

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

Sitzungstag:

Dienstag, 29.09.2015

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: Manfred Axenbeck Simone Guist Albert Kirnberger Günter Peischl Jutta Schödl Philipp Schwarz Franz Solfrank Johann Zehetmair		

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

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

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 Planungsvertreter, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

209 9 Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 23.07.2015 wurde den Mitgliedern des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses zur Verfügung gestellt. 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

210 9 Bekanntgaben von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung

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 024
Bauamt

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag der HWZ Projekte GmbH zur Errichtung einer zeitlich befristeten Asylbewerberunterkunft an der Bauhofstraße

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Gemeinderats vom 12.12.2013, Nr. 1065, in der – angeschrieben durch das Landratsamt München bzw. die Regierung von Oberbayern – beschlossen wurde, dass sich die Gemeinde Unterföhring Ihrer gesellschaftspolitischen Verantwortung bewusst sei, im Rahmen ihrer soziokulturellen Leistungsfähigkeit bei der Unterbringung von asylsuchenden Personen die notwendige Unterstützung anzubieten. Weiterhin bringt er die Bekanntgabe des Schreibens der Landrätin im Gemeinderat vom 13.02.2014, sowie den Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2014 in Erinnerung.

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag der HWZ Projekte GmbH, Unterschleißheim, zur Errichtung einer zeitlich befristeten Asylbewerberunterkunft für maximal 175 Personen an der Bauhofstraße vom 22.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 23.09.2015, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Hans-Burkhard Neumeyer, Unterschleißheim, vom 22.09.2015, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Fl. Nrn. 568/2 und 569/Teilfl. (insgesamt 4.068m² im Außenbereich), die im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen sind, besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Gemeinderats vom 20.05.2015, Nr. 227, in dem der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt wurde.

Nach baurechtlicher Beurteilung wäre hier eine Wohnnutzung bzw. eine Anlage für soziale Zwecke nicht zulässig. Mit dem Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 06.11.2014 und den dazugehörigen Hinweisen zur städtebaulichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen mit Stand 03.02.2015, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau, können nach 2.5 „Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende als sonstige Vorhaben im Einzelfall nach §35 Abs. 2 Bau-Gesetzbuch (BauGB) zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die HWZ Projekte GmbH plant die Errichtung zweier zweigeschossiger Baukörper ohne Keller in massiver Holzbauweise. Ein Gebäude soll parallel zur S-Bahn, das zweite Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet werden. Der nördliche Baukörper hat die Maße Länge 46,96m x Breite 12,94m, der westliche Baukörper die Maße Länge 35,32m x Länge 12,94m. Beide Gebäude sind mit einer Höhe von 6,00m über GOK sowie einem Flachdach geplant.

Die Gebäude bestehen aus Wohneinheiten mit eigener Küche und Bad und sind für eine unterschiedliche Anzahl von Personen ausgelegt:

- 33 Wohneinheiten für je 5 Personen
- 2 Wohneinheiten für je 4 Personen
- 1 behindertengerechte Wohneinheit für 2 Personen

Außerdem sind Sozial- und Verwaltungsräume, Technik- und Lagerräume, Wasch- und Trockenräume sowie ein Arztzimmer geplant.

Laut Antragsteller ergeben sich für beide Gebäude 6.558m³ umbauter Raum, eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,26, sowie eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,52.

Auf Grundlage der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) werden für die Asylbewerber sieben und für die Verwaltung und Sozialbetreuung 10 oberirdische KFZ-Stellplätze beantragt. Darüber hinaus sind ausreichend Fahrradstellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen.

Weiterhin sind zwei Kinderspielplätze mit einer Fläche von jeweils ca. 150m² sowie weitere Spiel- und Wiesenflächen mit etwa 1.500m² vorgesehen.

Das Gelände wird umseitig eingegrünt. Die Zuwegung wird über die Bauhofstraße erfolgen und ist innerhalb des Geländes entlang der südlichen Grundstücksfläche mit Fuß- und Radwegen geplant.

In der heutigen Sitzung hat Herr Thomas Zeitler, HWZ Projekte GmbH, Unterschleißheim, das Bauvorhaben erläutert und die Fragen aus dem Gremium beantwortet.

211 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der HWZ Projekte GmbH, Unterschleißheim, zur Errichtung einer Asylbewerberunterkunft an der Bauhofstraße vom 22.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 23.09.2015, unter folgenden Maßgaben zu:

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Die Höchstzahl der in die Unterkunft zeitgleich zugewiesenen Personen darf 175 nicht übersteigen.
- Der mobilen Wohnanlage wird für eine Dauer von maximal zehn Jahren und ausschließlich zum Zwecke der Asylunterbringung zugestimmt.
- Auf die umliegende Wohnbebauung ist aus gestalterischen Gründen zu achten und die Wohnanlage für Asylbewerber in Abstimmung mit der Gemeinde Unterföhring entsprechend auszuführen (Eingrünung, Massiv-Holzbauweise etc.).
- Sämtliche notwendigen Nachbarbelange sind zu berücksichtigen und dementsprechend vom Antragsteller umzusetzen.
- Die 110 kV-Hochspannungsleitung darf nicht unterbaut werden.
- Die Herstellung der Erschließungsstraße von der Münchner Straße bis zum Bahnübergang der S-Bahnlinie S8 mit einem durchgängig kombinierten Geh- und Radweg (kein Asphalt-Belag zwingend erforderlich) an der südlichen Seite der Straßenführung muss gesichert werden. Die Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vom Antragsteller vollumfänglich zu tragen.
- Die Gehölzbestände entlang des Mittleren Isarkanals sind gemäß dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützt und entsprechend zu berücksichtigen.
- Die gesetzlichen Vorschriften zum Immissions- und Emissionsschutz sind zwingend einzuhalten.
- Die entsprechenden Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
- Bei der Realisierung der Asylbewerberunterkunft ist die unmittelbar angrenzende S-Bahnlinie S8 in das Genehmigungsverfahren aus Sicherheitsbelangen zwingend mit einzubeziehen.
- Der Bauausschuss bringt die Anregung ein, dass eine kurze Anbindung über den MIK (Mittlerer Isar-Kanal) der sich nicht im Eigentum der Gemeinde befindet, an der Bauhofstraße geprüft werden soll. Damit könnten kürzere Wege zu bestehenden Einrichtungen (Kinderbetreuung etc.) geschaffen werden.
- Für die Hauptzugänge zu den jeweiligen Gebäuden ist ein entsprechender Wetterschutz (insbesondere über den Außenbereichen) vorzusehen.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Die bestehenden Baum- und Gehölzbestände im Umgriff des geplanten Bauvorhabens sind unter Berücksichtigung der gemeindlichen Baumschutzverordnung zu erhalten, bzw. ist eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Für die gemeindlichen Belange (Verwaltung, Asylhelferkreis etc.) ist zwingend ein eigener Raum (Sozialraum) im Gebäude vorzusehen. Seitens der Gemeinde wird darüber hinaus ange-regt, dass für die Kinder im Bereich der Freiflächen ein Wind- und Wetterschutz vorzusehen ist.
- Eine nähere Anbindung (bestehende Bushaltestelle an der Münchner Straße) durch den ÖPNV ist anzustreben und mit dem MVV abzustimmen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Baye-rische Bauordnung wird hingewiesen.
- Auf Grund der verlängerten Nutzungsdauer ist es zwingend er-forderlich, dass bei der Gebäude- und Raumplanung auch eine ausreichende Anzahl von Räumen vorgesehen wird, die zur Betreuung von Kindern im Alter zwischen dem 1. und 6. Le-bensjahr zur Verfügung stehen. Der mit der Aufnahme von asylsuchenden Familien zusätzlich zu erwartende Betreuungs-bedarf kann nicht durch die im Gemeindegebiet vorhandenen Einrichtungen alleine aufgefangen werden.
- Weiterhin bleiben die Beschlusslagen des Gemeinderats vom 12.12.2013, Nr. 1065, vom 24.07.2014, Nr. 60, sowie vom 09.07.2015, Nr. 244, aufrechterhalten.

AZ 6024
Bauamt

Antrag von Frau und Herrn Michaela und Michael Hanus zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Johanneskirchner Straße 4

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag von Frau und Herrn Michaela und Michael Hanus zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Johanneskirchner Straße 4, Fl. Nr. 44/3, bekannt.

Die Bauantragsunterlagen vom 13.08.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 17.08.2015 sowie die entsprechenden Planzeichnungen der Architektin Anja Hennevogl, München, vom 04.08.2015, wurden dem Gremium zuge-stellt.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das Grundstück an der Johanneskirchner Straße 4, Fl. Nr. 44/3 (367 m²) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die ortsübliche Geschossflächenzahl (GFZ) als Orientierungsmaß für Allgemeine Wohngebiete beträgt 0,45. Es besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 Bau-Gesetzbuch (BauGB) in die Umgebungsbebauung einzufügen.

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

Das Ehepaar Hanus plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer Garage auf dem südöstlichen Grundstück. Das längliche Gebäude wird direkt an das Nachbarhaus, Johanneskirchner Straße 2, Fl. Nr. 44/6, angebaut und liegt genau wie dieses in nordwestlich/ südöstlicher Ausrichtung, parallel zur Straße auf dem Grundstück und stößt an mehreren Punkten an die Grundstücksgrenzen, die Eingangstür grenzt direkt an den Fußweg.

Das Gebäude ist in 3 Baukörper unterteilt. Das Kellergeschoss mit den Maßen Breite 3,76 m x Länge 8,05m im nordwestlichen Teil, im mittleren Abschnitt mit den Maßen Breite 7,87m x Länge 4,47m sowie im südöstlichen Teil unter der Garage mit den Maßen Breite 4,41m x Länge 5,53m sowie einer Höhe von 2,80m. Das Erdgeschoss besitzt im nordwestlichen Teil die Maße Breite 10,70m x Länge 8,05m, im mittleren Teil die Maße Breite 5,00m x Länge 6,47m sowie die Flachdach-Garage im südöstlichen Abschnitt mit den Maßen Breite 6,60 x Länge 9,00m und einer Höhe von 2,80m. Das Obergeschoss besitzt im nordwestlichen Teil die Maße Breite 10,70m x Länge 8,05m, im mittleren Teil die Maße Breite 5,00m x Länge 6,47m. Im südöstlichen Abschnitt kragt das Gebäude mit den Maßen Breite 3,00m x Länge 3,91m sowie einer Höhe von 2,80m über der Garage aus. Der restliche Teil über der Garage ist als Terrasse vorgesehen. Das 4,30m hohe Dachgeschoss besitzt im nordwestlichen Teil die Maße Breite 10,70m x Länge 8,05m sowie eine über Eck gehende Balkonterrasse, im mittleren Teil besitzt es die Maße Breite 5,00m x Länge 4,81m. Im Südosten befindet sich über der Auskragung im Obergeschoss eine zweite Terrasse mit den Maßen Breite 3,00m x Länge 2,63m. Straßenseitig sind 5 Dachfenster mit den jeweiligen Maßen Breite 1,60m x Höhe 0,94m, Richtung Süden ein Dachfenster mit den Maßen Breite 1,60m x Höhe 0,94m, eine Dachgaube mit den Maßen Breite 1,75m x Höhe 1,58m, sowie eine Gaube mit den Maßen Breite 2,50m x Höhe 1,58m geplant.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Firsthöhe beträgt 9,90m, die Traufe liegt straßenseitig bei 7,57m, Richtung Süden bei 5,87m. Das Dach ist als Satteldach geplant, straßenseitig ist die Dachneigung mit 30,07° an den Bestand angelehnt, in südlicher Richtung haben der westliche sowie der mittlere Baukörper eine Dachneigung von 45°, jedoch ist der First des mittleren Baukörper nicht mittig, sondern leicht Richtung Straße verschoben, so dass von Südosten 3 Dachsparren sichtbar sind. Die Gesamtwohnfläche beträgt 293,84m². Wohnung 1 mit 68,5m² Wohnfläche und einer südwestlichen Terrasse befindet sich im Erdgeschoss, Wohnung 2 mit 152,44m² Wohnfläche nutzt die Küche sowie eine ebenfalls südwestliche Terrasse im Erdgeschoss und erstreckt sich weiter über das gesamte Obergeschoss inkl. einer zweiten Terrasse in südöstlicher Richtung. Wohnung 3 mit 72,9m² Wohnfläche inkl. südwestlicher Balkonterrasse und südöstlicher Terrasse erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss.

Auf den Nachbargrundstücken findet sich folgende Bebauung:

- Johanneskirchner Straße 1, Fl. Nr. 40/3: 6-Familienhaus, Satteldach mit Gauben, 36°, Keller, 2 Etagen + Dachgeschoss
- Johanneskirchner Straße 2, Fl. Nr. 44/6: Satteldach, Dachneigung 30,07°, 2 Etagen + Dachgeschoss
- Johanneskirchner Straße 3, Fl. Nr. 40/4: Satteldach, Dachneigung 27°, Keller, 2 Etagen + Dachgeschoss
- Johanneskirchner Straße 3a, Fl. Nr. 40, Wohnhaus: Satteldach, 2 Etagen + Dachgeschoss, Anbau Lagerraum, Satteldach, 1 Etage
- Johanneskirchner Straße 5, Fl. Nr. 41/2: Walmdach, Keller, 2 Etagen + Dachgeschoss
- Johanneskirchner Straße 6a-f, Fl. Nr. 44/7, Häuser 1, 2, 3, 4, 5, 6 : Satteldach, Keller, 2 Etagen + Dachgeschoss

Gemäß Bauantrag wird mit dem Bauvorhaben eine Garage mit je 1 KFZ-Stellplatz und 2 Fahrradstellplätzen pro Wohneinheit auf dem südöstlichen Grundstück beantragt. Ein Besucherstellplatz befindet sich am südlichsten Rand des Grundstücks.

In der Berechnung des Antragstellers zu GFZ, Grundflächenzahl (GRZ) sowie Baumassenzahl (BMZ), die mit den Bauunterlagen eingereicht wurden, finden sich folgende Angaben:

- Grundstücksfläche: 370,0m²
- Kubatur: 1.537,33m³
- BGF Erdgeschoss: 182,8m²
- GF Erdgeschoss: 122,05m²
- GF Obergeschoss: 134,04m²

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- GF Dachgeschoss: 134,15m², davon 88,5m² GF über 2,30m → kleiner als 2/3 → kein Vollgeschoss
- GFZ: $(122,05 + 134,04) / 370,0 = 0,69$
- GRZ: $182,8 / 370,0 = 0,49$
- BMZ: $1.537,33 / 370,0 = 4,15$

Die Antragsteller bitten die Gemeinde die fehlenden Unterschriften der Grundstücksnachbarn gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO nachzuholen.

Der Vorsitzende erinnert an die Beschlüsse des Bauausschusses vom 30.09.2014, Nr. 64 (Antrag auf Vorbescheid) sowie vom 05.05.2015, Nr. 163 (Anhörung durch das Landratsamt München).

Der Bürgermeister gibt das Schreiben des vom Nachbarn Günther Sellmeier (Johanneskirchner Straße 2, Fl. Nr. 44/6) beauftragten Rechtsanwalts Prof. Dr. jur. Helmut Greulich vom 11.02.2015 bezüglich des Anbaus des Mehrfamilienhaus an das Bestandsgebäudes bekannt.

212 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag von Frau und Herrn Michaela und Michael Hanus zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Johanneskirchner Straße 4, Fl. Nr. 44/3 unter folgenden Maßgaben zu:

- Das Einfügegebot gemäß §34 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
- Auf die ortsübliche GFZ für Wohngebiete von 0,45 als ortsüblicher Orientierungsmaß wird hingewiesen.
- Es sind je Wohnung folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze
 - Es ist ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Die Zufahrtssituation (eine Zufahrt) zur Johanneskirchner Straße ist mit der Gemeinde abzustimmen und vor Baugenehmigung zwingend vorzulegen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Auf das Schreiben des vom Nachbarn Günther Sellmeier (Johanneskirchner Straße 2, Fl. Nr. 44/6) beauftragten Rechtsanwalts Prof. Dr. jur. Helmut Greulich vom 11.02.2015 bezüglich des Anbaus des Mehrfamilienhaus an das Bestandsgebäudes sowie auf die E-Mail von Frau Riedmeier bezüglich Abstandsflächen, Anzahl der Vollgeschosse und Verkehrssicherheit, vom 23.09.2015 wird hingewiesen; diese sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu würdigen.

AZ 6024
Bauamt

Antrag der Ingenieur- und Projektmanagement GmbH, Dipl.-Ing. Stefan Schnabel zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage an der Alten Münchner Straße 45a

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag der Ingenieur- und Projektmanagement GmbH, Dipl.-Ing. Stefan Schnabel, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage an der Alten Münchner Straße 45a vom 25.08.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 26.08.2015, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Claus Siegert, Siegert + Müller GmbH, München, vom 24.08.2015, sowie der Freiflächengestaltungsplan vom 10.09.2015, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der südliche Teil des Grundstücks an der Alten Münchner Straße 45a, Fl. Nr. 152 (3.538m²), ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Isarau. Im Nordwesten des Grundstücks ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ein Biotop (Europäischer Biotopverbund „Natura 2000“) festgesetzt. Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich ohne Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung hat sich somit nach §34 Abs. 1 Bau-Gesetzbuch (BauGB) zu richten. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist durch die zentrale Wasserversorgung sowie die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen. Es wird verkehrlich durch eine Privatstraße, als Verlängerung der Alten Münchner Straße, erschlossen.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es sollen zwei Gebäude realisiert werden, die unterirdisch über eine Tiefgarage verbunden sind:

gemeinsame Tiefgarage

Der Baukörper hat im Kellergeschoss unter dem Mehrfamilienhaus etwa die Maße Breite 22m x Breite 13m inkl. Auskragungen und Ecken. Über eine 5,50m breite Fahrspur ist dieser mit dem Teil der Tiefgarage unter dem Einfamilienhaus verbunden. Dieser ist in seinen Maßen etwa 21m lang und 17m breit inkl. Auskragungen und Ecken. Im Kellergeschoss finden sich neben etwa 2,60m x 5,00m großen KFZ-Stellplätzen und einem Fahrradraum auch Kellerabteile für jede Wohneinheit sowie im Bereich des Mehrfamilienhauses zwei Hobbyräume (große Lichtschächte), die durch die beiden Erdgeschosswohnungen erschlossen werden können. Die Zufahrt erfolgt über eine gebogene Rampe von der Alten Münchner Straße aus.

Mehrfamilienhaus

Auf dem südlichen Grundstück, angrenzend an das Grundstück Alte Münchner Straße 45b, Fl. Nr. 153, soll ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und einer großflächigen Frontverglasung Richtung Süden entstehen. Das Erdgeschoss hat die Maße Breite 25m x Länge 11m mit einigen Ecken und Auskragungen. Außerdem ist Richtung Süden eine große Terrasse über die gesamte Hausseite, sowie eine kleinere West-Terrasse geplant. Im Obergeschoss finden sich die Maße Länge 16m x Breite 15m sowie eine Südterrasse in Richtung der glasüberdachten Tiefgaragenrampe und einer Nordterrasse. Das Dachgeschoss ist mit den Maßen Länge 16m x Breite 13m sowie einer Nord- und einer umlaufenden West-Süd-Terrasse angedacht. Die dachseitigen Fenster sind hier als Gauben geplant. Das Galeriegeschoss hat die Maße Länge 14m x Breite 8m sowie ein kleines südlichen Wartepodest (2. Rettungsweg).

Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 38,2° geplant. Der First liegt bei 13,20m, die Traufe bei etwa 6,0m über Geländeoberkante (GOK).

Die Erschließung ist über ein westliches Treppenhaus mit Personenaufzug gesichert.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es sollen 4 Wohneinheiten mit den folgenden Wohnflächen entstehen:

- Wohnung 1, Erdgeschoss: 141,11m² (Terrasse zu 1/3 angerechnet, Hobbyraum im Kellergeschoss mit rund 40m² ist nicht berechnet)
- Wohnung 2, Erdgeschoss: 144,23m² (Terrasse zu 1/3 angerechnet, Hobbyraum im Kellergeschoss mit rund 40m² ist nicht berechnet)
- Wohnung 3, Obergeschoss: 212,13m² (Terrassen zu 1/2 angerechnet)
- Wohnung 4, Dach- und Galeriegeschoss: 222,91m² (Dachterrassen zu 1/2 angerechnet)
- Gesamtwohnfläche: 720,38m²

Die Nutzflächenberechnung (Anteil Kellergeschoss inkl. Tiefgarage und Treppenhaus über alle Etagen) ergibt 357,61m². (Die als Wohnraum zu berechnenden beiden Hobbyräume sind hier mit einberechnet).

Mit dem Mehrfamilienhaus werden 8 Tiefgaragenstellplätze sowie ein oberirdischer Stellplatz auf dem östlichen Grundstück, neben der Tiefgarageneinfahrt beantragt.

Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus soll auf dem nördlichen Bereich des Grundstücks entstehen. Es ist ebenfalls recht kleingliedrig angedacht und soll im Erdgeschoss die Grundmaße Breite 11m x Länge 14m mit einer südlichen Auskragung von Breite 4m x Länge 7m haben. Auch hier ist eine große Süd-Terrasse geplant. Das Obergeschoss soll die Maße Breite 12m x Länge 14m bekommen; die südliche Auskragung aus dem Erdgeschoss wird hier in denselben Maßen fortgesetzt. Im Dachgeschoss sind die Maße Breite 13m x Länge 9m geplant. Außerdem ist eine in Nord-West-Richtung umlaufende Terrasse, sowie ein Balkon auf der Auskragung angedacht, letztere wird über einen Steg erschlossen.

Das Dach ist als Pultdach mit einer Dachneigung von 7° geplant. Die Wandhöhe beträgt im Westen 10,40m und in östlicher Richtung 8,50m, Höhe Aufzugsschacht 9,10m über GOK.

Die Erschließung soll über ein südliches Treppenhaus mit Personenauszug erfolgen.

Es ist eine Gesamtwohnfläche von 403,75m² über 3 Etagen angegeben (Terrasse EG zu 1/3, Terrasse OG zu 1/2, Balkon DG zu 1/2, Terrasse DG zu 1/3 angerechnet). Die Nutzflächenberechnung (Anteil Kellergeschoss und Treppenhaus über alle Etagen) ergibt 1.965m².

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Mit dem Einfamilienhaus werden 4 Tiefgaragenstellplätze sowie ein oberirdischer Stellplatz auf dem östlichen Grundstück, neben der Tiefgarageneinfahrt beantragt.

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

- Grundstücksfläche: 3.538,00m²
- GF Einfamilienhaus: 454,25m²
- GF Mehrfamilienhaus: 718,04m²
- GFZ MFH + EFH: 0,33
- GRZ MFH + EFH ohne TG: 0,14
- GRZ MFH + EFH mit TG: 0,28
- BMZ MFH + EFH: 1,00

Die eingereichten Berechnungen gehen von einer Grundstücksfläche von 3.538m² aus. Da das Grundstück jedoch zum Teil aus unbebaubarem Biotop besteht, verringert sich die zu Grunde zu legende Grundstücksfläche nach §20, Abs. 3 Bau-Nutzungs-Verordnung (BauNVO), in Verbindung mit §19 Abs. 3, BauNVO auf 1.803m². Die Werte stellen sich mit dieser Grundstücksfläche wie folgt dar:

- GFZ MFH + EFH: 0,65
- GRZ MFH + EFH ohne TG: 0,28
- GRZ MFH + EFH mit TG: 0,56
- BMZ MFH + EFH: 1,98

Gemäß eingereichtem Freiflächennutzungsplan vom 10.09.2015 ist auf dem nördlichen Grundstück, hangseitig angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Isarau, eine ausgedehnte Gartennutzung inkl. Teich vorgesehen.

Mit dem Bauvorhaben wird außerdem ein Kinderspielplatz hinter der Tiefgaragenrampe beantragt.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung (BayBO) soll durch die Gemeinde durchgeführt werden.

Der Vorsitzende erinnert an den die Beschlüsse des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 30.09.2014, Nr. 63 (Antrag auf Vorbescheid), sowie vom 05.05.2015, Nr. 162 (Anhörung durch das Landratsamt München im Antrag auf Vorbescheid), sowie auf den Genehmigungsbescheid des Landratsamt Münchens vom 12.06.2015.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

213 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Bauantrag der Ingenieur- und Projektmanagement GmbH, Dipl.-Ing. Stefan Schnabel, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage an der Alten Münchner Straße 45a vom 25.08.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 26.08.2015, unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GZF von 0,45 wird hingewiesen.
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird nicht zugestimmt.
- Auf die zwingende Beachtung der Hangsituation sowie dem festgesetzten Biotop, insbesondere im nördlichen Grundstücksbereich wird hingewiesen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren mit einzubeziehen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Beschlusslagen des Bauausschusses vom 30.09.2014, Nr. 62 sowie vom 05.05.2015, Nr. 162, sowie die Festsetzungen des Genehmigungsbescheides des Landratsamts München vom 12.06.2015 zu berücksichtigen und soweit zwingend einzuhalten.
- Da sich das Bauvorhaben nicht unmittelbar an der Alten Münchner Straße befindet, ist die Erschließungsfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu würdigen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist außerdem die Untere Naturschutzbehörde als Fachstelle für die Beurteilung des Freiflächengestaltungsplans hinzuzuziehen, da sich die eingereichte Planung teilweise im Biotop und auf dem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Isarau, befindet. Weiterhin ist der als Rettungsweg bezeichnete Gartenweg auf dem nördlichen Grundstücksteil bezüglich seiner Deklaration und seines Verlaufs zu überprüfen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Stellungnahmen der betroffenen Nachbarn wird verwiesen.

AZ 6024
Bauamt

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag von VK Bodyfit, Waldbrunn, zur Errichtung von Werbetafeln an der Feringastrasse 14

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag von VK Bodyfit, Waldbrunn, vom 25.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 16.07.2015, zur Errichtung von Werbeanlagen mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, an der Feringastrasse 14 bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der Hottner innovative Lichtwerbung GmbH, Babenhausen, vom 27.05.2015 bzw. 01.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 12.08.2015, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt. Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/60 (11.035m²), das im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichnet ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan (BPlan) Nr. 49/87 „Gewerbegebiet Feringastrasse“.

Die textlichen Festsetzungen des BPlans Nr. 49/87 legen folgende Beschränkungen für Werbeanlagen fest:

- Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten und die Traufe nicht überragen.
- Bewegte Lichtwerbung, Laufschriften u. Ä. sind unzulässig.

Es werden 4 Werbeanlagen beantragt:

Position 1

Einzelbuchstaben „cleverfit“, roter bzw. schwarzer Schriftzug, Acrylglas, Breite 6.000mm x Höhe 935,25mm, Ausleuchtung erfolgt im Inneren durch LEDs, Standort: straßenseitige Gebäudefassade, mittig

Position 2

Leuchttransparent Teil 1 „FITNESSSTUDIO“, Leuchttransparent Teil 2 „clever-fit.com“, weißer Schriftzug auf rotem Grund, Acrylglas, Breite 4.500mm x Höhe 583mm (jeweils), Ausleuchtung erfolgt im Inneren durch LEDs, Standort: straßenseitige Gebäudefassade, rechts und links neben Position 1

Position 3

freistehendes Portal, Beschriftung oben: „HIER geht's zu Deinem Training“ (weißer Schriftzug mit Pfeil auf rotem Grund), „clever fit“ (roter bzw. schwarzer Schriftzug auf weißem Grund), Beschriftung rechts: „clever-fit.com“ (weißer Schriftzug auf rotem Grund), Stahlrahmen mit Aluminiumblech verkleidet,

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Breite 6.750mm x Höhe 4.500mm, Standort: straßenseitig, Einfahrt zum rückwärtig liegenden Parkplatz

Position 4

Hinweisschild „clever fit PARKEN“, rote bzw. schwarze Schrift auf weißem Quadrat auf weißem Grund bzw. weiße Schrift auf rotem Grund, Dibond (steifes Verbundmaterial) mit selbstklebender Hochleistungsfolie, Breite 3.000mm x Höhe 3.000mm, Standort: rückwärtiger Bereich, am Parkplatz

214 9 Beschluss: 8 : 1

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss nimmt bezüglich des Antrags von VK Bodyfit, Waldbrunn, vom 25.06.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 16.07.2015, zur Errichtung von Werbeanlagen mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, an der Feringastrasse 14 wie folgt Stellung:

- Die Festsetzungen des rechtskräftigen BPlans Nr. 49/87 „Gewerbegebiet Feringastrasse“ sind einzuhalten.
- Von den Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen und die Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden.
- Im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt München sind die bereits errichteten (genehmigten) Werbeanlagen am Gebäude mit einzubeziehen.
- Der Errichtung des Portals (Position 3) wird nicht zugestimmt, da dieses über die Baugrenze geplant wird und es die im rechtsgültigen BPlan Nr. 49/87 festgelegte Höhe überschreitet.
- Der Errichtung des Hinweisschildes „clever fit PARKEN“ (Position 4) wird nicht zugestimmt, da dieses die im rechtsgültigen BPlan Nr. 49/87 festgelegte Höhe überschreitet.
- Der Bauausschuss bringt den Hinweis an, dass durch die zusätzlichen Werbeanlagen eine unruhige Fassadengestaltung entsteht.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

AZ 6132
Bauamt

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag von Herrn Alfred Schuller zur Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle sowie Anbau einer Außentreppe am Gleißachweg 7

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag von Herrn Alfred Schuller zur Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle sowie zum Anbau einer Außentreppe am Gleißachweg 7, vom 02.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebenfalls am 02.09.2015, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Klaus Deimel, Konstruktion & Detail GmbH, Ismaning, vom 14.07.2015, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück am Gleißachweg 7, Fl. Nr. 969/13 (2.801m²) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Grundstück liegt im bauplanrechtlichen Außenbereich ohne Bebauungsplan. Die Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens hat sich somit nach §35 Bau-Gesetzbuch (BauGB) zu richten.

Das Grundstück ist durch die Gemeindestraße Gleißachweg erschlossen.

In seinem Anschreiben erklärt Herr Schuller, dass der Anbau an die bestehende Halle (ehemals Schweinestall) bereits seit 15 Jahren landwirtschaftlich genutzt wird. Er beantragt nun zum einen eine Nutzungsänderung um besagten zweigeschossigen Anbau (jeweils 124,67m² im Erd- und Obergeschoss) als gewerbliches Kaltlager nutzen bzw. vermieten zu können. Weiterhin möchte Herr Schuller eine verzinkte Metall-Außentreppe an der Nord-Seite des Gebäudes anbringen. Da keine innenliegende Treppe vorhanden ist, soll diese den Zugang zum Obergeschoss sichern (Erschließung Obergeschoss bisher über angelehnte Leiter).

Weiterhin werden laut eingereichtem Lageplan 4 KFZ-Stellplätze mit einer Breite von jeweils 2,50m (Länge nicht vermessen) auf dem östlichen Grundstück beantragt.

Der Erste Bürgermeister erinnert diesbezüglich auch an die Beschlüsse des Bauausschusses vom 26.01.1993, Nr. 378, vom 14.04.1997, Nr. 176, vom 22.06.1999, Nr. 492, vom 28.09.1999, Nr. 514, vom 25.09.2001, Nr. 793, sowie vom 29.04.2003, Nr. 176.

Weiterhin verweist der Vorsitzende auf die Beschlüsse des Bauausschusses vom 29.03.2004, Nr. 269 (Antrag auf Nutzungsänderung am Etzweg 5), vom 28.09.2004, Nr. 370 (Antrag auf Nutzungsänderung am Etzweg 39) sowie vom 25.03.2014, Nr. 509 (Antrag auf Nutzungsänderung am Etzweg 27).

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

215 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag von Herrn Alfred Schuller zur Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle am Gleißachweg 7, vom 02.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebenfalls am 02.09.2015, unter folgenden Maßgabe zu:

- Die Lagerhalle darf nur als Kaltlager zur Einlagerung von immissionsfreien Gegenständen und Produkten genutzt werden.
- Die ständige Anwesenheit von Arbeitskräften bzw. Lagerpersonal ist nicht notwendig.
- Eine Wasserversorgung bzw. eine Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich.
- Vorsorglich stellt der Bauausschuss mit Nachdruck fest, dass für das Vorhaben im Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) seitens der Gemeinde keinerlei Erschließungsmaßnahmen (weiterer Wegebau, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung usw.) vorgesehen werden.
- Dem Anbau einer Außentreppe nördlich an das Gebäude sowie der Errichtung von 4 KFZ-Stellplätzen auf dem östlichen Grundstück wird auf Grundlage von § 35 BauGB nicht zugestimmt.
- Die Beschlusslagen des Bauausschusses vom 22.06.1999, Nr. 492 sowie vom 28.09.1999, Nr. 514, bleiben bestehen.

AZ 6024
Bauamt

Antrag der Sky Deutschland AG zur Umnutzung der Empore des Mitarbeiterrestaurants in Bürofläche an der Medienallee 26

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag der Sky Deutschland AG, Unterföhring, zur Umnutzung der Empore des Mitarbeiterrestaurants in ein Büro für einen neuen Vorstand (117m²) an der Medienallee 26, Fl. Nrn. 506 und 521/5 vom 18.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Oliver Hackhausen, concept-A GmbH, München, vom 17.07.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 18.09.2015, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das Grundstück Medienallee 26, Fl. Nrn. 506 und 521/5 (26.497m²), welches im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung ausgewiesen wird, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48/87 „Bebauungsplan für das Gebiet beidseits der ZDF-Straße“.

Da das bestehende Gebäude als Sonderbau genehmigt wurde, ist laut Schreiben des zuständigen Landratsamt München vom 09.09.2015, eine Behandlung im Genehmigungsverfahren nach Art. 58, Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht möglich.

Die Sky Deutschland AG plant die Empore des bisherigen Mitarbeiterrestaurants in zusätzliche Bürofläche um zu nutzen. Die bestehende Tragkonstruktion aus Wänden, Stützen und Decken in Stahlbetonbauweise soll nicht verändert werden. Die Abtrennung des Bürobereichs von der bisherigen Versammlungsstätte soll durch eine Glastrennwand mit einer doppelflügeligen Glastür erfolgen. Von der Glastrennwand bis zur Brüstung der Empore soll eine Erschließungszone geschaffen werden, so dass die Erschließung der Fläche unverändert bleibt. Die neuen Abhangdecken sollen in Trockenbauweise ausgeführt bzw. ergänzt werden.

216 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag der Sky Deutschland AG zur Umnutzung der Empore des Mitarbeiterrestaurants in ein Büro für einen neuen Vorstand (117m²), Medienallee 26, Fl. Nrn. 506 und 521/5, vom 18.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, unter den Maßgaben zu, dass die Umnutzung im Bereich Versammlungsstätten auf die Umbaumaßnahmen mit raumbildendem Ausbau beschränkt und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 48/87 „Bebauungsplan für das Gebiet beidseits der ZDF-Straße“ weiterhin eingehalten werden.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird, soweit erforderlich, hingewiesen.

AZ 6024
Bauamt

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Antrag auf Vorbescheid von Frau Schneeberger-Dirscherl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen an der Kanalstraße 15

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Eva Schneeberger-Dirscherl, Unterföhring, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück an der Kanalstraße 15, Fl. Nr. 1205/44 (724m²) vom 11.08.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 24.08.2015, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Helmut Hastreiter, München, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Folgende Fragen werden seitens des Antragsstellers im Rahmen des Vorbescheids gestellt:

1. Kann dem vorgeschlagenen Maß der baulichen Nutzung mit der angewandten Abstandsflächenregelung zugestimmt werden?
2. Kann für die Abweichung vom Abriss-Schema eine Befreiung erteilt werden?
Begründung: Bezugsfälle in der unmittelbaren Nachbarbebauung.
Zusatzfrage: Der geplante Neubau ist nur mit dem erdgeschossigen Vorbau und nicht mit dem Hauptbaukörper an die Baulinie angebaut. Könnte noch um weitere 3m von der Baulinie abgerückt werden?
3. Kann von der o. g. Anzahl der Stellplätze (Unterföhringer ortsüblicher Orientierungswert) abgewichen und nur die in der Landeshauptstadt München nach der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) üblichen Stellplätze mit 1Stpl./Wohnung errichtet werden, also insgesamt 5 Stellplätze (2 Garagen- und 3 offene Stellplätze)?
Begründung: Bezugsfälle in den unmittelbaren Nachbarschaft; keine rechtsgültige Stellplatz-Satzung in Unterföhring; Kanalstraße sehr wenig befahren, nur einseitig bebaut, so dass genügend Stellplätze auf der Straße vorhanden wären.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1205/44 (724 m²), das im Flächennutzungsplan als WA - Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Baulinien und Bebauungsplan Nr. 6, „Kanal- und Isaraustraße“, beim Landratsamt München trägt dieser die Kennzeichnung BL 1/49. Dieser wurde dem Gremium vorgelegt.

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

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Baukörper liegt parallel zu den Grundstücksgrenzen in nordwestlich/südöstlicher Ausrichtung. Seitens der Antragstellerin ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Grundmaßen Länge 15,94m x Breite 10,90m geplant. Im Kellergeschoss ergeben sich durch die Lichtschächte Auskragungen: beantragt werden auf der nordwestlichen Gebäudeseite 1 kleinerer (Länge 1,25 m x Breite 0,60m), auf der nordöstlichen Seite 4 kleinere (Maße jeweils: Länge 1,25 m x Breite 0,60m), auf der südöstlichen Seite 1 kleinerer, sowie auf der Südwestseite 2 kleinere (Maße jeweils: Länge 1,25 m x Breite 0,60m) sowie zur Belichtung der Hobbyräume 2 größere Lichtschächte (Maße jeweils: Länge 2,30m x Breite 1,00m).

Im Erdgeschoss befindet sich Richtung Kanalstraße ein schräger Wintergarten mit den Ausmaßen Länge 3,15m (östlich) bzw. 2,55m (östlich) x Breite 7,00m. Richtung Südwesten sind 2 Terrassen, sowie eine West-Terrasse mit jeweils 9,0m² geplant, zwischen den beiden Terrassen befindet sich außerdem eine Auskragung mit den Maßen Länge 1,50m x Breite 5,64m. Ein weiterer Wintergarten mit den Maßen Länge 3,00m x Breite 7,00m schließt sich rückwärtig an das Gebäude an.

Im Obergeschoss befinden sich auf den beiden Wintergärten in denselben Maßen überdachte Terrassen und außerdem in nordwestlicher Ausrichtung auf der Erdgeschoss-Auskragung 2 kleinere Balkone mit etwa 3,57m² Fläche.

Im Dachgeschoss befindet sich außerdem eine etwa 15,66m² große Dachterrasse innerhalb der Dachschräge. Das Dach ist als Satteldach mit einer Neigung von 44° geplant, die Traufhöhe liegt bei 6,00m, die Firsthöhe bei 11,40m über GOK.

Es sollen 5 Wohneinheiten mit den folgenden Flächen entstehen: 2 Erdgeschosswohnungen mit je 95,31m² (lt. Plan gehört zu beiden Wohnungen jeweils ein Hobbyraum (Hobbyraum mit 2. Rettungsweg = Wohnraum) mit Abstellkammer und WC/Dusche mit insgesamt jeweils 42,07m² im Kellergeschoss dazu, demnach haben beide Wohnungen jeweils 137,38m²), im Obergeschoss entstehen ebenfalls 2 Wohneinheiten mit je 84m², im Dachgeschoss entsteht eine Wohnung mit ca. 133m². Im Keller befindet sich für jede Wohneinheit noch ein Kellerabteil mit jeweils ca. 6m² sowie ein Heizungs- und Haustechnikraum. Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus im nordöstlichen Gebäudeteil.

Es werden 6 KFZ-Stellplätze in Duplex-Garagen auf dem hinteren Grundstück, sowie 1 oberirdischer Stellplatz auf dem hinteren Grundstück und 3 weitere oberirdische Stellplätze vor dem Haus, mit direkter Ausfahrt auf die

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Kanalstraße beantragt. Neben dem straßenseitigen Wintergarten sind außerdem Fahrradstellplätze angedacht. Der erforderliche Kinderspielplatz ist neben den Garagen am hinteren Grundstück geplant.

Gemäß vorgelegter Berechnung vom 11.08.2015, eingegangen am 24.08.2015, ergeben sich eine GRZ von 0,308 und eine GFZ (betitelt als BGF) von 0,647. Die alternative Berechnung der GFZ (wieder betitelt als BGF) von 0,786 nach „neuer“ Bayerischer Bauordnung (BayBO) wird vernachlässigt, da es, bestätigt durch Nachfragen beim Landratsamt München, Frau Gehrke, vom 25.08.2015, keine neue BayBO gibt.

Die Vertreterin der Antragstellerin, Frau Lohner, sowie Herr Architekt Hastreiter weisen im Antrag sowie beim Vorgespräch mehrfach darauf hin, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des BPlans „unumgänglich“ sei, da der BPlan aus dem Jahr 1950 längst überholt und auch auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken in jüngster Zeit Befreiungen erteilt worden seien. Auf die Grundstücksnachbarn Kanalstraße 13 und Kanalstraße 15 wurden sowohl in der Ansicht, als auch bei der Berechnung von GFZ, GRZ, BGF und KFZ-Stellplätzen Bezug genommen. Dem Gremium lagen hierzu während der Sitzung Pläne der Nachbarbebauung vor. Es wurde festgestellt, dass die vermuteten Ansichten und Maße der Nachbargebäude teilweise nicht nachvollziehbar bzw. falsch sind.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO erforderliche Nachbarbeteiligung wurde bauherrenseits durchgeführt, ein Grundstücksnachbar (Kanalstraße 17, Fl. Nr. 1205/45) hat seine Unterschrift verweigert.

Laut Vorbescheid ist der Antrag am 04.08.2015 in diesem Umfang bereits mit Frau Gehrke vom Landratsamt München abgestimmt. Der Vorsitzende gibt dazu die E-Mail mit Stellungnahme von Frau Gehrke vom 25.08.2015 bekannt.

217 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss nimmt bezüglich des Antrags auf Vorbescheid von Frau Eva Schneeberger-Dirscherl zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück an der Kanalstraße 15, Fl. Nr. 1205/44 (724m²), vom 11.08.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 24.08.2015, wie folgt Stellung:

- Der Abweichung von der Baulinie wird nicht zugestimmt. Der Hauptkörper des Gebäudes muss, analog der Bebauung auf den benach-

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- barten Grundstücken, entlang dieser Linie errichtet werden. Auch ein weiteres Abrücken ist nicht zulässig.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen; dieser ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen.
 - 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.
 - Die geplanten KFZ-Stellplätze unmittelbar an der Kanalstraße sind bezüglich ihrer Lage noch einmal zu überprüfen.
 - Einer Wohnnutzung im Keller wird nicht zugestimmt.
 - Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
 - Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen

AZ 6024
Bauamt

Bebauungsplan Nr. 71/02 "Unterföhring - Einheimischen-Modell"; Anträge auf isolierte Befreiung zur Errichtung von Carports am Römerweg

a) Antrag von Frau Astrid Speich

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan von Frau Astrid Speich vom 04.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Errichtung eines Carports am Römerweg, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück, Fl. Nr. 576/99 (18m²), wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71/02 „Unterföhring – Einheimischen-Modell“.

Laut Antrag werden 2 Abweichungen beantragt (textliche Festsetzungen Nr. 8.2 „Carports/Stellplätze“):

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Material des Carports: Das Carport wird voraussichtlich aus Holz oder einem Holz-Kunststoffgemisch (z. B. WPC-Dielen) errichtet. Hierbei wird darauf geachtet, dass sich die Materialien optisch an die bereits bestehenden Carportanlagen anpassen. Dadurch wird das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Das Carport wird nicht wie im BPlan Nr. 71/02 vorgesehen, an die bereits bestehenden angeschlossen, sondern mit 1 bis 2 cm Luftraum alleinstehend errichtet. Die Entwässerung erfolgt hierbei auf dem Grundstück.

218 9 Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan von Frau Astrid Speich vom 04.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Errichtung eines Carports am Aschheimer Weg, Zeile 7, Fl. Nr. 576/99 zu, da die beantragten Abweichungen das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigen, die Versickerung des privaten Niederschlagwassers auf dem eigenen Grundstück gesichert ist und die Carportrückwand mit einer Höhe von 1,80m (Wandhöhe vorn 2,50m), wie im BPlan Nr. 71/02 vorgegeben, einen Immissionsschutz für die hinter liegende Wohnbebauung darstellt.

AZ 6022
Bauamt

b) Antrag von Frau Simone Guist

Der Erste Bürgermeister gibt den Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan von Frau Simone Guist vom 03.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde am 04.09.2015, zur Errichtung eines Carports am Römerweg, bekannt.

Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück, Fl. Nr. 576/98 (18m²), wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 71/02 „Unterföhring – Einheimischen-Modell“. Laut Antrag werden 2 Abweichungen beantragt (textliche Festsetzungen Nr. 8.2 „Carports/Stellplätze“):

Material des Carports: Das Carport wird voraussichtlich aus Holz oder einem Holz-Kunststoffgemisch (z. B. WPC-Dielen) errichtet. Hierbei wird darauf ge-

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

achtet, dass sich die Materialien optisch an die bereits bestehenden Carportanlagen anpassen. Dadurch wird das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt. Das Carport wird nicht wie im BPlan Nr. 71/02 vorgesehen, an die bereits bestehenden angeschlossen, sondern mit 1 bis 2 cm Luftraum alleinstehend errichtet. Die Entwässerung erfolgt hierbei auf dem Grundstück.

219 9 Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan von Frau Simone Guist vom 03.09.2015, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Errichtung eines Carports am Aschheimer Weg, Zeile 8, Fl. Nr. 576/98, zu, da die beantragten Abweichungen das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigen, die Versickerung des privaten Niederschlagwassers auf dem eigenen Grundstück gesichert ist und die Carportrückwand mit einer Höhe von 1,80m (Wandhöhe vorn 2,50m), wie im BPlan Nr. 71/02 vorgegeben, einen Immissionsschutz für die hinter liegende Wohnbebauung darstellt.

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

AZ 6022
Bauamt

220 9 **Bekanntgaben/Anfragen**

Radverkehrsschau des Landratsamtes München am 30.07.2015 in der Ortsdurchfahrt Unterföhring, Mitteilung der Änderungen

Am 30.07.2015 führte das Landratsamt München, gemeinsam mit Vertretern des Staatlichen Bauamtes Freising und der PI 26 Ismaning eine Radverkehrsschau im Landkreis München durch.

Der Bürgermeister gibt das Protokoll vom 03.09.2015 der Radverkehrsschau am 30.07.2015 bekannt.

In dem Protokoll wurden Maßnahmen besprochen, die überwiegend durch das Staatliche Bauamt Freising umgesetzt werden (Markierungen von Radfurten und Haltelinien für Radfahrer, Ausstattungen von Signalgebern, Schutzblinkern usw.).

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für die Ortsdurchfahrt Unterföhring wurden folgende Maßnahmen zur Umsetzung angeordnet:

- Die Radwegbenutzungspflicht in der Ortsdurchfahrt von Unterföhring wird in Absprache mit Polizei und Staatlichem Bauamt Freising aufgehoben.
- Sämtliche Verkehrszeichen, Zeichen 240 StVO (Gemeinsamer Geh- und Radweg) sind daher abzubauen und durch die Zeichen 239 StVO (Gehweg) mit Zusatzzeichen 1022-10 (Radverkehr frei) zu ersetzen.
- Alle veralteten Verkehrszeichen (insbesondere Halteverbotsschilder) sind gegen neue auszutauschen.
- Zwischen Bahnhofstraße und Aschheimer Straße und in Gegenrichtung bis Kanalstraße wird der Gehweg auch weiterhin nicht für Radfahrer frei gegeben, nachdem die örtlichen Gegebenheiten (viele Ladengeschäfte, reger Fußgängerverkehr, Wartebereiche an Bushaltestellen auf schmalen Gehwegen) dagegen sprechen.

Der Bauhof erhält den Auftrag o.g. Verkehrszeichen zu beschaffen und im Anschluss auszutauschen. Ebenso erhält der Bauhof den Auftrag den Abbau von weiteren veralteten Verkehrszeichen vorzunehmen, die im Protokoll der Radverkehrsschau vom 30.07.2015 benannt wurden.

Beim Querungsbereich Ringstraße/Parkplatz Leinthaler Brücke ist eine Absenkung des Bordsteins jeweils in den Einmündungsbereichen „Föhringer Ring und Ringstraße“ vorzunehmen. Dadurch wird die Aufstellfläche für Fußgänger und Radfahrer optimiert. Die Umsetzung erfolgt mit dem Bauvorhaben „Sanierung Ringstraße“ im September/Oktober 2015 durch die beauftragte Firma Franz Schelle GmbH, Pfaffenhofen.

AZ 1404
Bauamt

Überlegungen zur Errichtung einer BMX-Bahn in Unterföhring

Mit E-Mail vom 27.06.2015 stellt der Abteilungsleiter Radsport der TSV-Unterföhring, Herr Robert Walter, eine Frage zum Bau einer BMX-Bahn in Unterföhring. Herr Walter und Herr Resch hatten dies in einer Präsentation beim damaligen Ersten Bürgermeister, Herrn Schwarz, bereits vorgetragen.

Herr Walter (war vor einigen Jahren BMX-Profi) und Herr Resch (ebenfalls beim TSV in der Radsportabteilung) würden gerne, nach den Vorbildern u.a. in Weilheim, Kolbermoor oder Fürstenfeldbruck, in Unterföhring eine BMX-

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bahn errichten. Mit dieser BMX-Bahn würde den Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen eine attraktive Möglichkeit gegeben, mit dem Fahrrad zu trainieren und die Fahrsicherheit zu verbessern. Er hat einige Anfragen von Eltern und Kindern erhalten, die eine Möglichkeit zum täglichen Training suchen. Es würde sich um eine kleine Trainingsstrecke von ca. 50 – 100 m in einer Wiese, eine Gerade mit ein bis zwei Hindernissen oder einen sogenannten Pumptrack handeln.

Durch die Verwaltung wurde über den Ansprechpartner des Erholungsflächenvereins des Landratsamtes München, Herrn Brüßler, angefragt, ob eventuell in den Erholungsgebieten „Feringasee“ oder „Poschinger Weiher“ eine Teilfläche für eine BMX-Bahn zur Verfügung gestellt werden kann. Mit E-Mail vom 01.09.2015 teilte Herr Brüßler mit, dass sowohl der Erholungsflächenverein als Eigentümer als auch der Landkreis München als Betreiber dem Vorhaben nicht zustimmen. Als Grund sind die zusätzlich zu befürchtenden Interessenkonflikte durch die neue, zusätzliche Nutzergruppe. Außerdem gibt es Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht. Der Bürgermeister gibt die E-Mail vom 01.09.2015 bekannt.

AZ 6130
Bauamt

- Frau Schödl fragt an, ob den Fraktionssprechern das Schreiben des Landratsamtes München vom 03.09.2015 zur Radverkehrsschau am 30.07.2015 zugesandt werden kann. Herr Kapfenberger hat das entsprechende Protokoll am 30.09.2015 per E-Mail versandt.
- Herr Kirnberger fragt nach dem Grund der Verkehrszählung an der Münchner Straße und von wem diese durchgeführt wurde. Der Erste Bürgermeister erklärt, dass dies die turnusmäßige Verkehrszählung alle 5 Jahre des Staatlichen Bauamtes Freising war.
- Da im Bereich des Germanenwegs Radabstellplätze fehlen, regt Frau Mäusel an Fahrradständer aufzustellen. Das Anliegen wird an den zuständigen Hausbetreiber, die Baugesellschaft München-Land, weitergeleitet.

14. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Frau Schödl erkundigt sich zur Kleingartenanlage. Der Erste Bürgermeister erklärt, dass folgende Punkte bereits mit dem 1. Vorsitzenden des Kleingartenvereins, Herrn Lutz, vor Ort besprochen wurden und die Bauabteilung mit einer zeitnahen Umsetzung befasst ist: Wiederherstellung von Fahrradabstellplätzen, Beseitigung des Schutts sowie des alten Zauns, Anbringen eines elektrischen Druckers am Behinderten-WC, sowie Ankeilen der Rampe aus nördlicher Richtung.

Nachdem keine weiteren Anmerkungen vorliegen, dankt der Vorsitzende allen Anwesenden für den konstruktiven Sitzungsverlauf, wünscht allen einen schönen Abend und schließt die öffentliche Sitzung um 22:25 Uhr.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Kapfenberger
Leitung Bauamt