

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

Sitzungstag:

Dienstag, 28.03.2017

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: Betina Mäusel Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Simone Guist Günter Peischl Jutta Schödl Manfred Unterstein Thomas Weingärtner		

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

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

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

375 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017, die den Gemeinderatsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

376 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

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

AZ 024
Bauamt

377 9 **Bauantrag von Herrn Tobias Schöfbeck zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage an der Nelkenstraße 36**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Tobias Schöfbeck, Unterföhring, zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage an der Nelkenstraße 36, Fl. Nr. 551/1, vom 14.02.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Gerhard Maurer, München, vom 14.02.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 551/1 (insgesamt 1.038 m², nach Realteilung 518,5 m²), das im in Aufstellung befindlichen sowie rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich somit gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit den Maßen 11,50 m Länge x 7,81 m Breite x 9,48 m Firsthöhe (gemessen bei 0,00m). Das Dach wird dabei als Laternengeschoss mit Satteldach mit einer Neigung von 12° ausgeführt. Des Weiteren ist eine Grenzgarage mit einem Flachdach mit den Maßen 7,34 m bzw. 9,00 m Länge x 3,30 m bzw. 4,80 m Breite x 3,00 m Höhe vorgesehen.

Auf den Nachbargrundstücken findet sich folgende Bebauung:

- Nelkenstraße 28: Zweifamilienhaus, Keller + EG + OG + DG (nicht ausgebaut), Firsthöhe: 8,50m, Satteldach, Dachneigung: 23°
- Nelkenstraße 30a: Einfamilienhaus, Keller + EG + DG (ausgebaut), Firsthöhe 6,20m, Satteldach
- Nelkenstraße 34: Wohnhaus, Keller + EG + DG (ausgebaut), Satteldach
- Nelkenstraße 38: Einfamilienhaus, Keller + EG + DG (ausgebaut), Satteldach
- Nelkenstraße 40: Bauantrag mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017, Nr. 2017, unter folgenden Maßgaben zugestimmt: Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen. Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen. Es sind folgende Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, 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, beantragt: Einfamilienhaus, EG + DG (ausgebaut), Firsthöhe: 7,70m, Satteldach, Dachneigung 20°, Vorlage LRA zur Genehmigung
- Rosenstraße 23: Zweifamilienhaus, Keller + EG + OG + DG (nicht ausgebaut), Firsthöhe: 9,00m, Satteldach
- Rosenstraße 26: Zweifamilienhaus, Keller + EG + OG + DG (nicht ausgebaut), Firsthöhe: 8,85m, Satteldach

Mit der Realisierung der Baumaßnahme werden gemäß vorgelegter Berechnung des Architekten Herrn Gerhard Maurer vom 14.02.2017 auf dem Grundstück eine GFZ von 0,48 und eine GRZ von 0,41 umgesetzt. Die Vermessung bzw. Realteilung des Grundstücks wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Auf den Bauantrag von Herrn Florian Schöffbeck der ebenfalls in der heutigen Sitzung behandelt wird, wird hingewiesen.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass sämtliche Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn Tobias Schöffbeck, Unterföhring, zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage an der Nelkenstraße 36, Fl. Nr. 551/1, vom 14.02.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Es sind folgende Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, 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

AZ 6100
Bauamt

378 9

Bauantrag von Herrn Florian Schöffbeck zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage an der Nelkenstraße 36

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Florian Schöffbeck, Unterföhring, zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage an der Nelkenstraße 36, Fl. Nr. 551/1, vom 14.02.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Gerhard Maurer, München, vom 14.02.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 551/1 (insgesamt 1.038 m², nach Realteilung 518,5 m²), das im in Aufstellung befindlichen sowie rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich somit gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung mit den Maßen 11,50 m Länge x 7,81 m Breite x 9,48 m Firsthöhe (gemessen bei 0,00m). Das Dach wird dabei als Laternengeschoss mit Satteldach mit einer Neigung von 12° ausgeführt. Im Erdgeschoss ist eine Einliegerwohnung mit zwei Zimmern geplant sowie im 1. OG/DG eine 4-

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Zimmer-Wohnung. Die Wohneinheit im 1.OG/DG sowie der Keller sind über eine Außentreppe erschlossen.

Auf den Nachbargrundstücken findet sich folgende Bebauung:

- Nelkenstraße 28: Zweifamilienhaus, Keller + EG + OG + DG (nicht ausgebaut), Firsthöhe: 8,50m, Satteldach, Dachneigung: 23°
- Nelkenstraße 30a: Einfamilienhaus, Keller + EG + DG (ausgebaut), Firsthöhe 6,20m, Satteldach
- Nelkenstraße 34: Wohnhaus, Keller + EG + DG (ausgebaut), Satteldach
- Nelkenstraße 38: Einfamilienhaus, Keller + EG + DG (ausgebaut), Satteldach
- Nelkenstraße 40: Bauantrag mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017, Nr. 2017, unter folgenden Maßgaben zugestimmt: Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen. Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen. Es sind folgende Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, 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, beantragt: Einfamilienhaus, EG + DG (ausgebaut), Firsthöhe: 7,70m, Satteldach, Dachneigung 20°, Vorlage LRA zur Genehmigung
- Rosenstraße 23: Zweifamilienhaus, Keller + EG + OG + DG (nicht ausgebaut), Firsthöhe: 9,00m, Satteldach
- Rosenstraße 26: Zweifamilienhaus, Keller + EG + OG + DG (nicht ausgebaut), Firsthöhe: 8,85m, Satteldach

Des Weiteren ist eine Grenzgarage mit einem Flachdach mit den Maßen 7,34 m bzw. 9,00 m Länge x 3,30 m bzw. 4,80 m Breite x 3,00 m Höhe vorgesehen. Darüber hinaus sind zwei oberirdische KFZ-Stellplätze innerhalb der fiktiven Vorgartenlinie geplant.

Mit der Realisierung der Baumaßnahme werden gemäß vorgelegter Berechnung des Architekten Herrn Gerhard Maurer vom 14.02.2017 auf dem Grundstück eine GFZ von 0,46 und eine GRZ von 0,42 umgesetzt. Die Vermessung bzw. Realteilung des Grundstücks wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Auf den Bauantrag von Herrn Tobias Schöffbeck der ebenfalls in der heutigen Sitzung behandelt wird, wird hingewiesen.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass sämtliche Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn Florian Schöffbeck, Unterföhring, zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung mit Garage an der Nelkenstraße 36, Fl. Nr. 551/1, vom 14.02.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Es sind folgende Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, zu errichten und dauerhaft zu erhalten:

Wohnfläche bis 60 m ² :	1,3 Stellplätze
Wohnfläche ab 60 m ² :	1,5 Stellplätze
Wohnfläche ab 100 m ² :	2,0 Stellplätze

AZ 6100
Bauamt

379 9

Bauantrag von Herrn Florian Dobler zum Neubau eines Dreifamilienhauses als Ersatzbau mit Abbruch des Bestandsgebäudes an der Dammstraße 4

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Herrn Florian Dobler vom 02.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017, zum Neubau eines Dreifamilienhauses als Ersatzneubau mit gleichzeitigem Abbruch des Bestandsgebäudes an der Dammstraße 4, bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der 2P Raum Architekten, Heidenheim a. d. Brenz, mit Stand vom 27.02.2017 bzw. 28.02.2017 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der Bürgermeister erinnert hier auch an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.02.2015, Nr. 127, mit welchem dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Florian Dobler vom 11.02.2015 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatzbau mit Abbruch Altbestand (hintere Doppelhaushälfte) auf dem Grundstück an der Dammstraße 4 mit folgenden Maßgaben zugestimmt wurde:

- Das geplante Gebäude ist in Dachform, -neigung und -deckung dem bestehenden, angebauten Gebäude anzupassen (Beachtung des Einfügegebotes § 34 BauGB)
- Als Orientierungsmaß ist die ortsübliche GFZ von 0,45 für allgemeine Wohngebiete einzuhalten

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Es sind je Wohnung folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - Wohnfläche bis 60 m² 1,3 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 60 m² 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 100 m² 2,0 Stellplätze
 - Besucher 10 v. H. mindestens 1 Stellplatz

Der Vorbescheidsantrag wurde an das zuständige Landratsamt München zur Genehmigung weitergeleitet. Mit Bescheid des LRA vom 01.09.2015 wurde mitgeteilt, dass das Verfahren eingestellt wurde, da der entsprechende Antrag mit Schreiben von 28.08.2015 zurückgezogen wurde.

Für das Grundstück an der Dammstraße, Fl. Nr. 1205/30 (699m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich somit gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Auf dem Grundstück ist im hinteren Teil bereits ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten (Firsthöhe 10,42m, Dachneigung 35°, Grundflächenzahl 0,21, Geschossflächenzahl 0,43 für Neubau und Bestandsgebäude), einem Kinderspielplatz und sieben Stellplätzen realisiert (vgl. Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.05.2015, Nr. 159).

Herr Dobler plant nun den Abbruch des vorderen Bestandsgebäudes und Neubau eines Dreifamilienhauses mit den Maßen Länge 10m x Breite 8m x Traufhöhe 6,9m und Firsthöhe 10,42m, Dachneigung 35°, Satteldach. Der Neubau passt sich somit in seiner Höhenentwicklung und Dachform exakt an den hinteren Bestandsbau an. Die beiden Gebäude werden direkt aneinander gebaut und sind nur etwas voneinander verschoben. Die Erschließung erfolgt über eine Treppe im südwestlichen Teil des Gebäudes.

Im Untergeschoss befinden sich Technik- und Abstellräume, sowie ein Hobby- und Wellnessraum mit Sauna und einem großen Lichthof sowie einer Dusche mit WC. Im Erdgeschoss befindet sich Wohneinheit 1 mit 59m², Wohneinheit 2 im Obergeschoss umfasst 58m² und Wohneinheit 3 im Dachgeschoss umfasst 43m², jeweils inkl. kleinem Kellerabteil und einer Terrasse bzw. Balkon.

Gemäß aktuell gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die derzeit überarbeitet wird, müssen für das Bauvorhaben vier zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Auf dem Grundstück sollen für das Bauvorhaben zusätzlich fünf Stellplätze neu errichtet werden; diese befinden sich südlich des Wohngebäudes an der Dammstraße sowie ein Besucherstellplatz in der Zufahrt zum hinterliegenden Gebäude, hierdurch würden die bestehenden Stellplätze in der Doppelgarage und der bestehende Besucherstellplatz am hinteren Gebäude gefangen. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich des Grundstückes zwei Reserve-Stellplätze vorgesehen. Somit wird zukünftig, neben der bestehenden Zufahrt als Erschließung für das hinterlegende

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Gebäude, ein Großteil der Grundstücksgrenze als Zu- und Ausfahrt dienen sowie eine weitere Ausfahrt auf Fl. Nr. 1205/70 (Reserve-Stellplätze) geschaffen.

Ein Kinderspielplatz gemäß Art. 7 BayBO ist bereits im Zuge der Neuerrichtung des hinteren Gebäudes in nördlichen Bereich realisiert worden, dieser soll bestehen bleiben.

Gemäß Berechnungen der 2P Raum Architekten, Herrn Mark Pupke, vom 28.02.2017, wird mit dem Neubau inkl. Bestandsgebäude eine GRZ von 0,59 und eine GFZ von 0,47 erreicht.

Die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO sollte laut Bauantragsschreiben durch die Gemeindeverwaltung durchgeführt werden. Mit Schreiben und Plänen vom 05.03.2017, eingegangen am 06.03.2017, hat der Antragsteller diese jedoch eigenständig durchgeführt, alle Nachbarn haben hier ihr Einverständnis erteilt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- Grundstücksausschuss stimmt dem Bauantrag von Herrn Florian Dobler vom 02.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017, zum Neubau eines Dreifamilienhauses als Ersatzneubau mit gleichzeitigem Abbruch des Bestandsgebäudes an der Dammstraße 4, unter folgenden Maßgaben zu:

- Das Einfügegebot gemäß §34 BauGB ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.
- Die Zufahrtssituation (Stellplätze) zur Dammstraße ist mit der Gemeinde abzustimmen und vor Baugenehmigung zwingend vorzulegen.
- Dem großen Lichthof wird nicht zugestimmt, dieser ist kleiner und als Kellerschacht auszuführen.
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird nicht zugestimmt.
- Die notwendigen Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung sind nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten.
- Dem Besucherstellplatz in der Zufahrt zum hinterliegenden Gebäude wird nicht zugestimmt.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

AZ 6024
Bauamt

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

380 9 **Tekturantrag von Herrn Stefan Schnabel zur Überdachung der Tiefgaragenrampe und zum Anbau einer Stahltreppe auf der Terrasse im 1. OG als 2. Rettungsweg am Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Alten Münchner Straße 45a**

Der Vorsitzende gibt den Tekturantrag von Herrn Stefan Schnabel vom 06.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 07.03.2017, zur Überdachung der Tiefgaragenrampe und zum Anbau einer Stahltreppe auf der Terrasse im 1. Obergeschoss als 2. Rettungsweg am Neubauvorhaben an der Alten Münchner Straße 45a bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der Siegert + Müller Architekten, München, mit Stand 14.12.2016, eingegangen am 10.02.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Vorab wird hier an die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.09.2014, Nr. 63 (Antrag auf Vorbescheid von Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und Einfamilienhauses mit Tiefgaragen an der Alten Münchner Straße 45a), vom 05.05.2015, Nr. 162 (Anhörung durch das Landratsamt München im Antrag auf Vorbescheid von Herrn Otto Müller, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und Einfamilienhauses mit Tiefgaragen an der Alten Münchner Straße 45a) sowie vom 29.09.2015, Nr. 213 (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) verwiesen. Weiter wird ein erster Tekturantrag vom 08.09.2016/21.09.2016, zur Erweiterung des Kellergeschosses aus statischen und energetischen Gründen bekanntgegeben, welcher im Büroweg bearbeitet und mit Schreiben vom 22.09.2016 an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet wurde, mit dem Hinweis, dass seitens Gemeinde keine Einwände hervorgebracht werden, wenn die baurechtlichen und weiteren gesetzlichen Vorschriften (z. B. Naturschutz) eingehalten werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollten hier alle neuen Erkenntnisse, insbesondere die aktualisierte GFZ- und GRZ-Berechnung nach der Grundstücksteilung baugenehmigungsrechtlich bewertet werden.

Herr Schnabel plant nun aus schalltechnischen Gründen die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt (Abfahrtsabdeckung) am Mehrfamilienhaus. Die Arbeiten sollen in Beton ausgeführt werden; die beantragten und vorgesehenen Stellplätze bleiben in ihrer Anzahl vollumfänglich erhalten.

Weiter ist gemäß den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes als 2. Rettungsweg eine Stahlaußentreppe von der Terrasse im 1. Obergeschoss ins Erdgeschoss, über der Tiefgarageneinfahrt, auf den Kinderspielfeldplatz geplant. Da die geplante Fluchttreppe nicht genehmigungsfrei errichtet werden kann und aufgrund ihrer Bedeutung für den Brandschutz, ist hier ein Bauantrag erforderlich.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die notwendige Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO hat der Antragsteller mit Schreiben vom 09.02.2017 selbst durchgeführt. Daraufhin kam mit Schreiben vom 23.02.2017 von Herrn Ulrich und Frau Nominacher-Ulrich der Hinweis, dass der Tekturantrag zur Erweiterung des Kellers die Nachbarn verwundere, da dieser bereits zu Beginn des Bauvorhabens (Sommer 2016) in diesen Ausmaßen ausgeschachtet und gebaut wurde. Darüber hinaus entspräche der vorliegende Tekturplan nicht dem tatsächlichen Baubestand. Laut Plan ist unter der Küche des Einfamilienhauses kein Keller vorgesehen. Dieser Bereich wurde jedoch vollständig unterkellert. Herr Ulrich und Frau Nominacher-Ulrich werden den neuen Tekturplan, ebenso wie den ersten Bauplan, nicht unterschreiben. Das Bauvorhaben befürworten diese nicht, da es in seiner Größe für den Standort am Isarhochufer (Landschaftsschutzgebiet) in ihren Augen unangebracht ist.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Tekturantrag von Herrn Stefan Schnabel vom 06.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 07.03.2017, zur Überdachung der Tiefgaragenrampe (Schallschutz) und zum Anbau einer Stahltreppe auf der Terrasse im 1. Obergeschoss als 2. Rettungsweg (Brandschutz) am Neubauvorhaben an der Alten Münchner Straße 45a zur Kenntnis und stimmt diesen beiden geplanten Tektur-Maßnahmen zu.

Auf die Stellungnahme der Nachbarn Herrn Ulrich und Frau Nominacher-Ulrich vom 23.02.2017 wird verwiesen. Dieses ist durch das zuständige Landratsamt München im Baugenehmigungsverfahren für die Gesamtbaumaßnahme zu prüfen und mit einzubeziehen.

AZ 6024
Bauamt

381 9

Anhörung durch das Landratsamt München zum Antrag von Herrn Alfred Schuller zur Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle sowie Anbau einer Außentreppe am Gleißachweg 7

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2015, Nr. 215, mit welchem das Gremium 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 Maßgaben zugestimmt hatte:

- 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.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 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.
- Darüber hinaus blieben die Beschlusslagen des Bauausschusses vom 22.06.1999, Nr. 492 sowie vom 28.09.1999, Nr. 514, bestehen.

Weiter gibt der Bürgermeister das Schreiben des Landratsamtes München vom 24.02.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 07.03.2017, bekannt, mit welchem mitgeteilt wurde, dass die Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Lagers in ein gewerbliches Lager zulässig sei. Die darüber hinaus geplante Errichtung einer Außentreppe diene lediglich der Erschließung des Lagerraumes der bisher nur über eine mobile Leiter erreichbar ist und damit eine sinnvolle und notwendige Baumaßnahme sei, die der beabsichtigten Nutzung diene und dieser untergeordnet ist. Eine andere Nutzung als eine reine Lagernutzung sei nicht beantragt und nach Angabe des Antragstellers nicht vorgesehen. Das Landratsamt wird aber zur Vermeidung jeglicher Missverständnisse eine Auflage in den Baugenehmigungsbescheid aufnehmen, die eine andere Nutzung als die geplante Lagernutzung untersagt.

Da das Vorhaben nach Ansicht des Landratsamtes im Ergebnis als bauplanungsrechtlich zulässig und somit genehmigungsfähig zu bezeichnen ist, wird die Gemeinde gebeten bis spätestens 12.04.2017 erneut über das Vorhaben zu entscheiden und das erforderliche Einvernehmen zu erteilen. Sollte das Einvernehmen weiterhin rechtswidrig verweigert werden, wird das Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs.1 BayBO im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung ersetzt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes München vom 24.02.2017, eingegangen am 07.03.2017, zur Kenntnis. Der Errichtung der Außentreppe wird nur unter der Bedingung zugestimmt, dass keine andere als die beantragte Lagernutzung erfolgen wird. Im Genehmigungsbescheid ist ein entsprechender Passus mit aufzunehmen.

AZ 6024
Bauamt

**30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und
Grundstücksausschusses vom
28.03.2017**

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

382

9

Antrag auf Nutzungsänderung von einer Bäckerei in eine Gastronomie und Errichtung einer Freischankfläche von Herrn Singh Gurmail an der Münchner Straße 76

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung von einer Bäckerei in eine Gastronomie und Errichtung einer Freischankfläche von Herrn Singh Gurmail, Unterföhring, an der Münchner Straße 76, Fl. Nr. 76/2, vom 07.03.2017, bekannt. Die Planzeichnungen der MW-EigenheimBau GmbH, Ismaning, vom 07.03.2017, werden dem Gremium zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 76/2 (2.324 m²), welches im rechtskräftigen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung der ehemaligen Bäckerei Deck bzw. Denkingen in die Gastronomie „Dinner's cafe & more“ mit Gastraum (61,87m²), Nebenraum/Garderobe, WC-Anlagen, Küche sowie Spül- und Lagerraum. Hier soll auch eine Freischankfläche mit einer Größe von 62,53 m² realisiert werden. Die Gaststätte ist geplant mit 27 Gastplätzen in den Gasträumen sowie 32 Gastplätzen in der Freischankfläche.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring, die aktuell überarbeitet wird, sind hier für den Gastraum 3 Stellplätze zu errichten. Auf dem Grundstück werden 5 KFZ-Stellplätze zzgl. einem Behinderten-Stellplatz nachgewiesen.

Die Werbeanlage bleibt gemäß vorgelegter Baubeschreibung vom 07.03.2017 in ihrer Bestandsgröße und derzeitigen Lage unverändert.

Auf die Nachbarteilnahme wird hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag auf Nutzungsänderung von einer Bäckerei in eine Gastronomie und Errichtung einer Freischankfläche von Herrn Singh Gurmail, Unterföhring, an der Münchner Straße 76, Fl. Nr. 76/2, vom 07.03.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Immissionen und Emissionen sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Landratsamt München zu prüfen.
- In nachbarrechtlicher Hinsicht (Nachbargrundstück, Fl. Nr. 77, Grundschule Unterföhring) wird dem Bauvorhaben zugestimmt.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Die notwendigen Stellplätze gemäß der derzeit gültigen Stellplatzsatzung sind nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten.
- Der Antragsteller wird darauf hingewiesen die gewerbliche und gaststättenrechtliche Genehmigung bei den entsprechenden Stellen zu beantragen.

AZ 6100
Bauamt

383 9 **Antrag auf Vorbescheid von Herrn Dr. Markus Rauscher zur Errichtung eines eigenständigen Rückgebäudes zur studentischen Wohnnutzung an der Ringstraße 16**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zur Errichtung eines eigenständigen Rückgebäudes zur studentischen Wohnnutzung an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, vom 01.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros studioRauch, München, vom 28.02.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/28 (605 m²), das im rechtskräftigen und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen mit den Maßen 11,20 m Länge x 8,05 m Breite x 6,75 m Firsthöhe. Das Dach wird dabei als Satteldach mit einer Neigung von 20° ausgebildet. Bei Realisierung der Baumaßnahme wird auf dem Grundstück eine GFZ von 0,63 realisiert.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrages werden vom Antragsteller folgende Fragen gestellt:

1. Fügt sich ein Baukörper in der dargestellten Form im rückwärtigen Bereich des Grundstücks städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
2. Fügt sich ein Baukörper in der dargestellten Form mit 8,05 m Breite, 11,20 m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30 m mit Firsthöhe 6,75 m nach dem Maß und der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
3. Fügt sich ein Baukörper in der dargestellten Form mit 8,05 m Breite, 11,20 m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30 m mit Firsthöhe 6,75 m nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn er ausschließlich als studentisches Wohnen genutzt werden soll?

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

4. Ist die Errichtung des dargestellten Baukörpers mit den zugehörigen Abstandsflächen genehmigungsfähig?
5. Ist eine Erhöhung der GFZ von 0,33 auf 0,63 genehmigungsfähig?

Beschluss: 9 : 0

Die Fragen des Vorbescheidsantrages von Herrn Dr. Markus Rauscher, Unterföhring, zur Errichtung eines eigenständigen Rückgebäudes zur studentischen Wohnnutzung an der Ringstraße 16, Fl. Nr. 1189/28, vom 01.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017, werden wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1

Der dargestellte Baukörper mit den Maßen 8,05 m Breite, 11,20 m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30 m mit Firsthöhe 6,75 m fügt sich grundsätzlich städtebaulich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu Frage 2

Der dargestellte Baukörper mit den Maßen 8,05 m Breite, 11,20 m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30 m mit Firsthöhe 6,75 m fügt sich grundsätzlich nach dem Maß und der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu Frage 3

Der dargestellte Baukörper mit den Maßen 8,05 m Breite, 11,20 m Länge und zwei Vollgeschossen bei einer umlaufenden Traufhöhe von 5,30 m mit Firsthöhe 6,75 m fügt sich grundsätzlich auch nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn er ausschließlich als studentisches Wohnen genutzt wird.

Zu Frage 4

Die Errichtung des dargestellten Baukörpers mit den zugehörigen Abstandsflächen ist genehmigungsfähig, wenn die Maßgaben des Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Zu Frage 5

Die Erhöhung der GFZ von 0,33 auf 0,63 ist im Rahmen des § 34 BauGB durch das Landratsamt München zu beurteilen.

Die Erschließung des hinteren Gebäudes ist durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Darüber hinaus wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

**30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und
Grundstücksausschusses vom
28.03.2017**

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dem Antragsteller wird empfohlen, im Vorbescheidsantragsformular den Passus „Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art 71 BayBO“ anzukreuzen.

AZ 6100
Bauamt

384 9

Antrag auf Vorbescheid der Firma Zeitlager Selfstorage GmbH zur Nutzungsänderung von Flächen für Veranstaltungen mit Gastronomie, Casino und Fitnessstudio in Zeitlagerflächen an der Feringastrasse 15

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid der Firma Zeitlager Self-Storage GmbH, Gräfelfing, zur Nutzungsänderung von Flächen für Veranstaltungen mit Gastronomie, Casino und Fitnessstudio in Zeitlagerflächen an der Feringastrasse 15, Fl. Nr. 1189/58, vom 01.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 03.03.2017 bekannt. Die exemplarischen Planzeichnungen des Architekten Herrn Gerd Müller-Emonts, München, vom 11.06.2008, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/58 (6.464 m²), das im rechtskräftigen und im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen ist, besteht der Bebauungsplan Nr. 49/87, Gewerbegebiet Feringastrasse.

Der Antragsteller plant die Realisierung von Zeitlagerflächen im 1. und 3. OG. Im 1. OG befinden sich derzeit Flächen für Veranstaltungen mit Gastronomie sowie Casino und im 3. OG ein Fitnessstudio. Die Firma Zeitlager Selfstorage GmbH betreibt gegenwärtig im 2. und 4. OG Zeitlagerflächen (Nutzfläche 4.500 m²) und plant die Ausweitung auf das 1. und 3. OG.

Gemäß vorgelegter Betriebs- und Projektbeschreibung vom 01.03.2017 vermietet die Firma Zeitlager Selfstorage GmbH elektronisch überwachte und PIN gesicherte Lagereinheiten an private und gewerbliche Kunden mit einer Größe von 1 m² bis 40 m². Außerdem wird der Verkauf von lagerrelevanten Produkten (Kartonagen, Packmaterial, etc.) und versicherungsrelevanten Produkten angeboten. Die Lageröffnungszeiten sind von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, die Ladenöffnungszeiten sind von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Die momentane Nutzfläche von 4.500 m² beinhaltet ca. 650 Boxeneinheiten, dies führt zu 5-7 Zufahrten pro Stunde. Die belegten Zeitlagerflächen im 2. und 4. OG sind nahezu komplett ausgelastet.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrages werden vom Antragsteller folgende Fragen gestellt:

1. Wird eine Befreiung von der Festsetzung A.2 des Bebauungsplanes Nr. 49/87 vom 27.07.1992 wegen der Errichtung von Zeitlagerflächen im 1. und 3. OG in einem durch Bebauungsplan festgesetzten

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt?

2. Ist eine Ausnahme von der Festsetzung A.3 g des Bebauungsplanes Nr. 49/87 vom 27.07.1992 für die Umnutzung von Flächen durch die Errichtung von Zeitlagern im 1. und 3.OG erforderlich?
3. Für den Fall das Frage 2 bejaht wird: Wird eine Ausnahme nach vorstehender Frage 2 bewilligt und wird ferner eine Befreiung von der Festsetzung A.3 g 2.Strichaufzählung Satz 2 des Bebauungsplanes Nr. 49/87 vom 27.07.1992 für die Umnutzung von Flächen durch die Errichtung von Zeitlagern im 1. und 3. OG nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt, wonach eine Neuberechnung der GFZ unter Zugrundelegung von Geschosshöhen von 3,50 m bzw. im EG 4,00 m stattzufinden haben?

Beschluss: 9 : 0

Die Fragen des Vorbescheidsantrages der Firma Zeitlager Selfstorage GmbH, Gräfelting, zur Nutzungsänderung von Flächen für Veranstaltungen mit Gastronomie, Casino und Fitnessstudio in Zeitlagerflächen an der Feringastrasse 15, Fl.Nr. 1189/58, vom 01.03.2017, und insbesondere ob dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind, sind durch das Landratsamt München zu beurteilen.

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss befürwortet die Nutzungsänderung grundsätzlich, da hier mit einer Reduzierung der Immissionen und Emissionen zu rechnen ist. Darüber hinaus ist auch keine wesentliche Verschlechterung der verkehrlichen Situation zu erwarten.

Bei einem konkreten Bauantrag sind aussagekräftige Planunterlagen gemäß BauVorIV vorzulegen.

AZ 6100
Bauamt

385 9

Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung für das Gemeindegebiet Unterföhring (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister erinnert an den Gemeinderatsbeschluss vom 12.05.2016, Nr. 397, mit welchem dem Erlass einer gemeindlichen Stellplatzsatzung zugestimmt wurde, sowie an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016, Nr. 318, nach dem die Thematik erneut zur Behandlung vorgelegt werden soll.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister erinnert, dass seitens des Landratsamtes München, Frau Gnyp, (E-Mailschreiben vom 28.06.2016 sowie telefonisch) beziehungsweise auf die Stellplatzsatzung folgende Anmerkungen gemacht wurden:

- Auf das Fassungsdatum in der Präambel kann künftig verzichtet werden.
- In § 2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung soll noch ergänzt werden, dass der Raum vor Garagen oder Carports zur gleichen Wohneinheit gehören muss.
- Zu § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung (5m Vorgartenlinie) liegt eine eindeutige Rechtsprechung des BayVGH vor, so dass die Festsetzung so nicht rechtmäßig ist. Es handelt sich hier um keine Gestaltungsfrage sondern vielmehr um eine planungsrechtliche Aussage (siehe Urteil des BayVGH v. 12.01.2012, 2B 11.2230, BayVBl S. 695, Heft 22/2012).
- Der Stellplatzschlüssel bezüglich der Rundungen in der Anlage zu § 2 Abs. 1 Nr. 1.1 ist unzulässig (siehe Urteil des BayVGH v. 25.10.2010, 1 N 06.2609, juris).
- Der §4 der Stellplatzsatzung (Stellplatzablöse) soll ersatzlos gestrichen werden, da die Gemeinde hier eine Einzelfallentscheidung zu treffen und ein Ermessen auszuüben hat.

Das Landratsamt führt hierzu u.a. aus:

Die Rechtsgrundlage zur Regelung von Modalitäten beinhaltet nicht eine sozusagen vorweg genommene "Generalentscheidung" der Gemeinde, ob sie überhaupt ablösen will. Rechtserheblich für das Zustandekommen einer Ablöse an sich ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit dem Bauherrn. Der Abschluss oder eben die Verweigerung eines Abschlusses liegt allein im gemeindlichen Ermessen (Einzelfallentscheidung!). Der Bauherr hat unmittelbar aus Art. 47 Abs. 3 BayBO keinen Rechtsanspruch auf Ablöse. Sein Anspruch besteht nur auf fehlerfreie Ermessensausübung durch die Gemeinde, wie bei anderen Entscheidungen auch.

Der Bürgermeister verweist hierzu auf den Fachbeitrag von Herrn Stefan Kraus, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, vom November 2016.

Die Gemeinde kann das Ermessen, ob und unter welchen Voraussetzungen sie eine Ablöse zulässt, im Rahmen der Satzung „ausgestalten“. Das VG Augsburg geht davon aus, dass ein satzungsmäßiger Ausschluss der Ablöse für einen Teilbereich des Gemeindegebietes zulässig ist (VG Augsburg, Urteil vom 10.10.2013 – Au 5 K 13.346). Dies ist bei einem vollständigen Ausschluss der Ablösemöglichkeit im Rahmen der Satzung nicht anders zu

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

beurteilen; auch dies ist möglich, da hierdurch nur die Ermessensausübung der Gemeinde vorgezogen wird.

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017, wonach seitens des Landratsamtes München noch die zugesagte rechtliche Stellungnahme insbesondere zur Ablösethematik aussteht. Nach telefonischen Rückfragen beim Landratsamt München kann auf Grund personeller Unterbesetzung nicht genannt werden, bis wann mit der Stellungnahme zu rechnen ist.

Die aktuell rechtskräftige Stellplatzsatzung, Stand: 17.05.2017, wurde den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren erinnert der Bürgermeister an das E-Mailschreiben der CSU-Fraktion vom 03.01.2017, wonach folgender Stellplatzschlüssel vorgeschlagen wird:

1.1	1- und 2-Zimmerwohnungen bis 70 m ²	1 Stellplatz	
1.2	3-Zimmerwohnungen und größer ab 70 m ²	2 Stellplätze	
1.3	Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften	2 Stellplätze	
1.4	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	wie Nrn. 1.1. und 1.2	mind. 1 Stellplatz oder anteilig 10%

Die SPD-Fraktion macht mit E-Mailschreiben vom 20.03.2017 folgenden Vorschlag:

1.1	1- und 2-Zimmerwohnungen bis 50 m ²	1 Stellplatz	
1.2	Wohnungen ab 50 m ²	2 Stellplätze	
1.3	Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften	2 Stellplätze	1 Stellplatz
1.4	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	wie Nrn. 1.1. und 1.2	mind. 1 Stellplatz oder anteilig 10%
1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 10 Betten	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	2 Stellplätze je 35 m ² NF	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	2 Stellplätze je 30 m ² NF, mind. 3 Stellplätze	
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 5 Kleiderablagen	
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 10 m ² Gastfläche	

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Mit E-Mailschreiben vom 23.03.2017 macht die PWU-Fraktion folgenden Vorschlag:

1.1	Wohnungen bis 65 m ²	1 Stellplatz	
1.2	Wohnungen ab 65 m ²	2 Stellplätze	
1.3	Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften	wie bisher	
1.4	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser	wie bisher	

- Es sollen 25% Besucherparkplätze bei Wohnungen bis 65 m², bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, nachgewiesen werden. Sonstige Besucherstellplatzforderungen wie gehabt.
- Die Klausel „Stellplätze sind nachzuweisen und können nicht abgelöst werden“ soll, wenn rechtlich möglich, beibehalten werden.

Beschluss: 9 : 0

Aus der Mitte des Gremiums kommt der Antrag, getrennt über die einzelnen Punkte der Stellplatzsatzung abzustimmen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Stellplatzsatzung in folgenden Teilen zu ändern:

- Auf das Fassungsdatum in der Präambel wird verzichtet.
- In § 2 Abs. 7 der Stellplatzsatzung wird ergänzt, dass der Raum vor Garagen oder Carports zur gleichen Wohneinheit gehören muss.
- § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung (5m Vorgartenlinie) ist zu streichen.
- Der Stellplatzschlüssel ist wie folgt festzusetzen:

1.1	Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften	2 Stellplätze
1.2	Reihenhäuser	2 Stellplätze

Beschluss: 6 : 3

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Stellplatzsatzung in folgenden Teilen zu ändern:

1.3	Mehrfamilienhäuser: Wohnungen bis 60 m ² Wohnfläche Wohnungen größer als 60 m ² Wohnfläche	je 1 Stellplatz je 2 Stellplätze zzgl. jeweils 10 % Besucherstellplätze
-----	--	--

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

1.9	Altenwohnheime	1 Stellplatz je 15 Betten, mind. 3 Stellplätze zzgl. 10% Besucherstellplätze
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 35 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, mind. 3 Stellplätze
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 20 m ² Gastfläche

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Gemeinderat weiter:

- § 4 Stellplatzablässe bleibt wie bisher erhalten.

AZ 6100
Bauamt

Neubau Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage (Empfehlungsbeschlüsse an den Gemeinderat); Ausführungsart für sieben Außentüren

386 9

Der Bürgermeister weist vorab darauf hin, dass es bei der Bezeichnung des Tagesordnungspunktes zu einem Schreibfehler gekommen ist und es sich um 8 Außentüren handelt.

Der Vorsitzende bringt die Empfehlungsbeschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017, Nr. 363, in Erinnerung, mit welchen dem Gemeinderat die weiteren Festlegungen zur Entwurfsplanung empfohlen wurden.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass folgende Punkte dem Gremium noch zur Entscheidung vorzulegen sind:

- Sonderleuchte Foyer
- PV-Anlage
- Straßen- und Vorplatzbeleuchtung (öffentlich)
- Außenzugangstüren (straßenseitig) zu den drei Innenhöfen sowie Müllraum

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Durch das planende Architekturbüro Objektplanung Arbeitsgemeinschaft hinner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wurde ein Vorschlag für die Außenzugangstüren (straßenseitig) zu den drei Innenhöfen sowie Müllraum erarbeitet und eine Präsentation, Stand 02.03.2017, überlassen. Es wird vorgeschlagen die weiteren Außentüren, Außenzugangstüren Innenhöfe (straßenseitig), Müllraum, Nordtreppenhaus EG, Haustüre Hausmeisterwohnung und zwei Fluchttüren Vortragssaal als Holztüren mit transparentem Schutzlack (Schleifen und Lackieren alle 4-8 Jahre) auszuführen. Alternativ und kostenneutral als Rohrrahmentüren, beidseitig mit Stahlblech bekleidet, pulverbeschichtet, DB-Farbtone. Weitere Alternativen insbesondere für das Nordtreppenhaus EG und Haustüre Hausmeisterwohnung wurden nicht unterbreitet.

Seitens Verwaltung wird auf die künftigen Unterhaltslasten der Holztüren sowie die fehlende Lichtdurchlässigkeit insbesondere beim Nordtreppenhaus EG neben Haupteingang und Haustüre Hausmeisterwohnung hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium spricht sich für die Ausführung der Außenzugangstüren Innenhöfe (straßenseitig), Müllraum, Nordtreppenhaus EG, Haustüre Hausmeisterwohnung und zwei Fluchttüren Vortragssaal, als Rohrrahmentüren beidseitig mit Stahlblech bekleidet, pulverbeschichtet, aus.

Für die Außenzugangstüre Nordtreppenhaus EG neben dem Haupteingang sowie für die Haustüre zur Hausmeisterwohnung ist entsprechende Lichtdurchlässigkeit durch Glaseinsatz zu erreichen.

Die Kosten sind unter der Haushaltsstelle 3501.9420 zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

387

9

Neubau Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage (Empfehlungsbeschlüsse an den Gemeinderat); Vorschlag zur Errichtung eines Wasserbeckens am öffentlichen Vorplatz

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2016, Nr. 495, in Erinnerung mit welchem sich das Gremium dem Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2016, Nr. 331, anschloss. Dem vorgelegten Prüfbericht der Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 17.11.2016 sowie den Entwurfsplanungen der Objektplanung Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, vom 14.11.2016, mit Kostenberechnung, Freianlagen der Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, vom 26.10.2016, mit Kostenberechnung, Fachplanung HLS A & A GmbH & Co. KG, Polling, vom 14.10./14.11.2016, mit Kostenberechnung, Fachplanung ELT Ingenieurbüro R. Wieder, Erding, vom 04.11.2016, mit Kostenberechnung sowie der Entwurfs- und Verbauplanung der Tragwerksplanung Mayer/Ludescher/Partner, München vom 04.11.2016, mit Kostenberechnung mit Gesamtkosten von 25.589.596,70 € brutto wurde zugestimmt.

In vorgenannter Kostenberechnung sind 123.594,89 € brutto für die Brunnenanlage Vorplatz Nord enthalten.

Durch die Fachplanung Freianlagen der Arbeitsgemeinschaft hirner & riehl architekten und stadtplaner BDA, München, lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB, Landshut, kauba architektur, München, wurde ein Entwurf für die Ausgestaltung der Freianlagen, Stand 10.03.2017, ausgearbeitet. Dieser sieht die Errichtung eines Wassertischs als Betonfertigteile mit umlaufender Entwässerungsrinne und Minifontänen vor. Der Entwurf sowie der Auszug aus der Präsentation zur Entwurfsplanung wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Weiter erinnert der Bürgermeister an den Änderungsantrag der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 22.03.2017, eingegangen per Mail ebendann, zur Durchführung eines Wettbewerbs „Kunst am Bau“, welcher zu Beginn der heutigen Sitzung bekanntgegeben wurde. Das Schreiben wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Vorsitzende lässt über die Zulassung des Änderungsantrags der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 22.03.2017, zur Durchführung eines Wettbewerbs „Kunst am Bau“, abstimmen.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nachdem dieser Beschluss eine Mehrheit gefunden hat, lässt der Vorsitzende über den Änderungsantrag der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 22.03.2017, zur Durchführung eines Wettbewerbs „Kunst am Bau“, abstimmen.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich dafür aus, dass die Brunnenanlage vor dem neu zu errichtenden Gebäude der VHS/Musikschule Ufg e.V. als Wettbewerb „Kunst am Bau“ ausgelobt wird.

Es ist ein entsprechender Auslobungstext, u. A. mit folgenden noch zu erarbeitenden Eckpunkten zu erarbeiten:

- max. Last
- Anschlusspunkte für die Tiefgaragendecke
- Installationshöhe Tiefgarage
- Trassenführung (Vermeidung Kollision Trassenführung Leitungen Brunnenanlage und Lüftungsleitungen)
- Leistung Brunnentechnik

Diese Empfehlung ist dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

AZ 621
Bauamt

388 9

Bebauungsplan Nr. 74a/16, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße; Sachstandsbericht

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74a/16, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, und damit die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74/05 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74a/16, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, in der Fassung vom 23.03.2017, des Architekturbüros Goergens und Miklautz, München, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt und in der heutigen Sitzung erläutert.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 74a/16 umfasst den vierspurigen Ausbau der Beta-Straße sowie die Erschließung der Grundstücke im Bauraum A und B1. Daraus ergibt sich eine Änderung der Figur des Bauraumes A. Auf die entsprechende Bebaubarkeit des Grundstücks im Baubereich A wird hingewiesen.

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74a/16 bleibt eine Grundstücksfläche von 5.458 m² (reine Baufläche, ohne ökologische Ausgleichsfläche). Bei einer Größe der Zuwegung von ca. 6,80 m Breite x ca. 73,00 m Länge (= ca. 500 m²) bleiben somit noch ca. 4.960 m².

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister erläutert, dass seitens der Firma TOP 21, welcher das südliche Grundstück im Baubereich B1 zugeteilt wurde, ein Mehrbedarf an ca. 350 m² - 400 m² angefragt hat.

Im nächsten Schritt ist durch das Gremium abschließend festzustellen, wie viele Grundstücke im Baubereich A vergeben werden sollen (z. B. zwei Grundstücke á 2.480 m² bzw. 2.000 m² und 2.960 m² oder drei Grundstücke á 1.650 m² bzw. zwei Grundstücke mit je 2.000 m² und ein Grundstück mit 960 m²).

Beschluss: 9 : 0

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74a/16, Kleingewerbegebiet östlich der Beta-Straße, in der Fassung vom 23.03.2017, des Architekturbüros Goergens und Miklautz, München, wird zur Kenntnis genommen:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss spricht sich dafür aus, dass vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ein Interessenbekundungsverfahren mit folgenden Eckpunkten durchzuführen ist:

- Grundstücksgroße gesamt ca. 5.000m²
- je Betriebsgrundstück zzgl. bis max. 2.000m² ökologische Ausgleichsfläche
- Vorlage eines kurzen Nutzungskonzeptes (z. B. Art der Nutzung usw.)

Dieser Beschluss ist dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

AZ 6100
Bauamt

389 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Vorsitzende erinnert vorab an die Beschlüsse

- des Gemeinderates vom 16.04.2015, Nr. 200, mit welchem das Gremium u. A. der Aufstellung eines Bauleitplanes für die Teilflächen Fl. Nrn. 508, 508/1 und 508/2; Bebauungsplan Nr. 82/15 „Parkgarage an der Jahnstraße“ zugestimmt hatte. Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Für die weiteren Planungsschritte ist ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro zu beauftragen.
- des Gemeinderates vom 09.02.2017, Nr. 530, mit welchem sich das Gremium der Empfehlung des Bau- Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017, Nr. 357, wie folgt anschloss:

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

- Der vorgelegten Entwurfsplanung mit Kostenberechnung nach DIN 276 der Objektplanung, Werner Consult, Wien, Stand 17/21.01.2017, sowie dem Prüfbericht mit Kostenberechnung der Projektsteuerung EDR GmbH; München, vom 24.01.2017, mit Gesamtkosten in Höhe von 17.884.930 € brutto wird zugestimmt.
 - Dem Alternativgrundriss der Objektplanung für das Sanitärgebäude, Stand 12.01.2017, wird grundsätzlich zugestimmt. Erforderliche Mehrkosten sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu kompensieren. Mehrausstattung ist nicht zwingend erforderlich.
 - Darüber hinaus ist für das Sanitärgebäude eine Temperierung > 12 ° vorzusehen. Für diese Maßnahme entstehenden zusätzlichen Kosten in Höhe 28.463.61 € brutto, werden genehmigt.
 - Die Planungen, insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung, sind zur Kostenreduzierung innerhalb der rechtlichen Vorgaben zu optimieren.
 - Zur Sicherstellung des Baubeginns nach dem Bürgerfest 2017 wird der Bürgermeister ermächtigt, den Bauantrag zur Errichtung der Tiefgarage beim Landratsamt München zur Genehmigung einzureichen. Der Bauantrag ist dem Gremium in einer der folgenden Sitzungen bekanntzugeben
 - Die erforderlichen Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 8719.9420 (Baukosten) und 8719.9490 (Baunebenkosten) zu verbuchen.
- des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 21.02.2017, mit welchem der Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz zurückgestellt wurde, da die erforderliche Stellungnahme des Landratsamtes München bis dato noch nicht vorlag.

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 85/16, Tiefgarage am Bürgerfestplatz, in der Fassung vom 13.12.2016, nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 23.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 23.12.2016 bis 27.01.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt München – Bauen
- Landratsamt München – Bauen Grünordnung
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- Landratsamt München - Kreisheimatpfleger
- Regierung von Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayernwerk AG
- DB AG DB Immobilien
- Kabelfernsehen München ServiCenter GmbH & Co.KG
- SWM Infrastruktur Regio GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den abgegebenen Anregungen wie folgt Stellung genommen:

Landratsamt München - Bauen

Das Schreiben vom 23.02.2017 wird bekannt gegeben, in dem folgende Hinweise vorgebracht werden:

1. Nach der Bezeichnung auf den Planunterlagen handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinde kann gemäß § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Nach Kenntnis des Landratsamtes gibt es im vorliegenden Fall aber keinen Vorhabenträger, sondern die Gemeinde selbst ist Grundstückseigentümerin und Bauherrin. Im vorliegenden Fall kann deshalb kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden, dieser wäre rechtlich unzulässig. Die vorliegenden Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten. Auf das Telefonat zwischen Frau Gnyp und Herrn Kapfenberger am 27.02.2017 wird Bezug genommen.
2. Die Gemeinde beabsichtigt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage am Bürgerfestplatz“ festzusetzen. Nach der Aussage in der Begründung erfolgt die Errichtung der Tiefgarage aber in erster Linie um den steigenden Stellplatzbedarf des Gewerbegebietes Unterföhring Rechnung zu tragen. Die Festsetzung als

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Gemeinbedarfsfläche ist jedoch nur zutreffend, sofern es sich vordergründig um der Allgemeinheit dienende Anlagen oder Einrichtungen handelt. Der Anteil der Stellplätze, die für das angrenzende Gewerbegebiet dienen, darf nur eine untergeordnete Rolle einnehmen. Sollte diese Unterordnung nicht vorliegen, ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet festzusetzen. Für ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung konkret festzusetzen. Die Bezeichnung „Tiefgarage am Bürgerfestplatz“ ist hierfür nicht ausreichend. Nach Auffassung des Landratsamtes muss aus der Satzung und der Begründung klar hervorgehen was im Sondergebiet zulässig sein soll, also Tiefgarage mit oberirdischer Stellplatzanlage und Sanitäreinrichtungen, Nutzung der oberirdischen Stellplatzanlage als Festplatz. In der Begründung sollte ferner aufgezeigt werden, wem die Tiefgarage und die oberirdische Stellplatzanlage dienen soll (z. B. angrenzendes Sportzentrum, Gewerbebetriebe) und zu welchen Zeiten die Nutzung als Festplatz vorgesehen ist. Die Festsetzung „sonstiges Sondergebiet“ entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde und auch nicht aus der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Vorsorglich wird für diesen Fall darauf hingewiesen, dass dann auch eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung bzw. die Änderung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

3. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde, jedoch aus der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Vorsorglich wird auf § 8 Abs. 3 BauGB und die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Sofern das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zügig abgeschlossen werden kann, wird der Gemeinde die Prüfung empfohlen, ob für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nicht eine separate Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.
4. Die für die Planung erforderlichen Ausgleichsflächen sind entweder in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen und die erforderlichen Maßnahmen festzusetzen, oder deren Sicherung wird anderweitig nachgewiesen (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB). In diesem Fall ist der Begründung noch eine Karte beizugeben, aus der die Lage der Ausgleichsflächen ersichtlich ist; außerdem sind die erforderlichen Maßnahmen in der Begründung zu erläutern. Der allgemeine Hinweis in der Satzung bei Ziffer C 10 ist hierfür nicht ausreichend.
5. Die nach der artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind ebenfalls in die Satzung des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen (vgl. hierzu auch beiliegende Stellungnahme des Fachbereichs 4.4.3 – Naturschutz vom 20.02.2017).

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Verweis in Ziffer C 11 ist nicht ausreichend.

6. Die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.3. PlanzV rot gestrichelt dargestellt. Hierfür wird eine zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 1,0 festgesetzt. Als Bezug für diese Festsetzung dienen offensichtlich die mit Baugrenze festgesetzten Treppenhäuser und die Rampenanlage mit Sanitäranlage. Bei diesen Bauteilen handelt es sich aber nicht um selbständige bauliche Hauptanlagen, sondern sie sind Bestandteile der Tiefgarage. Die Tiefgarage wird darüber hinaus nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet (vgl. Schnittzeichnung), was aber für die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO notwendig wäre. Nachdem im vorliegenden Fall die Tiefgarage mit den oberirdischen Stellplätzen und der Sanitäranlage auch die Hauptanlage darstellt, wird empfohlen, die Tiefgarage mit der Baugrenze zu umgrenzen, hierfür eine zulässige Grundfläche als absolute Zahl oder eine Grundflächenzahl und die max. Wandhöhe (incl. Brüstung) festzusetzen. Der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie ist zu vermaßen, da die Planzeichnung zur genauen Maßentnahme nicht geeignet ist. Innerhalb des Bauraumes könnte auf die Festsetzung der genauen Lage der Treppenhäuser verzichtet werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan dargestellte Größe und Lage der Treppenhäuser nicht identisch ist mit der Darstellung in der beiliegenden Schnittzeichnung.
7. Die Gemeinde geht bei ihren Planungen wohl davon aus, dass es sich um eine unterirdische offene Garage handelt (vgl. hierzu § 1 GaStellV). Aus den bisher vorliegenden Unterlagen kann das nicht zweifelsfrei nachvollzogen werden. Es wird deshalb empfohlen, dies im Hinblick auf erforderliche Brand- bzw. Rauchabschnitte und notwendige Lüftungen nochmals zu überprüfen.
8. Sofern für die Treppenhäuser und die Rampenanlage mit Sanitärgebäude noch Festsetzungen zur max. Größe, max. Höhe und Dachform getroffen werden sollen, sollte hierfür eine Textfestsetzung aufgenommen werden.
9. Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit muss es in der Planzeichnung wie in der Satzung lauten „Ein- und Ausfahrtsbereich für TG bzw. Parkdeck“. Das gilt sinngemäß auch für das Planzeichen Tiefgaragenrampe. Hier muss es in der Satzung ebenfalls „Zu- und Ausfahrt“ lauten.
10. Das Sichtdreieck liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches. Damit es rechtliche Wirkung entfalten kann, ist das Sichtdreieck vollständig in den Geltungsbereich aufzunehmen und das Planzeichen hierfür festzusetzen.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

11. Das Planzeichen für die Stützmauer ist unter die Festsetzungen zu nehmen, sonst entfaltet es keine rechtliche Wirkung und die Festsetzung C 8 Satz 2 zur Bepflanzung mit Kletterpflanzen ginge ins Leere.
12. Für die Festsetzungen „ zu entfernender Baum“ und „zu entfernender Strauch“ gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht; die Planzeichen können nur unter die Hinweise genommen werden.
13. Der Verweis auf die Textfestsetzung Nr. 3 bei den Planzeichen „Flachdach“ und „Pultdach“ sind nicht zutreffend. Es muss richtig „Nr. 4“ lauten.
14. Die Stellplätze in der Jahnstraße sind Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Sie sind daher aus Gründen der Rechtseindeutigkeit schwarz zu umranden und mit dem Buchstaben „P“ (öffentlichen Parkplatz) zu bezeichnen (vgl. Nr. 6.3.PlanzV).
15. Was soll mit dem Verweis auf die BayBO bzw. die BauNVO unter der Überschrift C Festsetzungen durch Text geregelt werden? Aus Gründen der Rechtseindeutigkeit sollte der Absatz herausgenommen werden.
16. Im Schnitt A-A wird ein Fahrzeug auf der oberen Etage unter einer Überdachung dargestellt. Eine Überdachung in dieser Form wäre aber nach der Festsetzung C 4 nicht zulässig. Um Überprüfung wird gebeten.
17. Die Formulierung „annähernd“ in Ziffer C 5 Satz 1 ist für eine Festsetzung rechtlich zu unbestimmt und daher zu konkretisieren oder herauszunehmen.
18. Aus der Schnittzeichnung ist erkennbar, dass die Tiefgarage nicht vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden soll. Das wäre aber nach den Festsetzungen C 3 Abs. 1 und C 5 Satz 1 nicht zulässig. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten.
19. In Ziffer C 8 und Ziffer C 9 wird auf Hinweise zur Grünordnung Nr. 1 Bezug genommen. Dieser Verweis ist nicht nachvollziehbar. Die vorliegende Satzung enthält in Ziffer D 4 lediglich einen Hinweis zur Gehölzverwendung.
20. Nach Ziffer C 9 gibt es offensichtlich für das Plangebiet einen Grünordnungsplan. Dieser wurde aber den übersandten Verfahrensunterlagen nicht beigegeben.
21. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan verläuft von West nach Ost eine Hochspannungsleitung. Diese fehlt bisher in der vorliegenden Planzeichnung. Um Überprüfung wird gebeten.
22. Der Längsschnitt C-C sollte noch vermasst werden.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

23. Zur besseren Lesbarkeit und Zitierbarkeit sollten die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen fortlaufend durchnummeriert werden.
24. Die Aussage in Ziffer 5.3.4 der Begründung (Seite 5 oben), dass Lüftungsschächte nicht Teil des Tiefgaragengebäudes sind, ist nicht zutreffend. Lüftungsschächte sind mit der Tiefgarage fest verbunden und damit immer auch Teil des Tiefgaragengebäudes.
25. Das bei Ziffer 6.1 der Begründung (Seite 6) erwähnte Verkehrskonzept liegt den Verfahrensunterlagen nicht bei. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass bei etwaigen Berechnungen zu Verkehrsstärken auch die zusätzlich geplanten oberirdischen Stellplätze zu berücksichtigen wären. Um nochmalige Überprüfung wird gebeten.
26. Nach dem Verfahrensvermerk über die Bekanntmachung ist noch ein Unterschriftsfeld für die Gemeinde einzufügen.

Beschluss: 4 : 5

Zu 1

Die Bebauungsplanunterlagen werden überarbeitet, so dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplan künftig nicht mehr um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, sondern um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB.

Zu 2

Das Plangebiet wird in die derzeitige Aktualisierung des Flächennutzungsplanes als sonstiges Sondergebiet mit konkreter Zweckbestimmung aufgenommen.

Zu 3

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4 und 5

Die Bebauungsplanunterlagen werden hinsichtlich der Ausgleichsflächen und Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.

Zu 6

Der Empfehlung wird gefolgt, die Tiefgarage mit der Baugrenze zu umgrenzen, hierfür eine zulässige Grundfläche als absolute Zahl oder eine Grundflächenzahl und die max. Wandhöhe (incl. Brüstung) festzusetzen. Der Abstand der Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie wird vermaßt. Innerhalb des Bauraumes wird auf die Festsetzung der genauen Lage der Treppenhäuser verzichtet. Die im Bebauungsplan dargestellte Größe und Lage der Treppenhäuser wird mit der Darstellung in der Schnittzeichnung in Einklang gebracht.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 7

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Brand- bzw. Rauchabschnitte und notwendigen Lüftungen werden nochmals überprüft.

Zu 8

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Dachform sind unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen enthalten.

Zu 9

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu 10

Der Bebauungsplanumgriff wird erweitert, so dass das Sichtdreieck komplett im Geltungsbereich liegt. Das entsprechende Planzeichen wird festgesetzt.

Zu 11

Das Planzeichen für die Stützmauer wird unter Festsetzungen aufgenommen.

Zu 12

Die Planzeichen „zu entfernender Baum“ und „zu entfernender Strauch“ werden unter Hinweise aufgenommen.

Zu 13

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend korrigiert.

Zu 14

Die Stellplätze in der Jahnstraße werden aus Gründen der Rechtseindeutigkeit schwarz zu umranden und mit dem Buchstaben „P“ (öffentlichen Parkplatz) bezeichnet.

Zu 15

Der Verweis auf die BayBO bzw. die BauNVO unter der Überschrift C Festsetzungen wird gestrichen.

Zu 16

Der Schnitt A-A sowie die Festsetzung C4 werden in Einklang gebracht.

Zu 17

Die Festsetzung C5 Satz 1 wird ersatzlos gestrichen, siehe zu Nr. 18.

Zu 18

Die Festsetzung C 3 Satz 2 wird entsprechend ergänzt und lautet künftig „Nur die Ein- und Ausfahrten, die Sanitäranlagen, zwei Lüftungsschächte, sieben Eingänge zu Treppenhäusern der Tiefgarage sowie die Nord- und Nordwestseite zur natürlichen Belüftung dürfen aus der vorhandenen Geländeoberfläche herausragen.“

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu 19

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden in Einklang gebracht.

Zu 20

Der Grünordnungsplan ist in der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes enthalten.

Zu 21

Hierbei handelt es sich um eine Richtfunkstrecke, Schutzabstände sind nicht bekannt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Zu 22

Der Längsschnitt C-C wird vermasst.

Zu 23

Zur besseren Lesbarkeit und Zitierbarkeit werden die Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen fortlaufend durchnummeriert.

Zu 24

Die Aussage in Ziffer 5.3.4 der Begründung, dass Lüftungsschächte nicht Teil des Tiefgaragengebäudes sind, wird gestrichen.

Zu 25

Die verkehrlichen Auswirkungen werden im Rahmen eines Gesamtgutachtens für das Gewerbegebiet Unterföhring betrachtet. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.

Zu 26

Nachdem Verfahrensvermerk über die Bekanntmachung wird noch ein Unterschriftsfeld für die Gemeinde eingefügt.

Nachdem dieser Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, kommt aus der Mitte des Gremiums die Äußerung, dass erst alle vorliegenden Änderungen und Anmerkungen gemäß vorliegender Beschlussvorlagen einzuarbeiten sind. Anschließend ist die Abwägung dem Gremium erneut vorzulegen.

Der Erste Bürgermeister und Herr Kapfenberger stellen klar, dass diese Vorgehensweise bisher noch nie Anwendung gefunden hat.

AZ 6100
Bauamt

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

390 9 **Neubau Tiefgarage am Bürgerfestplatz;
weitere Festlegungen zur Ausstattung
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Erste Bürgermeister bringt den Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 31.01.2017, Nr. 357, bestätigt durch den Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2017, Nr. 530, in Erinnerung, mit welchen der vorgelegten Entwurfsplanung mit Kostenberechnung nach DIN 276 der Objektplanung, Werner Consult, Wien, Stand 17.01.2017/21.01.2017, sowie dem Prüfbericht mit Kostenberechnung der Projektsteuerung EDR GmbH; München, vom 24.01.2017, zugestimmt wurde.

Festlegungen zur Sanitärausstattung

In der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 09.02.2017, Nr. 530, beschlossenen Kostenberechnung sind Kosten in Höhe von 56.394,10 € brutto für die Sanitärausstattung in Edelstahl enthalten.

Aufgrund Nutzerempfinden und als mögliche Kosteneinsparung wurde seitens der Fachplanung HLS, A & A GmbH & Co. KG, Höhenkirchen, eine alternative Sanitärausstattung in Porzellan erarbeitet, welche eine Kosteneinsparung von 14.000,00 € brutto ermöglicht.

Weiter wurde die Frage hinsichtlich Einzel-Urinalen in Porzellan oder einer Urinal-Rinne in Edelstahl gestellt.

Seitens Fachplanung HLS, A & A GmbH & Co. KG, Höhenkirchen, wird für eine Nutzung ohne Zeiteinschränkung in Bezug auf Robustheit und Langlebigkeit weiterhin eine Ausstattung in Edelstahl vorgeschlagen.

Dem Gremium wurden die Ansichten der Bemusterungsgegenstände (Urinale, Urinal-Rinne und Waschtische) in Edelstahl, sowie in Porzellan zugestellt.

Seitens Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass Einzel-Urinale bezüglich Wartung und Unterhaltung einzelne Anschlusspunkte ergeben, wogegen eine Urinal-Rinne einfach an die Ver- und Entsorgung angeschlossen wird. Bei dauerhafter Nichtnutzung ist bei jedem Anschlusspunkt mit Austrocknung und eine unangenehme Geruchsentwicklung zu rechnen. Schamwände sind bei jeder Variante möglich.

Es wird für die Ausstattung der Sanitäranlagen grundsätzlich in Porzellan mit einer Urinal-Rinne in Edelstahl mit Schamwänden vorgeschlagen.

Feststellung zu den Frauenparkplätzen

Mit dem Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.09.2016, Nr. 311, wurde festgelegt, dass ein Anteil an höher ausgeleuchteten Frauenparkplätzen vorzusehen ist.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die Lage und die Anzahl der Frauenparkplätze dem Gremium noch zur Entscheidung vorzulegen sind.

Aus technischen Gründen wurde im Rahmen der Planungsbesprechungen aufgrund Rasterplanung und Wirtschaftlichkeit eine generell höhere Ausleuchtung der Tiefgarage festgelegt.

Seitens der Elektroplanung, A+A GmbH & Co.KG, Höhenkirchen, wurde eine seitliche Platzierung der Frauenparkplätze in der Nähe des Haupttreppenhauses mit Aufzug (Treppenhaus 1) als empfehlungswert angesehen.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass in Bayern keine rechtliche Vorgabe für Frauenparkplätze existiert. In anderen Bundesländern wird ein Anteil von mind. 10% - 30% angesetzt.

Ein Lageplan wurde dem Gremium zugestellt.

Feststellung zur Videoüberwachung

Durch die Objektplanung Werner Consult, Wien, und Elektroplanung, A+A GmbH & Co.KG, Höhenkirchen, wurde die Installation einer Videoüberwachung mit Aufzeichnung in der Tiefgarage oder Parkdeck angefragt, welche für Frauenparkplätze, Treppenhäuser, Aufzug und Kassenautomaten als sinnvoll erachtet wird.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass gemäß Art. 21a, Bayerisches Datenschutzgesetz (BayDSG), zur Gewährleistung der Vertraulichkeit nur Polizei und berechtigten Personen von Sicherheitsbehörden Zugriffsrechte auf die aufgezeichneten Daten zur Auswertung besitzen.

Der Server, welcher für die Aufzeichnung erforderlich ist, und ein Bildschirm sind aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem verschlossenen System im Aufsichtsraum vorzusehen. Das System ist so einzurichten, dass Niemand außer Polizei und berechtigten Personen Zugriff auf die Videoüberwachungsanlage haben. Die Weitergabe von Daten ist im Rahmen des Art. 21a Abs. 3 BayDSG beschränkt.

Sollte sich das Gremium für eine Videoüberwachung aussprechen, bedarf es der Freigabe durch den Datenschutzbeauftragten.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Standort für die Videoüberwachungsbereiche

Seitens Verwaltung werden für die Videoüberwachung folgende Bereiche mit der entsprechenden Hinweisbeschilderung als sachgerecht vorgeschlagen:

- 7 x Treppenhäuser
- 1 x Aufzug
- 3 x Kassenautomaten
- Frauenparkplätze (10% der Stellplätze in der Tiefgarage, 50 Stellplätze im UG)

Beschluss: 9 : 0

Aus der Mitte des Gremiums kommt der Antrag getrennt über die einzelnen Festlegungen abzustimmen.

Beschluss: 6 : 3

Festlegungen zur Sanitärausstattung

Das Gremium spricht sich gemäß Bemusterungsliste der Fachplanung HLS A & A GmbH & Co. KG, Höhenkirchen, für die Ausstattung der Sanitäreinrichtungen grundsätzlich in Porzellan aus.

Es ist eine Urinalrinne in Edelstahl mit Schamwänden vorzusehen.

Die Sanitärgegenstände sind zu gegebener Zeit durch die ausführende Firma zu bemustern und durch die Verwaltung auszuwählen.

Die Kosten sind unter der Haushaltsstelle 8719.9420 zu verbuchen.

Beschluss: 9 : 0

Festlegung zu den Frauenparkplätzen

Das Gremium schließt sich der Empfehlung der rechtlichen Vorgabe für Frauenparkplätze in anderen Bundesländern mit einem Mindestanteil von 10% der Gesamtparkplätze an.

Es sind 50 Stellplätze im UG als Frauenparkplätze in der Nähe von Treppenhaus 1/Aufzug zu platzieren und auszuweisen.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Festlegung zur Videoüberwachung

Darüber hinaus wird dem Gemeinderat folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium spricht sich dem Grunde nach für eine Videoüberwachung unter Berücksichtigung der entsprechenden Datenschutzrechtlichen Bestimmungen mit entsprechender Hinweisbeschilderung in folgenden Bereichen aus:

- 7 x Treppenhäuser
- 1 x Aufzug
- 3 x Kassenautomaten
- Frauenparkplätze (10% der Stellplätze in der Tiefgarage, 50 Stellplätze) (im UG)

Es ist die technische Vorrüstung (Leerrohre, etc.) vorzusehen.

Es sind die Kosten einer Videoüberwachung zu ermitteln und dem Gemeinderat vorzulegen.

AZ 621
Bauamt

391 9

Bekanntgaben / Anfragen

Spatenstich UFO

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Spatenstich für die neue Unterföhringer Ortsmitte „UFO“ (VHS/Musikschule) am Freitag, den 28.04.2017, ab 14:00 Uhr stattfinden wird. Hier ergeht noch einmal eine gesonderte Einladung an die Mitglieder des Gemeinderates.

Bauvorhaben Isaraustraße 16

Der Vorsitzende erinnert an die Anfrage aus der Gemeinderatssitzung vom 09.02.2017, sowie an die Bekanntgabe aus der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 21.02.2017, zum Bauvorhaben an der Isaraustraße 16. Am 14.03.2017 war hier ein Baukontrolleur des Landratsamtes München vor Ort und es wurde mit Schreiben vom 16.03.2017 der sofortige Baustopp verhängt. Das Schreiben wird bekanntgegeben.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Tektur Bauvorhaben Münchner Straße 137

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 05.04.2016, Nr. 269, mit welchem das Gremium dem Bauantrag von Frau Beate und Herrn Lorenz Ilmberger vom 04.03.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 10.03.2016, und den zugehörigen Planzeichnungen der Siegert + Müller Architekten, München, vom 02.03.2016, unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ für Mischgebiete von 0,7 wird verwiesen.
- Gemäß den ortsüblichen Orientierungswerten sind zusätzlich zu den bestehenden, die folgenden 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.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

Mit Bauantrag vom 17.03.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 20.03.2017, wurden folgende Tekturen beantragt:

- Änderung der Grundrisse und Anzahl der Wohnungen, bisher 16 Wohnungen, nun 18 Wohnungen
- 1/3 der Wohnungen sind barrierefrei ausgeführt (Wohnungen 4, 5, 9, 10, 15, 16)
- Kellergeschoss neu
- Wegfall Galerie mit Dachfenstern
- Geschosshöhe 2,83 m, daher auch neue Lage der 1- und 2-Meter-Linien
- Änderung der Gesamt-Wohnfläche, Nutzfläche und Umbauter Raum
- Wegfall von 2 Gauben auf der Nordseite, dafür Hinzufügen von 2 Gauben auf der Südseite
- 15 cm Überstand der westlichen Giebelwand über die Dachhaut aus Brandschutzgründen
- Änderung der Balkone aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes:
 - Anordnung und Ausführung der Balkone im Norden und Westen des 1. DG, damit verbunden Brüstungshöhe Balkon auf +6,66
 - Wegfall des Balkons im Westen des 2. DG
 - Wegfall des Balkons im Norden des OG
 - Wegfall der Balkone im Südosten des OG und 1. DG
- Dachaufbau 51 cm, zur Raumseite geändert, Oberseite Dachfläche unverändert

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Ergänzung von 4 weiteren Stellplätzen aufgrund der Erhöhung auf 18 Wohneinheiten und der Berücksichtigung von Besucherparkplätzen (war bisher nicht der Fall)
- Grundfläche: Dadurch Zugang zusätzliche Fläche für Stellplätze 50,0 qm
- Verringerung Firsthöhe: Bisher +13,70 m, jetzt +13,40 m, da die Gebäudebreite wie folgt angepasst wurde: die Gebäudekanten im Süd- und Nordosten wurden deckungsgleich mit denen des Bestandsgebäudes gewählt (Grundlage: Aufmaß vor Ort von Vermessungsbüro Binn), im Westen und Norden wurde der Anschluss (mit Versprüngen) an die Nachbargebäude hergestellt.
- Die Gebäudelänge im Süden schließt nicht wie bisher die Nachbarwand mit ein. Die Giebelwände der bestehenden Nachbargebäude im Norden und Westen werden aus statischen Gründen erhalten.
- Der Abstand der südöstlichen Hausecke zur Grundstücksgrenze ist (laut Aufmaß Binn) etwa 2 m größer als im amtlichen Lageplan angegeben.

Unverändert zum Bauantrag aus 2016 bleiben:

- Geschoßfläche
- Wandhöhe (7,30m)
- Freiflächenplanung
- Abstandsflächen
- Dachneigung

Mit Schreiben vom 20.03.2017 wurde dieser Tekturantrag als Angelegenheit der laufenden Verwaltung an das zuständige Landratsamt München zur Genehmigung weitergegeben.

Carport Firkenweg 2

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass mit E-Mail-Schreiben vom 12.04.2016 seitens der Verwaltung an das zuständige Landratsamt München um Überprüfung eines Carports am Firkenweg 2 gebeten wurde.

Mit Schreiben vom 01.03.2017 erklärt, dass seitens Landratsamt keine Veranlassung für ein bauaufsichtliches Einschreiten gegeben ist, dass die errichtete bauliche Anlage bauplanungsrechtlich zulässig und bauordnungsrechtlich verfahrensfrei ist.

Das entsprechende Schreiben wird bekanntgegeben.

30. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Anfragen

- Frau Gemeinderätin Schödl erkundigt sich ob die Anhänger mit Werbeplakaten, welche in der Alten Münchner Straße stehen, auch von der aktualisierten Verordnung der Gemeinde Unterföhring über das Anbringen von Anschlägen (Plakatierungsverordnung) erfasst werden. Der Vorsitzende erklärt hier, dass die Polizeiinspektion Ismaning bereits darüber informiert wurde.
- Weiter berichtet Frau Schödl, dass ein Anwohner gehört hat, dass im Bereich Lohwiesenweg/Dorfangerweg neue PKW-Stellplätze ausgewiesen werden sollen und unterstreicht, dass die Anwohner strikt dagegen sind. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Neuausweisung nicht geplant ist.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 23:00 Uhr, wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend und setzt die nichtöffentliche Sitzung mit den Mitgliedern des Bauausschusses fort.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Y

Lothar Kapfenberge
Leitung Bauamt