

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

Sitzungstag:

Dienstag, 30.05.2017

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.

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

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

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

402 8 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 8 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.04.2017, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

Herr Gemeinderat Unterstein war zur
Beschlussfassung nicht anwesend und
trat der Sitzung erst später bei.

AZ 024
Bauamt

403 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Herr Gemeinderat Unterstein
tritt der Sitzung um 19:45 Uhr bei.

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

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

404 9

**Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee;
Vorstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

Der Bürgermeister erklärt, dass zum zügigen Fortschreiten der Planungen zum Neubau des Schulcampus regelmäßig intensive Bauherren- und Fachplaner-Jour-Fixe, Nutzerabstimmungen sowie weitere Termine mit Externen und sonstigen Beteiligten stattfinden und bringt den Beschluss aus dem Gemeinderat vom 18.05.2017, Nr. 570, zur Kenntnis, mit welchem sich das Gremium mehrheitlich dafür aussprach das Gymnasium G9 5-zügig zu realisieren.

In der heutigen Sitzung erläutern Herr Ruf vom Architekturbüro Felix und Jonas, München, Vertreter der beauftragten Fachplanungsbüros für Elektrotechnik, Herr Knab vom Ing.-Büro Knab, München; Heizung-Lüftung-Sanitär, Herr Plöchinger vom Ing.-Büro Scholz, Passau; Tragwerksplanung, Herr Klimaszyk vom Ing.-Büro bwp Burggraf + Reiminger, München; und Freianlagenplanung, Herr Prof. Schmidt von den RAINER SCHMIDT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, München, sowie Herr Steffen vom Ingenieurbüro Hitzler Ingenieure, München, dem Gremium den aktuellen Planungsstand einschließlich der Kostenschätzung mit Stand 30.05.2017, und beantworten alle auftretenden Fragen.

Die entsprechenden Pläne, die Erläuterungsberichte der Fachplaner sowie der Prüfbericht zur Vorplanung und die Kostenschätzung der Hitzler Ingenieure wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Dem Entwurf der Vorplanung mit Kostenschätzung vom 30.05.2017 für den Neubau des Schulcampus´ an der Mitterfeldallee wird zugestimmt.

Die Kosten in Höhe von 138.250.750 € brutto sind in die Haushaltsplanungen für 2018 ff einzustellen.

AZ 621
Bauamt

405 9

**Bauantrag von Frau Luise Csernich zum Neubau von zwei
Einfamilienhäusern mit Einzelgaragen an der Alten Münchner Straße 57**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Luise Csernich, Ismaning, zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einzelgaragen an der Alten Münchner Straße 57, Fl.Nr. 160, vom 10.04.2017, bekannt. Die

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Planzeichnungen des Architekten Herrn Daimel, Ismaning, vom 05.04.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 160 (1.133 m²), welches im rechtskräftigen sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach nach § 34 BauGB (Einfügegebot) zu richten.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit den Maßen 14,23 m Länge x 7,79 m Breite x 8,16 m Firsthöhe gemessen bei -0,05 (Haus 2) und 14,75 m Länge x 6,04 m Breite x 7,37 m Firsthöhe gemessen bei -0,05 (Haus 3). Das Dach wird bei beiden Häusern als Satteldach mit einer Neigung von 30° angedacht. Das Haus 2 soll mit einer Wohnfläche von 161,42 m² und das Haus 3 mit einer Wohnfläche von 119,33 m² realisiert werden. Beide Häuser sind mit je einer Terrasse und je einem Balkon im Westen sowie jeweils einer Dachterrasse im Osten geplant. Darüber hinaus ist je eine Garage mit extensiv begrüntem Flachdach mit den Maßen 3,00 m Breite x 6,00 m Länge x 3,00 m Höhe sowie davor je ein KFZ-Stellplatz vorgesehen. Die geplanten vier KFZ-Stellplätze entsprechen der derzeit rechtskräftigen Stellplatzsatzung.

Der Bürgermeister weist auf das im Osten des Grundstücks befindliche Bestandsgebäude, welches nicht abgerissen werden soll, hin. Gemäß vorgelegten Bauantragsunterlagen ist eine Teilung des Grundstücks in drei Grundstücke vorgesehen. Die Erschließung ist über eine Zuwegung im Norden des Grundstücks geplant.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird ebenso hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Luise Csernich, Ismaning, zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einzelgaragen an der Alten Münchner Straße 57, Fl. Nr. 160, vom 10.04.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Bezüglich der geplanten Grundstücksteilung muss die Erschließung der entstehenden Hinterlieger-Grundstücke durch eine Eintragung im Grundbuch gesichert sein.
- Es sind folgende Stellplätze gemäß der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
Je Einfamilienhaus 2 Stellplätze

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

AZ 6100, Bauamt

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

406

9

Bauantrag der Stefan Schnabel Ingenieur- und Projektmanagement GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses zum Wohnen und Wohnen auf Zeit mit Tiefgarage an der Gartenstraße 2

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Stefan Schnabel Ingenieur- und Projektmanagement GmbH, Unterföhring, vom 09.05.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 15.05.2017, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Gartenstraße 2, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Hennevogl + Weizendörfer Architekten Partnerschaft GmbH, München, Planstand 25.11.2016, eingegangen am 15.05.2017, sowie der um die Geländemaße ergänzte Plan, Stand ebenfalls 25.11.2016, eingegangen am 19.05.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Gartenstraße 2, Fl. Nr. 74/2 (860 m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Demnach hat sich eine Bebauung gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Vorsitzende bringt hier auch den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 23.07.2015, Nr. 194, in Erinnerung, mit welchem das Gremium zur Vorbescheidsanfrage von Frau Anja Hennevogl, München, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten auf 3 Etagen und Tiefgarage an der Gartenstraße 2, Fl. Nr. 74/2 wie folgt Stellung nahm:

- Auf den ortsüblichen Orientierungswert von 0,7 für Mischgebiete wird hingewiesen.
- Gemäß den ortsüblichen Orientierungswerten sind folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze
 - Es ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
- Die geplanten zwei Besucherstellplätze unmittelbar an der Gartenstraße sind bezüglich ihrer Lage noch einmal zu überprüfen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Im Rahmen des Vorbescheidsantrags ist durch die Baugenehmigungsbehörde das Einfügegebot nach §34 BauGB zu prüfen; ebenso die Fragestellung nach Errichtung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Mit Bescheid des Landratsamtes München vom 05.11.2015 wurden die gestellten Fragen beantwortet und zum Vorbescheid wie folgt Stellung genommen:

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den in den Plänen der Architektin Frau Hennevogl vom 02.07.2015 dargestellten Außenmaßen ist bauplanungsrechtlich zulässig
- eine Wandhöhe von 6,00 m, wie im Schnittplan vom 02.07.2015 dargestellt, ist bauplanungsrechtlich zulässig
- eine Firsthöhe von 10 m bzw. 10,50 m, wie im Schnittplan vom 02.07.2015 dargestellt, ist bauplanungsrechtlich zulässig
- eine Dachneigung von 45° wie im Schnittplan vom 02.07.2015 dargestellt, ist bauplanungsrechtlich zulässig

Der Vorbescheid war laut LRA trotz fehlender Nachbarunterschriften und somit ohne deren Zustimmung zu erteilen, da öffentlich-rechtlich zu schützende nachbarliche Belange durch das Vorhaben nicht verletzt werden.

Der Antragsteller plant nun die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Maßen Länge 33,69m x Breite 16,49m (Kellergeschoss, Gesamtbreite inkl. Tiefgaragenrampe) bzw. 33,48m x Breite 11,49m (Erdgeschoss und Obergeschoss) bzw. Länge 30,98m x Breite 7,99m (Dachgeschoss) bzw. 28,98m x Breite 7,99m (Dachgeschoss etwa in der Gebäudemitte um 2,00m verschoben). Die Firsthöhe beträgt 10,50m, das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 45° ausgebaut. Es entstehen insgesamt 15 Wohneinheiten, 6 davon barrierefrei im Erdgeschoss, mit Wohnflächen zwischen 37,68m² und 56,88m². Zu jeder Wohnung gehören eine Terrasse bzw. ein Balkon sowie ein Kellerabteil. Die Erschließung erfolgt über ein westlich angelegtes, außenliegendes Treppenhaus mit Aufzug bzw. über Laubengänge.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind für das Bauvorhaben 18 Stellplätze nachzuweisen. Davon werden 16 in der Tiefgarage (8 Duplex-Stellplätze) und 2 Außenstellplätze im nördlichen Grundstücksbereich nachgewiesen.

Im westlichen Grundstücksbereich werden Fahrradstellplätze sowie ein Kinderspielplatz mit 30m² Fläche realisiert.

Gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag vom 09.05.2017 sowie Berechnungen vom 25.11.2016 werden mit dieser Bebauung eine GFZ von 0,7 (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) sowie eine GRZ von 0,74 erreicht.

Die Nachbarbeteiligung wurde auf Wunsch des Antragstellers im Zeitraum zwischen dem 16.05.2017 und 30.05.2017 durch die Gemeinde durchgeführt.

Das Schreiben der Nachbarin Frau Katharina Pöschl, eingegangen bei der Gemeinde am 30.05.2017, wurde verlesen.

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Stefan Schnabel Ingenieur- und Projektmanagement GmbH, Unterföhring, vom 09.05.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 15.05.2017, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Gartenstraße 2, zur Kenntnis und stimmt diesem mit folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird hingewiesen.
- Es sind folgende Stellplätze gemäß der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - im Mehrfamilienhaus je Wohnung < 60m²: 1 Stellplatz
 - zzgl. 20% Besucherstellplätze
- Die eingegangenen Anregungen und Hinweise der Nachbarn sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

AZ 6024
Bauamt

407 9

Bauantrag von Herrn und Frau Udo und Silvia Guist zum Ausbau des Dachgeschosses an der Sudetenstraße 10

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn und Frau Udo und Silvia Guist vom 16.05.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 18.05.2017, zum Ausbau des Dachgeschosses an der Sudetenstraße 10, bekannt. Die entsprechenden Planzeichnungen des Architekturbüros Siegert & Müller, München, Stand: 15.05.2017 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Sudetenstraße 10, Fl. Nr. 190/23 (472m²), das sowohl im aktuell rechtskräftigen, 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.

Die Antragsteller planen nun die Realisierung einer Wohneinheit mit ca. 58m² und hierfür den Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses mit zwei Dachgauben auf der Ost- bzw. Westseite mit einer Länge von je 6,33m und einer Breite von je 1,73m. Die Firsthöhe bleibt gemäß Eingabeplan unverändert, die Gauben werden mit einer Dachneigung von 3° realisiert. Gemäß den vorgelegten Berechnungen ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss. Darüber hinaus bleibt das Bestandsgebäude in seiner äußeren Gestalt unverändert.

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Für die geplante Wohneinheit muss gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden. Insgesamt werden auf dem Grundstück 5 Kfz-Stellplätze hergestellt.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird durch die Antragsteller durchgeführt.

Abschließend erinnert der Vorsitzende an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 05.05.2015, Nr. 153, mit welchem dem Bauantrag vom 23.04.2015 von Herrn Udo und Frau Silvia Guist zum Dachgeschossausbau an der Sudetenstraße 8 (Doppelhaushälfte zur Sudetenstraße 10), Fl. Nr. 190/24 unter folgenden Maßgaben zugestimmt wurde:

- Es ist das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB zu beachten.
- Es sind die Abstandsflächen entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- Die geplanten zwei KFZ-Stellplätze unmittelbar an der Sudetenstraße sind bzgl. ihrer Lage noch einmal zu überprüfen.
- Auf die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 Bayerische Bauordnung wird hingewiesen.

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

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Herrn und Frau Udo und Silvia Guist vom 16.05.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 18.05.2017, zum Ausbau des Dachgeschosses an der Sudetenstraße 10 zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird verwiesen.
- Auf die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird verwiesen.
- Auf die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

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

AZ 6024
Bauamt

408 9

Tekturantrag von Herrn Michael Lasher zur Errichtung einer Brandmauer inkl. Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften am Grundstück an der Isarastraße 16a

Der Vorsitzende gibt den Tekturantrag von Herrn Michael Lasher vom 05.04.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 06.04.2017, zur Errichtung

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

einer Brandmauer inkl. Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften am Grundstück an der Isaraustraße 16a, bekannt. Die aktuellsten Planunterlagen der csp-Architekten, Herrn Manfred Seif, München, Planstand 05.04.2017, inkl. händischer Änderung durch Herrn Lasher am 08.05.2017, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Isaraustraße 16a Fl. Nr. 1231/4 (289m²), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Kanal- und Isaraustraße“.

Der Vorsitzende erinnert an die folgenden Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 23.07.2015, Nr. 193, vom 26.01.2016, Nr. 248, vom 28.06.2016, Nr. 292 sowie an das Schreiben der Verwaltung an das Landratsamt München vom 22.09.2016 sowie an diverse weitere Anfrage aus dem Bauausschuss und Gemeinderat aus den Jahren 2016 und 2017.

Mit Bescheid des Landratsamtes München vom 16.03.2017 wurde für das Vorhaben ein sofortiger Baustopp verhängt, da bei einer Ortseinsicht am 14.03.2017 festgestellt wurde, dass das Haus gegenüber den genehmigten Plänen im Kellerbereich um 0,60m verschoben wurde (Tekturantrag vom September 2017, ging im Büroweg weiter als LRA) und somit der Brandschutz nicht mehr gewährleistet ist. Mit E-Mail-Schreiben des LRA vom 12.04.2017 wird erklärt, dass sich die ausgesprochene Baueinstellungsanordnung lediglich auf das Kellergeschoss beschränkt und die Bauarbeiten zur Errichtung des Gebäudes ab dem Erdgeschoss fortgesetzt werden dürfen.

Mit der aktuellen Tektur wird nun ein Antrag auf Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 28 Abs. 2.1 (Mindestabstand 2,50m zur Grundstücksgrenze) gestellt. Dieser Mindestabstand wird mit der Verschiebung des Kellergeschosses um 76,5cm in südwestlicher Richtung unterschritten. Um den erforderlichen Brandschutz für die betroffenen Fensteröffnungen im Kellergeschoss (Hobbyräume) gewährleisten zu können, ist hier nun die Errichtung einer Brandschutzmauer mit einer Höhe von 1,20m und einer Länge von 8,50m in F90 (feuerbeständig) als Betonfertigteil geplant. Die Ausmaße des oberirdischen Gebäudeteils sowie die Abstandsflächen bleiben von dieser Tektur unberührt.

Auf Anfrage der Verwaltung beim Landratsamt München, teilte dieses mit E-Mail vom 06.04.2017 mit, dass das LRA nach einer ersten überschlägigen Prüfung der eingereichten Tektur zustimmen würde, wenn sowohl die geplante F 90 Wand zum Nachbarn mit einer Höhe von 2,0 m ausgeführt wird (dargestellt sind 1,20 m) UND die betroffenen Nachbarn der erforderlichen Abweichung von Art. 28 BayBO zustimmen.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO hat der Bauherr selbst vorgenommen. Mit E-Mail-Schreiben vom 09.04.2017 haben Herr und Frau Trebes (Isaraustraße 14), sowie mit E-Mail vom 10.04.2017, Herr und

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Frau Hofherr (Isaraustraße 14a) dem Bauvorhaben unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Zustimmung ist lediglich bezogen auf eine Brandschutzmauer mit einer max. Höhe von 1,20m, womit keine baurechtlichen Einschränkungen für die jeweiligen Nachbargrundstücke verbunden sein dürfen (Abstandsflächen u. Ä.)
- Die Mauer ist optisch ansprechend zu gestalten, d. h. Ziegel-/Steinoptik statt einfacher Betonoptik.
- Zusätzliche Voraussetzung: Herr Lasher stimmt zu, das auf dem Grundstück an der Isaraustraße 14 an der Grundstücksgrenze zu Herrn Lasher einen Zaun beliebiger Gestalt und beliebiger Größe errichtet werden darf.

Mit dem o. g. E-Mail-Schreiben des LRA vom 12.04.2017 wurde außerdem gefordert, dass der Antragsteller eine Bescheinigung eines Prüfsachverständigen bezüglich der erforderlichen Abweichung von Art. 28 BayBO wegen der Öffnung in der Brandwand im Kellergeschoss vorlegt und die vorgelegten Pläne ggf. abändert. Die gutachterliche Stellungnahme des Architektur- und Sachverständigenbüro Gloor & Grössl PartG mbH, München, vom 04.05.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 08.05.2017, wurde dem Gremium ebenfalls zur Verfügung gestellt. Das Gutachten stellt zusammenfassend klar, dass die geplante Brandschutzmauer mit einer Höhe von 1,20m ausreichend ist und nach Einschätzung des Gutachters auf die feuerbeständige Verglasung verzichtet werden kann. Die Eintragung im Eingabeplan bzgl. der F90 Festverglasung des Badezimmers im Kellergeschoss wurde durch Herrn Lasher am 08.05.2017 händisch rausgestrichen.

Vor der Beschlussfassung kommt aus der Mitte des Gremiums der Antrag zur Geschäftsordnung auf getrennte Abstimmung zwischen dem Antrag auf Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den Anforderungen der Nachbarn. Über den Antrag wird abgestimmt.

Beschluss: 9 : 0

Die Abstimmung erfolgt getrennt.

Beschluss: 0 : 9

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Tekturantrag von Herrn Michael Lasher vom 05.04.2017, eingegangen bei der Gemeinde am 06.04.2017, inkl. der am 08.05.2017 händisch ergänzten Eingabeplanung mit Planstand 05.04.2017, zur Errichtung einer Brandmauer inkl. Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften am Grundstück an der Isaraustraße 16a, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Der beantragten Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 28 Abs. 2.1 BayBO (geforderter Mindestabstand von 2,50m zur Grundstücksgrenze wird um 76,5cm in südwestlicher Richtung unterschritten) sowie der Errichtung der Brandmauer mit einer max. Höhe von 1,20m auf einer Länge von 8,50m wird zugestimmt, wenn das Landratsamt München hier keine bauaufsichtlichen Einwände erhebt.

Nachdem dieser Teilbeschluss keine Mehrheit gefunden hat, gilt er als abgelehnt.

Beschluss: 9 : 0

- Die Anforderungen der Nachbarn Herrn und Frau Trebes vom 09.04.2017, sowie von Herrn und Frau Hofherr vom 10.04.2017 sind im Genehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigen.
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird weiterhin nicht zugestimmt.

AZ 6024
Bauamt

409 9

Antrag auf Vorbescheid von Frau Theresa Spitzweg zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Alten Münchner Straße 41

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Theresa Spitzweg, Unterföhring, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Alten Münchner Straße 41, Fl.Nr. 170, vom 04.05.2017, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Siegert und Müller, München, vom 06.02.2017, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 170 (816 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich auf einer Straßenlänge von ca. 31 m als Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich auf einer Straßenlänge von ca. 55 m als Landschaftsschutzgebiet (Isarauen) sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach nach § 34 BauGB (Einfüegebot) zu richten.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten mit den Maßen 24,50 m Länge x 6,00 m / 7,50 m / 8,50 m Breite gestaffelt x 10,50 m Firsthöhe gemessen bei -0,00. Das Dach wird dabei als Pultdach ausgebildet. Im Erdgeschoss sind drei Wohneinheiten, im 1. OG sind zwei Wohneinheiten und im 2. OG ist eine Wohneinheit geplant. Hierbei ist eine Wohnfläche von 385,50 m² vorgesehen. Mit Realisierung der Baumaßnahme werden auf dem Grundstück gemäß vorgelegter Berechnung vom 15.05.2017 eine GFZ von 0,597 und eine GRZ von 0,26 erreicht. Alle

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Wohneinheiten sind mit Terrassen und Balkonen bzw. Dachterrasse geplant. Darüber hinaus ist im Norden eine Grenzdoppelgarage mit begrüntem Flachdach mit den Maßen ca. 6,00 m Breite x ca. 6,00 m Länge x ca. 3,00 m Höhe sowie davor je ein KFZ-Stellplatz vorgesehen. Weiter sollen fünf KFZ-Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich realisiert werden.

Folgende Fragen werden seitens der Antragstellerin im Rahmen des Vorbescheides gestellt:

- 1) Geplant und im Plan dargestellt ist ein gestaffelter Baukörper mit den Maßen 24,50 m Länge x 6,00 m / 7,50 m / 8,50 m Breite. Ist ein Baukörper mit diesen Außenmaßen möglich?
- 2) Wie im Plan dargestellt ist ein Pultdach geplant. Ist ein Pultdach möglich?
- 3) Durch das geplante Pultdach entstehen vier verschiedene Wandhöhen.
 - 3a) Ist eine Wandhöhe von 8,00 m wie im Plan dargestellt möglich?
 - 3b) Ist eine Wandhöhe von 8,50 m wie im Plan dargestellt möglich?
- 4) Ist eine Firsthöhe von 10,50 m wie im Plan dargestellt möglich?
- 5) Geplant und wie im Plan dargestellt sind vier Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 60 m² und zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 60 m². Gemäß aktueller Stellplatzsatzung sind hierfür neun Stellplätze inkl. Besucherstellplatz notwendig.
Ist eine Anordnung der Stellplätze wie im Plan dargestellt möglich?
- 6) Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 1. Halbsatz BayBO dürfen sich Abstandsflächen auf das Grundstück des Nachbarn erstrecken, wenn eine Überbauung dieses Bereichs aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Auf dem westlichen Nachbargrundstück liegt eine durch das Bayerische Naturschutzgesetz geschützte Fläche, die nicht überbaut werden darf. Des Weiteren ist eine Nichtüberbaubarkeit durch topografische Gegebenheiten gegeben. Die natürliche Hangkante hat einen Abstand von bis zu 3,0 m zur Grundstücksgrenze. Ist eine Erstreckung der Abstandsflächen auf das westliche Nachbargrundstück möglich?

Es wird darauf hingewiesen, dass in der näheren Umgebung (Alte Münchner Straße 45a) eine Firsthöhe mit 13,20 m und Wandhöhen mit 6,90 m seitens des Landratsamtes München genehmigt wurden.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass auf dem Grundstück derzeit ein Gebäude (Baujahr Ende der 50er Jahre, Anfang der 60er Jahre) steht, welches abgerissen werden soll.

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2014, Nr. 96, wird in Erinnerung gebracht, in dem ein Vorbescheidsantrag für dieses Grundstück behandelt wurde.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird ebenso hingewiesen.

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Theresa Spitzweg, Unterföhring, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage an der Alten Münchner Straße 41, Fl.Nr. 170, vom 04.05.2017, zur Kenntnis und beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1)

Der geplante gestaffelte Baukörper mit den Maßen 24,50 m Länge x 6,00 m / 7,50 m / 8,50 m Breite ist grundsätzlich vorstellbar, wenn die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten sind und sich die Bebauung in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB einfügt.

Zu 2)

Das geplante Pultdach als Dachform ist möglich und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Zu 3 und 4)

Die Wandhöhen von 8,00 m und 8,50 m bzw. Firsthöhe von 10,50 m ist denkbar, wenn die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Zu 5)

Gemäß gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind für das geplante Bauvorhaben insgesamt 9 KFZ-Stellplätze (inkl. Besucherstellplätze) notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Stellplatzanordnung öffentlicher Parkraum wegfällt und keine Rückstoßflächen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Eine Überarbeitung der Stellplatzanordnung wird angeregt.

Zu 6)

Die Abstandsflächenthematik ist durch das Landratsamt München im Genehmigungsverfahren zu beantworten.

AZ 6100
Bauamt

410 9

Antrag auf Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/13 und 44/37, vom 12.05.2017, bekannt. Die Planzeichnungen von Herrn Heinz Scharrer wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücke an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/13 (283m²) und 44/37 (436m²), sind im aktuellen sowie im in Aufstellung befindlichen

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 50 m² und 100 m². Der Baukörper, bestehend aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss, ist mit den Maßen 18,00 m Länge x 20,50 m Breite x 11,80 m Firsthöhe (gemessen bei 0,00) und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 42° vorgesehen. Mit Realisierung der Baumaßnahme wird auf dem Grundstück gemäß vorgelegter Berechnung vom 12.05.2017 eine GRZ von 0,41 sowie eine GFZ von 1,05 (DG ist Vollgeschoss) bzw. 0,74 (DG ist kein Vollgeschoss) erreicht. Der Bürgermeister weist auf das Gefälle im Grundstück und die geplante Wohnung im Untergeschoss hin. Des Weiteren plant der Antragsteller die Errichtung einer Tiefgarage mit neun Stellplätzen (Doppelparker), die über die Johanneskirchner Straße erschlossen ist. Oberirdisch sind vier KFZ-Stellplätze geplant. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind diese nicht ausreichend. An der südwestlichen Grundstücksecke soll ein Kinderspielplatz entstehen.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass auf dem Grundstück derzeit ein Gebäude aus den 60ziger steht, welches abgerissen werden soll.

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.04.2016, Nr. 278, wird in Erinnerung gebracht, in dem eine formlose Anfrage für dieses Grundstück behandelt wurde. Folgender Beschluss wurde hierzu gefasst:

„Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt zur formlosen Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth, vertreten durch seinen Architekten, Herrn Benedict Esche, Kollektiv A, München, eingegangen per E-Mail am 08.04.2016 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in beiden Varianten an der Johanneskirchner Straße 8, Fl. Nrn. 44/13 und 44/37 wie folgt Stellung:

- Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Gemäß den ortsüblichen Orientierungswerten sind folgende Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten:
 - Wohnfläche bis 60 m²: 1,3 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 60 m²: 1,5 Stellplätze
 - Wohnfläche ab 100 m²: 2,0 Stellplätze
 - Es ist mindestens ein Besucherstellplatz zu errichten.
- Auf das Einfügegebot nach §34 BauGB wird verwiesen.
- Auf den ortsüblichen Orientierungswert der GFZ von 0,45 für Allgemeine Wohngebiete wird hingewiesen.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.“

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird ebenso hingewiesen.

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 1 : 8

Dem Antrag auf Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, Fl.Nrn. 44/13 und 44/37, vom 12.05.2017, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt.

- Das Bauvorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Einer Wohnnutzung in einem Kellergeschoss (Belichtung, Belüftung) wird nicht zugestimmt.
- Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 06.04.2017 sind nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den fehlenden Besucherstellplatz wird hingewiesen.

Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Nachdem dieser Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, gilt er als abgelehnt.

AZ 6100
Bauamt

411 9

Zeitliche Befristung für eine Ersatzparkfläche an der Beta-Straße

Der Bürgermeister berichtet von den derzeit laufenden sowie bereits bekannten und demnächst kommenden umfangreichen Baumaßnahmen im Gewerbegebiet Unterföhring. Hierunter der derzeit laufende 4-spurige Ausbau der Beta-Straße, Maßnahmen der gewerblichen Betriebe wie Sanierung Tiefgarage Allianz und Maßnahmen der ProSieben.Sat.1 Media AG und gemeindlicher Baumaßnahmen Sanierung Sportzentrum sowie Bau der Tiefgarage Bürgerfestplatz mit einhergehendem zwischenzeitlichen Entfall von rund 400 Stellplätzen sowie zusätzlicher Verkehrseinschränkungen durch den Fernwärmeleitungsbau der Geovol Unterföhring GmbH.

Aufgrund zusätzlicher Verkehrsbelastungen durch vorgenannte Maßnahmen und bereits vorherrschender Stellplatzknappheit im Gewerbegebiet Unterföhring soll ein Interimsparkplatz auf einer Teilfläche des gemeindlichen Grundstücks Fl.Nr 239/2 der Gemarkung Unterföhring an der Beta-Straße bis 31.12.2018 mit Fertigstellung einzelner Maßnahmen errichtet werden. Die Kosten werden sich voraussichtlich auf rund 100.000,- € brutto belaufen.

Dem Gremium wurde der Lageplan vom Interimsparkplatz zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Interimsparkplatz bis zur Fertigstellung der Parkanlagen (Parkhaus+ Tiefgarage) an der Beta-Straße auf der Teilfläche des Flurstücks 239/2 zu.

Die Verwaltung wird ermächtigt alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

Die Kosten sind unter den Haushaltsstellen 8719.9420 und 8720.9420 zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

412 9 Bekanntgaben / Anfragen

Neubau Sportpark an der Mitterfeldallee, Ortsbesichtigung

Der Vorsitzende erinnert an die Anfrage von Herrn Gemeinderat Axenbeck aus der vergangenen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 27.04.2017 zur Möglichkeit einer Ortsbesichtigung des Areals des geplanten Sportparks an der Mitterfeldallee. Dieser Ortstermin fand am 08.05.2017 mit neun Gemeinderäten sowie Herrn Kemmelmeier und Herrn Kapfenberger und den derzeitigen Pächtern am Bahnweg statt.

Durchführung Verkehrsschau am 29.05.2017

Am 29.05.2017 wurde die diesjährige Verkehrsschau unter Teilnahme der PI 26 Ismaning, dem Landratsamt München, der Freiwilligen Feuerwehr Unterföhring, Gemeinderäten und der Verwaltung durchgeführt. Es wurden 15 Themen behandelt. Der Bürgermeister gibt die Themenliste bekannt.

Zusätzlich wurde in der Verkehrsschau die Anfrage von Herrn Axenbeck aus der Sitzung des Bauausschusses vom 27.04.2017 mit aufgegriffen, dass ein LKW, der bisher in Unterföhring Süd an der Mitterfeldallee stand (Privatgrund), jetzt an der Alten Münchner Straße steht und ob dadurch in diesem Bereich weiterhin die benötigten Durchfahrtsbreite gegeben ist. Herr Spitzweg teilt in der Verkehrsschau hierzu mit, dass die Durchfahrtsbreite für einen eventuellen Einsatz der Feuerwehr nicht mehr gegeben ist. Die Verwaltung wird prüfen, ob das Verkehrszeichen „Pkw“ angeordnet werden kann. Ansonsten muss in dem Bereich ein Halteverbot angeordnet werden. Die PI 26 Ismaning wird in diesem Bereich in nächster Zeit kontrollieren.

Das Protokoll der Verkehrsschau vom 29.05.2017 wird in der nächsten Sitzung im Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss bekanntgegeben.

32. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bürgerhausvorplatz, Sanierung der Betonplatten

Der Bürgermeister berichtet, dass die Sanierung (höhenmäßiges Angleichen und Ausrichten) der großformatigen Betonplatten des Bürgerhausvorplatzes entlang der vorderen Tiefgaragenkante in der nächsten Woche ausgeführt werden.

Anfragen

- Frau Gemeinderätin Mäusel informiert, dass sie für die Besichtigung des Gymnasiums Grünwald bereits in Kontakt mit der dortigen Verwaltung getreten ist; ein Termin wird in Abstimmung mit Herrn Kemmelmeier noch festgesetzt. Sie regt weiter an, auch das Gymnasium Nord in München zu besichtigen.
- Frau Gemeinderätin Schödl berichtet, dass durch den Ausbau des Firkenweges diese Straße vermehrt als Rennstrecke genutzt wird und regt an, dass die Entschleunigungsmaßnahmen ergriffen werden sollten. Der Vorsitzende erklärt, dass nach der endgültigen Fertigstellung beispielsweise Pflanzkübel aufgestellt werden können.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 22:55 Uhr und wünscht allen Zuhörern noch einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt