten Kosten in Höhe von rund 50.000,- € brutto sind als außerplanmäßige Ausgaben unter der Haushaltsstelle 2110.9420 zu verbuchen.

AZ 21107
Bauamt

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV); weitere Haltestellen einschließlich Buswartehäuschen in Unterföhring und Überlegungen zur Farbgestaltung

Der Bürgermeister erläutert kurz den Sachverhalt und erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015, Nr. 184 sowie an die Beschlüsse des Gemeinderates vom 16.01.2014, Nr. 1103 und 12.12.2013, Nr. 1062.

Laut Email vom 20.05.2015 vom MVV München, werden ab 15.12.2015 für die neue MVV-Regionalbuslinie 234 vier neue Bushaltestellen erforderlich. Dafür ist die Errichtung vier neuer Haltestellen mit Buswartehäuschen notwendig. Außerdem ist ein Umbau einer vorhandenen Haltestelle sowie Verlegung einer Haltestelle einschließlich neuer Buswartehäuschen geplant. Linie 234 - Haltestelle Unterföhring S-Bahn, Medienallee Straßensüdseite, hierfür ist eine Busbucht mit einer Mindestbreite von 3,25 und einer Busbuchtlänge von 45 Meter ab Kreisverkehr erforderlich. Dadurch entfallen vier Längsparkplätze und einzelne Bäume müssen entfernt werden.

In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015, Nr. 184 wurden zusätzliche Buswartehäuschen beschlossen. Irrtümlich wurde die Haltestelle Unterföhring S-Bahn, Medienallee Nordseite genannt und beschlossen, hier aber bereits ein Buswartehäuschen vorhanden ist, wird somit das Buswartehäuschen für die Straßensüdseite in der Medienallee, Haltestelle S-Bahn herangezogen.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Linie 234 - Haltestelle Heinrich-Hildebrand-Weg, Beta-Straße zwei Haltestellen, (Straßenwestseite und Straßenostseite südlich der Feuerwehrezufahrt auf Höhe von Gebäude ehemals SwissRe, Beta-Straße, Fl. Nr.243 Westseite, Fl. Nr. 243/2 Ostseite.

Hierfür ist je ein Buskap (mit Kasseler Hochbord) mit einer Länge von 14 Metern erforderlich. Dadurch entfallen je drei Längsparkplätze und einzelne Bäume müssen entfernt werden. Auf der Straßenwestseite und Straßenostseite in der Beta-Straße ist je ein Buswartehäuschen zu errichten.

Linie 234 - Haltestelle ZDF-Straße, Medienallee Straßennordseite östlich der Ausfahrt ZDF- Gebäude, Fl. Nr. 193/3
Hierfür ist ein Buskap (mit Kasseler Hochbord) mit einer Länge von 14 Metern erforderlich. Dadurch muss ein Baum entfernt werden. Ein Buswartehäuschen ist zu errichten.

Linie 233 - Rivastraße, Umbau der vorhandenen Bushaltestelle
Seit dem 14.12.2014 beginnt und endet die MVV-Regionalbuslinie 233 im Gewerbegebiet Unterföhring an der Haltestelle Rivastraße.

Die Bushaltestelle Rivastraße befindet sich in einer Parkbucht (=Busbucht), die jedoch zu kurz ist, dass die Busse diese korrekt anfahren können. Folge ist, dass einerseits Fahrgäste auf die Fahrbahn (statt Gehweg) aussteigen müssen (diese Problem stellt sich schon mehrere Jahre), andererseits die Busse zu Teilen auf der Fahrbahn stehen oder gleich vollumfänglich auf der Fahrbahn stehen und die Busbucht nicht anfahren. Letztgenanntes ist primär seit 14.12.2014 problematisch, da seitdem die Busse dort umlaufbedingt Stand-/Wendezeiten haben. Es hat hier schon Anfragen/Beschwerden seitens des Bayerischen Rundfunks (BR) gegeben, da in dieser Zeit die Zufahrt zum BR mit Lkw nicht nutzbar ist.

Um die Haltestelle Rivastraße mit Gelenkbussen anfahrbar zu machen und einen korrekten/gesicherten Fahrgastein-/ausstieg zu ermöglichen, muss die vorhandene Busbucht auf eine Gesamtlänge von ca. 36 Meter in nördliche Richtung verlängert werden. Die Maßnahme ist unabhängig davon erforderlich, ob die MVV-Regionalbuslinie 233 an der Haltestelle Rivastraße ihre Endhaltestelle hat oder ggf. künftig wieder weiter Richtung Unterföhring (S) fährt.

Es wird empfohlen in diesem Zusammenhang die Haltestelle barrierefrei (Buskap mit Kasseler Hochbord) auszubauen. Das Buswartehäuschen wurde

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

bereits in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 23.06.2015, Nr. 184 beschlossen.

Auf Wunsch von Herrn Dr. Lechner soll in der Mitterfeldallee Nordseite die Bushaltestelle Beta-Straße in westliche Richtung im Zuge des Ausbaus des Geh- und Radweges im Bereich an der Mitterfeldallee und des Kreisels Beta-Straße erfolgen. Ein Buswartehäuschen ist zu errichten.

Für die vier neuen Wartehäuschen (Lagepläne wurden dem Gremium zugestellt) belaufen sich die Kosten auf ca. 40.000 € brutto. Laut Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, vom 23.06.2015, Beschluss-Nr. 184 sollen in 2015 bereits zehn weitere Buswartehäuschen im Gemeindegebiet aufgestellt werden. Unter der HHSt. 7911.9620 sind in 2015 Mittel von 25.000 € eingestellt und im Nachtragshaushalt 80.000 € angemeldet, somit stehen insgesamt 105.000 € in 2015 zur Verfügung. Für die vier neuen Wartehäuschen belaufen sich die Kosten auf ca. 40.000 € brutto. Überplanmäßige Haushaltsmittel von 40.000 € brutto sind im Nachtragshaushalt einzuplanen. Gemäß der Geschäftsordnung sind diese 40.000 € brutto überplanmäßig anfallenden Kosten durch den Gemeinderat bei Zustimmung zu genehmigen.

Für die MVG-Regionalbuslinie 189 (vorher bezeichnete MVV Regionalbuslinie 235) werden die zwei neuen Bushaltestellen in der Mitterfeldallee im Rahmen der Umplanung des Kiesa-Geländes voraussichtlich 2016 errichtet wie bereits in der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss, vom 23.06.2015 mitgeteilt. Der Bürgermeister bringt die Anregung von Herrn Gemeinderat Axenbeck, die bisherige Farbe der Buswartehäuschen (purpurviolett RAL-Nr. 4007) zu überdenken aus der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, vom 23.06.2015 sowie den Beschluss vom 27.10.2009, Nr. 187 in Erinnerung.

Für die vorhandenen Buswartehäuschen (29 Stück) soll die Farbe (purpurviolett RAL-Nr. 4007) beibehalten oder geändert werden. Für alle zukünftigen Buswartehäuschen soll die Farbe (purpurviolett RAL-Nr. 4007) beibehalten

oder geändert werden. Die neue Farbe ist vom Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss festzulegen.

Die Umsetzung der Maßnahme der neuen Bushaltestellen soll bereits in 2015 erfolgen. Überplanmäßige Ausgaben von 75.000 € sind unter der HHSt. 7911.9520 zu buchen. Die erforderlichen Haushaltsmittel von 75.000 € für HHSt. 7911.9520 sind für den Nachtragshaushalt 2015 angemeldet.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

206 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss spricht sich für die Errichtung folgender neuer Haltestellen aus:

- a) Unterföhring S-Bahn in der Medienallee Straßensüdseite;
- b) Haltestelle Heinrich-Hildebrand-Weg, Beta-Straße zwei neue Haltestellen mit je einem Buswartehäuschen, Straßenwestseite und Straßenostseite südlich der Feuerwehrezufahrt auf Höhe von Gebäude ehemals SwissRe, Beta-Straße, Fl.-Nr.243 Westseite, Fl.-Nr. 243/2 Ostseite;
- c) Haltestelle ZDF-Straße mit Buswartehäuschen, Medienallee Straßennordseite östlich der Ausfahrt ZDF- Gebäude, Fl.-Nr. 193/3;
- d) sowie der Verlegung der Haltestelle Beta-Straße mit Buswartehäuschen an der Mitterfeldallee (Nordseite); dem Umbau der Haltestelle in der Rivastraße;

Für die vorhandenen Buswartehäuschen (29 Stück) soll die Farbe (purpurviolett RAL-Nr. 4007) beibehalten werden.

Für alle zukünftigen Buswartehäuschen wird die Farbe (purpurviolett RAL-Nr. 4007) beibehalten.

Für die vier neuen Wartehäuschen belaufen sich die Kosten auf ca. 40.000 € brutto. Überplanmäßige Haushaltsmittel von 40.000 € sind im Nachtragshaushalt einzuplanen. Gemäß der Geschäftsordnung sind diese 40.000 € überplanmäßig anfallenden Kosten durch den Gemeinderat bei Zustimmung zu genehmigen.

AZ 2044
Bauamt

Bürgerhaus Unterföhring, Tiefgarage, Aufstellen von Hinweisschildern

Der Erste Bürgermeister erinnert an die Bekanntgaben und Anfragen in der Sitzung des Jugend- und Kulturausschusses vom 02.10.2014.

Frau Gemeinderätin Fischer bemerkte, dass die Anwohner in der Kanalstraße durch den starken Straßenverkehr belästigt werden und regt an Hinweisschilder aufzustellen, um Besuchern des Bürgerhauses die Zufahrt zur Tiefgarage zu weisen. Entsprechende Maßnahmen sollten seitens des Bauausschusses geprüft werden.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Erste Bürgermeister gibt folgenden Sachstand bekannt:

Lt. Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.03.2011, Nr. 376, wurden die Standorte für zwei Stelen festgelegt, die zwischenzeitlich auch so errichtet wurden.

1. Eine Stele an der Einmündung Münchner Straße zur Tiefgarage des Bürgerhauses an der nördlichen Seite, südlich der Kinderspielfläche. Diese Stele ist in Edelstahl gebürstet mit einer Höhe von 3,00m, ohne Uhr und folgender Beschriftung und in folgender Reihenfolge auszuführen:

- Bürgerhaus Unterföhring mit Wappen (beidseitig)
- Parken (beidseitig)
- Restaurant (beidseitig)
- Bibliothek (beidseitig)

2. Eine Stele ca. 6m nördlich der Bushaltestelle, Nahe der Stufen Richtung Münchner Straße. Diese Stele ist in Edelstahl gebürstet mit einer Höhe von ca. 2,50m (orientiert an die bestehende Traufhöhe des Buswartehäuschens) mit beidseitiger digitaler Uhr und folgender Beschriftung und in folgender Reihenfolge auszuführen:

- Bürgerhaus Unterföhring mit Wappen (beidseitig)
- Parken (nur nördliche Fläche)
- Restaurant (beidseitig)
- Bibliothek (beidseitig)

Die Münchner Straße (St2053) liegt in der Zuständigkeit des Staatlichen Bauamtes Freising, die Beschilderung obliegt dem Landratsamt München. Die Verwaltung setzte sich bereits mit dem Landratsamt München in Verbindung, inwieweit ein zusätzliches Hinweisschild, welches auf das Parkhaus im Bürgerhaus hinweist, angebracht werden kann. Das Landratsamt München, Frau Liendl teilte telefonisch mit, dass über das Landratsamt München ein Muster, welches der vorhandenen Straßenbeschilderung angepasst wird, mit folgender Beschriftung erstellt wird:

„Parken Tiefgarage Bürgerhaus - in 300 m“ mit Richtungspfeil. Die Verwaltung schlägt vor, das Hinweisschild in Höhe der Einfahrt, nördlich des Kirchenweges, lt. Lageplanskizze und Foto zu errichten.

In der Verkehrsschau am 30.06.2015, die gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, der PI Ismaning und Gemeinderäten sowie der Verwaltung

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

durchgeführt wurde, wurde der vorgeschlagene Standort in Höhe der Einfahrt nördlich des Kirchenweges (hinter der Metzgerei Schäfert) bestätigt.

In der Verkehrsschau am 30.06.2015, die gemeinsam mit dem Ersten Bürgermeister, der PI Ismaning und Gemeinderäten sowie der Verwaltung durchgeführt wurde, wurde der vorgeschlagene Standort bestätigt.

207 9 Beschluss: 9 : 0

Die Verwaltung wird ermächtigt, ein zusätzliches Hinweisschild zum Parken im Bürgerhaus, aus nördlicher Richtung kommend, in Höhe der Einfahrt nördlich des Kirchenweges (hinter der Metzgerei Schäfert), mit folgender Beschriftung zu erstellen:

„Parken Tiefgarage Bürgerhaus - in 300 m“ mit Richtungspfeil.

Um ein einheitliches Bild im Gemeindegebiet zu erhalten, ist das Hinweisschild der vorhandenen Beschilderung anzupassen.

AZ 1405
Bauamt

208 9 **Bekanntgaben / Anfragen**

- Bekanntgabe von TOP 4 aus der heutigen nichtöffentlichen Sitzung: Lichtraumprofil im öffentlichen Straßenraum; Beseitigung von Ästen und Zweigen, die in den Lichtraum der Straße/Gehweg hineinragen; Sachstandsbericht

Der Vorsitzende verliest den Beschluss zum Lichtraumprofil im öffentlichen Straßenraum aus der heutigen nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses:

Um eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer zur Thematik Rückschnitte zu erreichen wird empfohlen, ab sofort und künftig generell die rechtliche Durchsetzung, Androhung der Ersatzmaßnahme und die Ersatzmaßnahme (Rückschnitt durch Gemeinde oder Dritte) durchzuführen. Die Durchführung der Ersatzmaßnahme (Rückschnitt durch Gemeinde oder Dritte) wird dann dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Der Empfehlung wird zugestimmt.

13. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Helferkreis Asylbewerber

Herr Gemeinderat Thomas Weingärtner fragt nach dem Ergebnis der Suche von Lagermöglichkeiten für die Asylbewerber (Kleidungsstück u. A.) gefragt. Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass diese Woche eine entsprechende Mitteilung mit Lösungsvorschlag an den Helferkreis ergeht.

- Ortsbefahrung Umleitung/Baustelle Münchner Straße

Herr Gemeinderat Thomas Weingärtner fragt nach der Ortsbefahrung Umleitung/Baustelle Münchner Straße. Der entsprechende Aktenvermerk vom 14.07.2015 wird bekanntgegeben. Die Polizeiinspektion Ismaning und das Staatliche Bauamt Freising sind stets bemüht die Verkehrsführung zu optimieren; nach nochmaliger Überprüfung der Verkehrsführung der Umleitungsstrecke bleibt diese jedoch unverändert. Der Antrag von Herrn Gemeinderat Thomas Weingärtner auf Errichtung von „abknickenden Vorfahrten“ auf der Umleitungsstrecke, jeweils Münchner Straße/Hofäckerallee und Münchner Straße/Aschheimer Straße wird somit abgelehnt.

Der Vorsitzende dankt allen Anwesenden für den konstruktiven Sitzungsverlauf, schließt die öffentliche Sitzung um 21.50 Uhr und wünscht allen einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt