

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

Sitzungstag:

Dienstag, 29.01.2019

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 Gisela Fischer Albert Kirnberger Jutta Schödl Simone Spratter Thomas Weingärtner		

Die Beschlussfähigkeit i. S. d. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

552 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2018, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

553 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses aus der Sitzung am 17.12.2018 können in der heutigen Sitzung veröffentlicht werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind:

**Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee: Auftragsvergaben für die
Gewerke; Gerüstarbeiten, Nr. G347:**

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der m3 Bauprojektmanagement, München, vom 06.12.2018, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, ebenfalls vom 06.12.2018 und stimmt der Beauftragung der Michael Fritsch Gerüstbau GmbH, München, mit Angebot vom 27.11.2018 zu einer Auftragssumme von 470,489,95 € netto, 559.883,04 € brutto für das Gewerk Gerüstarbeiten für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%
HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%
HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für die Gewerke; Sportfesteinbauten, Nr. G348:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der m3 Bauprojektmanagement, München, vom 06.12.2018, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, ebenfalls vom 06.12.2018 und stimmt der Beauftragung der Firma Wallenreiter Sportgeräte GmbH + Co. KG, Augsburg, mit Angebot vom 22.11.2018 zu einer Auftragssumme von 119.797,00 € netto, 142.558,43 € brutto für das Gewerk Sportfesteinbauten für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%

HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%

HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für die Gewerke; Holzbau / Zimmererarbeiten, Nr. G349:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Bauleitung m3 Bauprojektmanagement, München vom 21.11.2018 sowie des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure, ebenfalls vom 21.11.2018 und stimmt der Beauftragung der Firma Grossmann Bau GmbH & Co. KG, Rosenheim, mit Angebot vom 05.11.2018 zu einer Auftragssumme in Höhe von 820.607,02 € netto, 976.522,35 € brutto für die Leistungen der Holzbau- und Zimmererarbeiten für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%

HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%

HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergaben für die Gewerke; Dachabdichtungsarbeiten, Nr. G350:

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Bauleitung m3 Bauprojektmanagement, vom 12.12.2018 sowie des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure, ebenfalls vom 12.12.2018 und stimmt der Beauftragung der Firma Werder Bedachungen GmbH, Leutersdorf, mit Angebot vom 05.12.2018 zu einer Auftragssumme in Höhe von 3.013.284,55 € netto, 3.585.808,61 € brutto für die Leistungen der

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Dachabdichtungsarbeiten für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:

HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%

HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%

HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

Sanierung Rathaus; Auftragsvergabe Sonnenschutz, Nr. G351:

Das Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt der Erneuerung des Sonnenschutzes am Sitzungssaal mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 60.000,- € brutto zu und ermächtigt die Verwaltung, das Ingenieurbüro Thomas Heiland, Altenau, mit der Umsetzung der Maßnahme auf der Grundlage des Honorarangebotes vom 22.11.2018 zu beauftragen. Die Kosten sind auf der Haushaltsstelle 06000.9421 zu verbuchen.

AZ 024
Bauamt

554 9

Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zum Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14, Hauszeile 18

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Gemeinde Unterföhring (Bauherr) und der BML BauService GmbH vom 22.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 22.01.2019, zum Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14, Hauszeile 18, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Büros Goergens Miklautz Partner GmbH, München, Stand 15.01.2019 2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 576 Tfl. am Germanenweg wird im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch als Grünfläche dargestellt, entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 71a/12 ist jedoch die Darstellung im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Vorab erinnert der Vorsitzende an folgende Beschlüsse des Gemeinderates:

- vom 08.11.2018, Nr. 800, mit welchem der Sachstand zur Entwurfsplanung sowie zur Kostenberechnung zur Kenntnis genommen wurde.
Eine Entscheidung hierüber wird zurückgestellt.
Es sind zunächst die konkreten Kosten zu benennen, die für die zusätzlichen Maßnahmen „Bau eines Erschütterungsschutzes“ sowie „Schaffung des Hochwasserschutzes“ entstehen.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zudem sollen mögliche Einsparpotentiale aufgezeigt werden. Auch eine Reduzierung des bisherigen Standards soll hierbei betrachtet werden.

sowie

- vom 13.12.2018, Nr. 812, mit welchem der vorgestellten Entwurfsplanung, Stand 29./30.10.2018, der planenden Architekten Goergens + Miklautz, München, sowie der Fachplanungen ELT IB Pfeuffer, München, HLS IB Bauer, München, Tragwerksplanung Berk + Partner, München, sowie Bauphysik, Ingenieure Süd, München, in Koordination durch die BML BauService GmbH, Haar, mit einer Kostenberechnung nach DIN 276, Stand 05.11.2018, mit Gesamtkosten in Höhe von 8.490.000,00 € brutto mit folgenden Reduzierungen / Anpassungen zugestimmt wurde:
 1. *Die Ausführung der Carports nördlich der Straße mit geschätzten Kosten von 124.629,00 € ist entsprechend auf Einsparpotentiale zu überprüfen. Weitere Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sind als variable Option vorzusehen.*
 2. *Planungsoptimierung Rampe, Nebengebäude und Untergeschoss 128.640,00 € brutto*

Die Gesamtsumme der Einsparungen beträgt somit 128.640,00 € brutto.

Diese Festlegungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die BML BauService GmbH wird mit allen weiteren Schritten zur Realisierung des Geschosswohnungsbaus im Einheimischen-Model an der Aschheimer Straße, Zeile 18, beauftragt.

Die Gesamtkosten einschließlich Generalübernehmerzuschlag der BML BauService GmbH in Höhe von 8.361.360,00 € brutto werden genehmigt und sind unter der Haushaltsstelle 88350.9420 in den Haushalt (2019 ff) einzustellen.

Im Rahmen des Einheimischenmodells nördlich der Aschheimer Straße ist die Errichtung der Hauszeile 18 als Mietwohnanlage mit 19 Wohnungen vorgesehen.

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 71a/12 beantragt:

1. Befreiung: Stellplätze statt Carports

Befreiung von der Festsetzung durch Planzeichen 5.2 Flächen für oberirdische Gemeinschaftsstellplätze (GSt) oder Gemeinschaftscarports (GCa).

Begründung:

Es werden östlich der Hauszeile 18 an Stelle der laut Bebauungsplan vorgegebenen Carports sechs Stellplätze mit Bäumen hergestellt, da dieser ansonsten direkt vor der befensterten Fassade mit Aufenthaltsräumen stehen und somit Belichtung und Belüftung einschränken würde. Um eine Blendung durch parkende Fahrzeuge zu minimieren, ist es vorgesehen die zum

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Gebäude orientierten Kopfparkbuchten zum Gebäude mit einer Hecke abzugrenzen.

2. Befreiung: Aufenthaltsräume nicht ausschließlich nach Süden

Befreiung von der textlichen Festsetzung 10.1 „Alle Aufenthaltsräume sind nach Süden zu orientieren.“

Begründung:

Laut Satzung 10.1 gilt: „Alle Aufenthaltsräume sind nach Süden zu orientieren.“

Die Aufenthaltsräume der größeren Wohneinheiten sind abweichend von diesem Punkt nicht ausschließlich nach Süden, sondern auch nach Osten und Westen bis zur nördlichen Außenwand orientiert. Diese Abweichung war bereits bei den Hauszeilen 10 und 15 gegeben, wurde jedoch durch eine Bebauungsplanänderung ermöglicht. Die Bebauungsplanänderung umfasste auch die Hauszeile 18. Eine analoge sinngemäße Befreiung vom Bebauungsplan wird jedoch insbesondere durch den Schallgutachter Ingenieure Süd als vertretbar erachtet, da mittlerweile eine Lärmschutzwand sowohl östlich zur Bahn als auch nördlich an der A 99 errichtet wurde. Auf beigefügte schallschutztechnische Stellungnahmen der Schallschutzplanung Ingenieure Süd vom 15.01.2019 wird verwiesen.

3. Befreiung: Abweichung Mindestüberdeckung über der Tiefgarage

Befreiung von der textlichen Festsetzung 2.7 neu des Bebauungsplanes 71a/12: „Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Wegen so weit abzusenken, dass mindestens 80 cm fachgerechter Bodenaufbau und ein ebenere Anschluss an die umliegend vorhandene oder geplante Erschließungsfläche gewährleistet sind.“

Begründung:

Es wird technisch bedingt in geringen Teilbereichen eine um ca. 10 cm geringere Überdeckung als mindestens 80 cm hergestellt.

Grundsätzlich wird das Höhenniveau durch verschiedene Faktoren bestimmt: Ebenerdige Ausgänge aus dem Gebäude und die Anschlüsse an das Höhenniveau der Umgebung und Straßen für die Gewährleistung der Barrierefreiheit bestimmen die Geländeoberkante. Die Durchfahrtshöhe in der Tiefgarage und statische Vorgaben bestimmen die Tiefgaragenhöhe. Der zu erwartende Höchstwasserstand mit dem erforderlichen Erschütterungsschutz innerhalb der Anbauzone der S-Bahn bestimmt die Sohle der Tiefgarage. Somit könnte die geforderte Überdeckung nur mit unzumutbarem technischem Aufwand hergestellt werden.

In einer Abwägung aller Randbedingungen wird eine geringere Überdeckung in Teilbereichen als vertretbar angesehen, zumal im betroffenen Bereich die privaten Hausgärten mit lediglich Kleinbäumen und Rasenfläche vorgesehen sind.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

4. Befreiung: Baugrenze

Befreiung von der planlichen Festsetzung 4.2 Baugrenze

Begründung:

Für die Lüftung und Technikräume der Tiefgarage sind Fenster und Öffnungen technisch vorgeschrieben und notwendig. Die hierfür erforderlichen Kellerlichtschächte befinden sich außerhalb der Bauräume, jedoch unterhalb der Geländeoberfläche. Dies erfolgt analog der bereits realisierten Hauszeilen 10 und 15.

5. Befreiung: Baum Mindestpflanzqualität

Befreiung von der Festsetzung durch Planzeichen 6.4:

„Groß- und mittelkronige Bäume, zu pflanzen, Standort 1,5 m im Umkreis des Planzeichens.“

und

Befreiung von Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen:

„Große Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von StU 20/25 cm haben, mittelgroße und kleine Bäume sind in einer Mindestpflanzgröße von StU 18/20 cm, Obstgehölze sind in einer Mindestgröße von StU 16/18 zu pflanzen. Es sind standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu verwenden. Obstgehölze sind eingeschlossen. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenlisten)

Begründung:

Aufgrund der teilweise beengten Pflanzzonen zwischen den Fassaden des Haupt- und Nebengebäudes oder der Feuerwehrumfahrt mit freizuhaltendem Lichtraumprofil soll die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen erfolgen statt mittel- und großkronigen Bäume.

6. Befreiung: Wandhöhe Carport

Befreiung von der textlichen Festsetzung 3.4 „Carports sind jeweils einheitlich nach Schemaschnitt (Schnitt 4) zu errichten. Lassen die Tiefenmaße eine Umsetzung nach Schemaschnitt nicht zu, so gilt der Schnitt ohne Stauraum.

Im Plan dargestellte geschlossene Rückwände sind in der jeweils angegebenen Höhe und aus einheitlichem Material zu errichten.“

Begründung:

Im Bereich des Tiefgaragenrampengebäudes und den angrenzenden Nebenanlagen sind Durchgänge geplant. Durch die im Schemaschnitt 4 festgesetzte Wandoberkante von 1,80 m kann das lichte Maß für die Barrierefreiheit nicht eingehalten werden. Die Oberkante der Wand soll für die Einhaltung des lichten Maßes 2,10 m betragen. Die Firsthöhe am höchsten Punkt wird durch eine flacher gewählte Dachneigung < 5° weiterhin nicht überschritten.

7. Befreiung: Feuerwehrumfahrt auf privater Grünfläche

Befreiung von der textlichen Festsetzung 6.2 Private Grünfläche, Garten

Begründung:

Mangels Realisierung des südlich angrenzenden Eigentümerweges mit Inanspruchnahme als Teil der mit Brandschutzgutachter und Feuerwehr abgestimmten Feuerwehrumfahrt gemäß planlichem Hinweis 4.6 muss die

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

südliche Feuerwehrezufahrt nach Norden verschoben werden. Ein Teil der mit 6.2 als private Grünfläche festgesetzten Fläche wird hierdurch zur privaten gemeinschaftlichen Fläche gemäß 6.3 der Festsetzung durch Planzeichen.

8. Befreiung: Verlängerung Eigentümerweg auf öffentlicher Grünfläche
Befreiung von der Festsetzung durch Planzeichen 6.1 öffentliche Grünfläche
Begründung:

Aufgrund der noch ausstehenden Realisierung der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen im Süd-Osten des Bauvorhabens ist eine Anbindung des Eigentümerweges in Richtung Westen geboten. Teil der öffentlichen Grünfläche nach 6.1 der Festsetzung durch Planzeichen wird als öffentliche Verkehrsfläche Eigentümerweg realisiert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71a/12 innerhalb des Bauantragsumgriffs werden eingehalten.

Für die 19 geplanten Wohnungen sind gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung 34 Stellplätze erforderlich. Diese werden in einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 14 oberirdischen Stellplätzen (Carports und offene Stellplätze) nachgewiesen.

Zusätzlich werden 58 Fahrradstellplätze errichtet, davon 28 im nördlich des Wohngebäudes befindlichen Nebengebäude und 30 in der Tiefgarage.

Aufgrund einer vorgesehenen Grundstücksteilung ist die Gemeinde Unterföhring künftig Eigentümerin aller Nachbargrundstücke. Von der Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird deshalb abgesehen.

Aus der Mitte des Gremiums kommen folgende Anregungen:

- keine Anpflanzung von Obstbäumen
- Vergrößerung der Tiefgarage in südlicher Richtung, somit Verlängerung der Stellplätze von derzeit 5 m auf 5,50 m
- Prüfung zur Umplanung der Dunkelbäder in den größeren Wohneinheiten, damit die Belichtung über den Laubengang erfolgen kann
- Vergrößerung der Balkone in den größeren Wohneinheiten

Der erste Bürgermeister sicher diesbezüglich eine Überprüfung der Anregungen bzgl. Kosten und Auswirkungen zu. Nach Vorliegen der Ergebnisse werden diese dem Gremium mitgeteilt.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag der Gemeinde Unterföhring (Bauherr) und der BML BauService GmbH vom 22.01.2019 mit Bauvorlagen des planenden Büros Goergens Miklautz Partner GmbH, München, Stand 15.01.2019 zum Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14, Hauszeile 18, Fl.Nr. 576 Tfl. wird zugestimmt.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 71a/12 wird zugestimmt:

1. Befreiung: Stellplätze statt Carports
2. Befreiung: Aufenthaltsräume nicht ausschließlich nach Süden
3. Befreiung: Abweichung Mindestüberdeckung über der Tiefgarage
4. Befreiung: Baugrenze
5. Befreiung: Baum Mindestpflanzqualität
6. Befreiung: Wandhöhe Carport
7. Befreiung: Feuerwehrumfahrt auf privater Grünfläche
8. Befreiung: Verlängerung Eigentümerweg auf öffentlicher Grünfläche

Alle Befreiungen sind städtebaulich vertretbar bzw. treten nur untergeordnet in Erscheinung. Zu 2. bestehen Stellungnahmen, die diese Befreiung schallschutztechnisch begründen.

Es ist seitens der Gemeinde Unterföhring vorgesehen, diese Befreiungen im Zuge einer Änderung des Bebauungsplanes in die Planung zu übernehmen.

AZ 6024
Bauamt

555 9 **Bauantrag der MW Eigenheim GmbH zum Abbruch der vorhandenen Gebäude und Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der MW Eigenheim GmbH, Ismaning, vom 21.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 27.12.2018, zum Abbruch der vorhandenen Gebäude und Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen von Herrn Werner Wendler, MW Eigenheim GmbH, ebenfalls vom 21.12.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücke an der Johanneskirchner Straße 8, Fl. Nrn. 44/13 (284m²) und 44/37 (438m²), sind im aktuellen, sowie im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Auf den Grundstücken steht derzeit ein Gebäude aus den 60er Jahren, welches im Zuges dieses Bauantrages abgerissen werden soll. Die Antragsteller planen dann die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, davon 3 barrierefrei, mit Wohnflächen zwischen ca. 50m² und ca. 94m². Das Gebäude hat die Maße Länge 19,99m x Breite 16,74 m x Höhe 7,00m (Traufe) bzw. max. 12,24m (First) und wird mit einem Krüppelwalmdach versehen. Zu jeder Wohneinheit gehören eine Terrasse bzw. ein Balkon. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt sowohl über eine Treppe als auch über einen Aufzug.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Mit der vorliegenden Bebauung werden gemäß Berechnungen des Planfertigers Herrn Wendler, Stand 20.12.2018, eine GFZ von 0,77 und eine GRZ von 0,38 erreicht. Die Bebauung erscheint sehr massiv.

Für das Bauvorhaben werden gemäß Stellplatzberechnung des Planfertigers Herrn Wendler, Stand ebenfalls 20.12.2018, 16 Stellplätze benötigt, davon werden 11 (3 x Einzel-, 8 x Doppel- bzw. Duplexparker) in der geplanten Tiefgarage sowie weitere 5 als oberirdische Stellplätze (3 x Zufahrt über Gartenstraße, 2 x Zufahrt über Johanneskirchner Straße) nachgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die Johanneskirchner Straße.

Außerdem soll im nördlichen Grundstücksbereich ein Kinderspielplatz mit 41,40m² realisiert werden.

Der Vorsitzende erinnert hier auch noch an die folgenden Beschlüsse des Bauausschusses:

- vom 26.04.2016, Nr. 278: Formlose Bauvoranfrage von Herrn Wolfgang Nöth zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Johanneskirchner Straße 8
 - 4 Wohneinheiten, 21,27m x 8,56m, mit Maßgaben zugestimmt
- vom 30.05.2017, Nr. 410: Antrag auf Vorbescheid von Herrn Heinz Scharrer zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8
 - 7 Wohneinheiten, 18,00m x 20,50m x 11,80m (First), nicht zugestimmt
 - Vorbescheid zurückgenommen
- vom 05.07.2017, Nr. 418: Antrag auf Vorbescheid der Firma MW-Eigenheimbau GmbH, Ismaning, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8
 - 6 Wohneinheiten, 20,25m x 16,75m x 12,245m (First), nicht zugestimmt
- vom 28.11.2017, Nr. 430: Anhörung zur Einvernehmensersetzung durch das Landratsamt München zum Antrag auf Vorbescheid der Firma MW-Eigenheimbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8
 - Beschlusslage vom 05.07.2017 bleibt unverändert aufrecht erhalten
 - Baugenehmigung des LRA vom 07.08.2018
- sowie vom 05.06.2018, Nr. 490, Formlose Anfrage der RS Wohnbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8
 - 6 Wohneinheiten, 18,70m x 11,70m x 7,00m (Traufe) bzw. 10,50m (First), mit folgenden Maßgaben zugestimmt:
 - Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Auf das Einfügegebot nach §34 BauGB wird verwiesen. Trotz Reduzierung des Baukörpers erscheint die Bebauung noch sehr massiv.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Alle oberirdischen Stellplätze sind mit einer gemeinsamen Ein- bzw. Ausfahrt an der Gartenstraße zu situieren.
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der MW Eigenheim GmbH, Ismaning, vom 21.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 27.12.2018, zum Abbruch der vorhandenen Gebäude und Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage an der Johanneskirchner Straße 8, inkl. der entsprechenden Planunterlagen des Herrn Werner Wendler, MW Eigenheim GmbH, ebenfalls vom 21.12.2018, zur Kenntnis, erteilt hier jedoch kein gemeindliches Einvernehmen, da keine Reduzierung des Baukörpers im Vergleich zum mit Beschluss vom 05.07.2017, Nr. 418, behandelten Bauantrag erfolgt ist und darüber hinaus 3 zusätzliche Wohnungen geplant werden. Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.07.2017, Nr. 418, bleibt vollumfänglich aufrecht erhalten. Die vorgelegte Planung zeigt scheinbar nicht korrekte Bezugshöhen/ Höhenangaben bzgl. Gelände (Urgelände) was Auswirkungen auf die Abstandsflächen haben könnte. Die ist im Bauvollzug zu prüfen.

AZ 6024
Bauamt

556 9

Bauantrag der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, vom 04.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 05.12.2018, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, vom 04.12.2018 und 23.01.2019 (Ostansicht) wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39 (618m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Vorab erinnert der Vorsitzende an folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses:

- vom 05.07.2017, Nr. 419, mit welchem der Antrag auf Vorbescheid der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG, Aßling, zur Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Aschheimer Straße 44 und 46, Fl.Nrn. 557/39 und 557/40, vom 30.05.2017, zur Kenntnis genommen wird. Das Gremium bringt seine Verwunderung zum Ausdruck, dass die unmittelbare östliche Eigentümerin nicht eingebunden wurde. Die Fragen im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden wie folgt beantwortet: Zu 1 und 2: Die vorliegenden Varianten müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen und die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten. Darüber hinaus sieht der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bezüglich einer vom Antragsteller geplanten Grenzbebauung noch einen erheblichen Abstimmungsbedarf. Zu 3: Sollten die Angaben bzgl. der geplanten Baumfällungen vom Antragsteller korrekt sein, ist hierfür kein Antrag notwendig, da die Bäume nicht unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring fallen. Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.

sowie

- vom 27.02.2018, Nr. 457, mit welchem das Gremium der vorgelegten Planung der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG, Aßling, vom 22.01.2018, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39, inkl. Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, mit Stand 14.12.2017 bzw. 06.02.2018, nicht zugestimmt hatte. Auf Wunsch der Antragsteller wurde der Bauantrag trotz negativer Stellungnahme der Gemeinde zur weiteren Beurteilung an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet. Mit Schreiben des LRA vom 18.04.2018, wird mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist, da es öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Den Bauherren wurde Gelegenheit gegeben, sich bis zum 28.05.2018 zum Sachverhalt zu äußern. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt am 15.01.2019 wurde erklärt, dass dieser Bauantrag noch unbearbeitet ist und mit den Antragstellern besprochen wurde entsprechende Änderungspläne bzw. einen Tekturantrag einzureichen.

Die Antragsteller planen nun die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten (Haus 1 – westlich und Haus 2 – östlich) und einer Doppelgarage als Ersatzbau für die bestehende Doppelhaushälfte. Das neu zu errichtende Gebäude mit den Maßen Breite 8,14m (straßenseits) bzw. 9,51m (rückwärtig) x Länge 14,49m x Höhe 11,04m (Dachfirst) mit einem Satteldach mit einer Neigung von 35° wird direkt an die bestehende Doppelhaushälfte des Nachbargrundstückes Aschheimer Straße 46, Fl. Nr. 557/40, angebaut. Das östlich gelegene Haus 2, welches direkt an die Nachbarbebauung an der Aschheimer Straße 46 angrenzt, tritt im 1. Ober-

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

sowie Dachgeschoss um ca. 7,29m zurück und endet hier in etwa auf Höhe der angrenzenden Bebauung.

Mit Schreiben des Architekten Herrn Wolfgang Karl, München, vom 24.01.2019 eingegangen per E-Mail ebendann, wird Bezug genommen auf eine Besprechung im Landratsamt München im September 2018 bei welchem die notwendigen Reduzierungen am Gebäude besprochen wurden, damit das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig sei. Das Schreiben wird den Gremiumsmitgliedern zugestellt.

Laut E-Mail-Schreiben des Antragstellers vom 21.12.2018, bleibt Haus 1 (westlich) unverändert zum Bauantrag aus dem Vorjahr (178,44m²), Haus 2 (östlich) wurde kleiner geplant, statt ursprünglich 150,64m² Wohnfläche, sollen nun 103,92m² Wohnfläche realisiert werden.

Mit Realisierung der vorliegenden Bebauung werden gemäß Berechnungen des Architekten Wolfgang Karl, München, vom 04.12.2018, eine GRZ von 0,257 sowie eine GFZ von 0,389 erreicht.

Gemäß Stellplatzberechnung des Architekten Wolfgang Karl, München, ebenfalls vom 04.12.2018, werden für die beiden Wohneinheiten über 100m² 4 Stellplätze benötigt. Errichtet werden 2 Garagenstellplätze in einer Doppelgarage mit je einem Stauraum von mehr als 5m welcher als jeweils zweiter Stellplatz für die entsprechende Wohneinheit ausgewiesen wird. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Mit dem Bauantrag werden folgende Befreiungen nach §31(2) BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“ (LRA München = Nr. 82/60) gestellt:

1. Errichtung einer Garage mit einer Höhe von im Mittel 2,75m anstelle der festgesetzten max. Höhe von 2,60m.
2. Errichtung eines Daches mit einer Neigung von 35° anstelle der festgesetzten Dachneigung von 38°.

Bzgl. der erforderlichen Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO verweisen die Antragsteller mit E-Mail vom 24.01.2019 auf zwei Schreiben an die Eigentümer des östlich gelegenen Grundstücks, Aschheimer Straße 46, vom 01.09.2017 bzw. 22.12.2017, welche im Rahmen des vorherigen Bauantrages aus 2018 durchgeführt wurde.

Der Vorsitzende verweist hier auch auf das Schreiben der Nachbarn aus der Aschheimer Straße 42, Familie Hitz, vom 24.01.2019, eingegangen am 25.01.2019, mit welchem auch Bezug genommen wird auf ein gemeinsames Schreiben der Nachbarn Familie Hitz, Familie Pankalla und Familie Payer, vom 06.02.2018, welches im Rahmen der Nachbarbeteiligung zum Bauantrag aus 2018 eingereicht und den Gremiumsmitgliedern im Vorfeld zur heutigen Sitzung ebenfalls zur Verfügung gestellt wurde.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Darüber hinaus gibt der Bürgermeister die Bitte des Rechtsanwaltes Herrn Dr. Bühring, Labbé & Partner Rechtsanwälte, München, vom 25.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, welcher die Eigentümer des östlichen Nachbargrundstückes anwaltlich vertritt, bekannt. Namens und im Auftrag der Mandantschaft wird die Gemeinde gebeten, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Das entsprechende Schreiben wurde den Mitgliedern des Bauausschusses am 28.01.2019 per Mail sowie in der heutigen Sitzung als Tischvorlage – vertraulich – zugestellt.

Beschluss: 2 : 7

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, vom 04.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 05.12.2018, inkl. den entsprechenden Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, vom 04.12.2018 und 23.01.2019 (Ostansicht), zur Kenntnis und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

- Den beantragten Befreiungen nach §31(2) BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“ (LRA München = Nr. 82/60) zur Errichtung einer Garage mit einer Höhe von im Mittel 2,75m anstelle der festgesetzten max. Höhe von 2,60m sowie zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von 35° anstelle der festgesetzten Dachneigung von 38° wird zugestimmt.
- Die erforderlichen Abstandsflächen Art. 6 BayBO sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren zu Prüfen.
- Die 4 erforderlichen Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- Die Statik der gemeinsamen Wand mit der Doppelhaushälfte auf dem östlichen Nachbargrundstück an der Aschheimer Straße 46, Fl. Nr. 557/40, ist durch ein Gutachten zu bestätigen und deren Unversehrtheit während der Bauphase zu gewährleisten.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

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

AZ 6024
Bauamt

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

557

9

Bauantrag von Frau Abir Zeiler-Aouniti und Herrn Thomas Zeiler zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage an der Egerlandstraße 6

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Frau Abir Zeiler-Aouniti und Herrn Thomas Zeiler vom 16.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 19.12.2018, zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage an der Egerlandstraße 6, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen von Herrn Hubert Feiner, Planungsbüro Staudner, Pinzing, vom 12.12.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Mit Fortführungsnachweis Nr. 1238 01 wurde das Ursprungsgrundstück an der Egerlandstraße 6, Fl. Nr. 190/35 (insgesamt 775m²) geteilt und in die Fl. Nrn. 190/35 (neu: 272m²) sowie die neue Fl. Nr. 190/72 (503m²) umgewandelt. Hier weist der Bürgermeister darauf hin, dass das hinterliegende Grundstück Fl. Nr. 190/72 durch die Grundstücksfläche erschlossen ist, somit ist hier keine Grunddienstbarkeit erforderlich.

Für das Grundstück Fl. Nr. 190/35, welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragsteller planen nun den Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und Errichtung einer neuen an die bereits bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück an der Egerlandstraße 8, Fl. Nr. 190/34. Dies ist durch das Vorhandensein von jeweils eigenständigen Grenzwänden möglich. Die neu zu errichtende Doppelhaushälfte hat die Maße Länge 10,21m x 9,41m x Höhe 5,95m (Traufe) bzw. 8,85m (First, wie Bestand). Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 29,5° ausgeführt werden. Auf dem Erd- und Dachgeschoss wird somit eine Wohnfläche von ca. 141,8m² geschaffen.

Mit Realisierung des Bauvorhabens werden gemäß Berechnung des Entwurfsverfassers, Stand 12.12.2018, eine GFZ von 0,71 und eine GRZ von 0,57 erreicht.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring nachzuweisenden zwei KZF-Stellplätze für die Doppelhaushälfte werden in einer westlich an das Gebäude angrenzenden Garage sowie als oberirdischer Stellplatz mit einer Tiefe von 4,78m vor der Garage mit Ausfahrt auf die Egerlandstraße nachgewiesen.

Die westliche Hauswand des geplanten Gebäudes wirft Abstandsflächen mit einer Tiefe von 3,28m auf Fl. Nr. 190/72 (Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück Egerlandstraße 6a). Eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung wurden durch den Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 190/72 unterzeichnet.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde seitens der Antragsteller durchgeführt, alle Nachbarn haben durch Unterschrift ihre Zustimmung erteilt.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Frau Abir Zeiler-Aouniti und Herrn Thomas Zeiler vom 16.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 19.12.2018, zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage an der Egerlandstraße 6, inkl. den entsprechenden Planunterlagen von Herrn Hubert Feiner, Planungsbüro Staudner, Pinzing, vom 12.12.2018, zur Kenntnis und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

- Auf das Einfügegebot nach §34 BauGB wird verwiesen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Der oberirdische Stellplatz vor der geplanten Garage ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring zulässig, erscheint jedoch mit einer Tiefe von nur 4,78m zu kurz und muss deshalb noch einmal überarbeitet werden.
- Die Statik der Grenzwand zur Doppelhaushälfte auf dem östlichen Nachbargrundstück an der Egerlandstr. 8, Fl. Nr. 190/34, ist durch ein Gutachten zu bestätigen und deren Unversehrtheit während der Bauphase zu gewährleisten.
- Die Vorgartenlinie von 5 Metern ist zwingend einzuhalten. Die überspringende Gebäudekante zum östlichen Nachbarn ist zurück zu setzen bzw. eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch den östlichen Nachbarn zu unterzeichnen.

AZ 6024
Bauamt

558 9

Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Errichtung einer Pumpstation zur Abwasserbeseitigung an der Mitterfeldallee

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Gemeinde Unterföhring vom 02.01.2019, eingegangen ebendann, zur Errichtung einer Abwasserpumpstation zur Abwasserbeseitigung an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 220/2, bekannt, Die entsprechenden Planunterlagen der Beratende Ingenieure Bichler & Klingenstein PartGmbH, Bernau am Chiemsee, vom 19.12.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 220/2, welches sowohl im aktuellen als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als vorhandene wichtige örtliche Straße (Mitterfeldallee) festgelegt ist, gilt der Bebauungsplan Nr. 87/17 „Schulcampus und Sportpark nördlich und südlich der Mitterfeldallee sowie südlich der Dieselstraße“, worin diese Fläche ebenfalls als Öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Gemeinde plant nun die Errichtung einer Abwasserpumpstation zur Beseitigung der Abwässer aus dem geplanten Schulcampus und dem Sportpark mit den Maßen Länge 4,70m x Breite 3,60m x Höhe 2,50m bzw. 3,56m mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 10°. Der unterirdische Teil hat die Maße Länge 7,80m x Breite 3,70m x Tiefe 5,56m. Für die erforderlichen Arbeiten vor Ort wird für die Mitarbeiter ein oberirdischer Stellplatz östlich der Pumpstation errichtet.

Mit dem Bauantrag werden folgende zwei Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87/17 „Schulcampus und Sportpark“ gestellt:

- Abweichung von Nr. 6 „Nebenanlagen“
 - 6.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Bauräume bzw. der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die zur Versorgung des Planungsgebiets notwendigen Trafostationen, Ladestationen für E-Fahrzeuge, Zuwegungen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sowie Spiel- und Freizeitgeräte sind auch außerhalb der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen zulässig, jedoch nur außerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen gem. A.7.1 und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A. 7.2)
 - Die Abwasserpumpstation als Nebenanlage soll außerhalb des festgesetzten Bauraumes realisiert werden.
 - Abwasserpumpstationen sind nicht unter den Ausnahmen der Nebenanlagen genannt, die abweichend außerhalb der Bauräume realisiert werden dürfen
- Abweichung von Nr. 4 „Dächer, Dachaufbauten und Dachbegrünung“
 - 4.1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.
 - Um Durchfeuchtung der Betonaußenwände zu vermeiden, soll ein Pultdach mit 10° Dachneigung und Dachüberständen ausgeführt werden.

Die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wurde seitens der Verwaltung zwischen dem 11.01.2019 und dem 25.01.2019 durchgeführt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag der Gemeinde Unterföhring vom 02.01.2019, eingegangen ebendann, zur Errichtung einer Abwasserpumpstation zur Abwasserbeseitigung an der Mitterfeldallee, Fl. Nr. 220/2, sowie die entsprechenden Planunterlagen der Beratende Ingenieure Bichler & Klingenmeier PartGmbH, Bernau am Chiemsee, vom 19.12.2018, zur Kenntnis und nimmt hierzu wie folgt Stellung:

- Den gestellten Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87/17 „Schulcampus und Sportpark“ von Nr. 6

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

„Nebenanlagen“ zur Errichtung der Abwasserpumpstation außerhalb der festgesetzten Bauräume sowie von Nr. 4 „Dächer, Dachaufbauten und Dachbegrünung“ zur Realisierung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 10° wird zugestimmt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

AZ 6024
Bauamt

559 9 **Antrag auf Vorbescheid von Herrn Manfred Axenbeck zu Aufstockung und Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken an der Alten Münchner Straße 45**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Manfred Axenbeck vom 19.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 07.01.2019, zu Aufstockung und Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken in der Alten Münchner Straße 45, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen der Hennevoß + Weizendörfer Architekten, München, vom 07.12.2018, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Alte Münchner Straße 45, Fl. Nr. 164 (1.335m²), welches sowohl im aktuellen, als auch im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an den Beschluss aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 31.05.2016, Nr. 289, mit welchem das Gremium dem Antrag des Herrn Manfred Axenbeck zur Umnutzung des Schreinereibetriebes zur Herstellung von elf Wohneinheiten an der Alten Münchner Straße 45 vom 08.04.2016, eingegangen bei der Gemeinde am 22.04.2016, unter folgenden Maßgaben zustimmte:

- Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 17.05.2016 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
 - Zuzüglich 10% Besucherstellplätze
- Auf den erforderlichen Kinderspielplatz gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.
- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid werden nachstehende Fragen gestellt:

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- 1) Ist eine Firsthöhe von +8,74m = +517,47m ü. NN (wie Bezugsgebäude Flurnr. 164/2, Nachbargrundstück) des Hauptgebäudes wie im Schnitt dargestellt möglich?
- 2) Ist eine Wandhöhe von +6,24m = +514,97m ü. NN (wie Bezugsgebäude Flurnr. 164/2, Nachbargrundstück) des Hauptgebäudes wie im Schnitt dargestellt möglich?
- 3) Ist eine Aufstockung des Rückgebäudes wie im Schnitt dargestellt möglich?
- 4) Ist ein Satteldach des Hauptgebäudes wie im Schnitt dargestellt möglich?
- 5) Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung, GFZ 0,72, zulässig?

Durch die angefragte Planung entstehen 4 neue Wohnungen. Die grob geschätzten Wohnflächen betragen laut Angabe der Hennevogel + Weizendörfer Architekten, München, mit E-Mail vom 21.01.2019 für Wohnung 1 ca. 120 m², für Wohnung 2 ca. 123 m², für Wohnung 3 ca. 120 m² und für Wohnung 4 ca. 200 m² (ohne Balkone / Terrassen).

Laut Angabe auf den Unterlagen vom 07.12.2018 handelt es sich beim Dachgeschoss um kein Vollgeschoss.

Nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung sind für Wohnungen ≥ 60 m² jeweils 2 Stellplätze zzgl. 10 % Besucherstellplätze nachzuweisen. Demnach sind für die 4 neuen Wohnungen 8 Stellplätze nachzuweisen (4x 2,1 Stellplätze = 8,4).

Es werden 13 Stellplätze als bestehend angegeben (im Vgl.: vom LRA München werden 14 Stellplätze mit Genehmigungsbescheid vom 24.10.2016 beauftragt; vor Inkrafttreten der gemeindlichen Stellplatzsatzung).

Mit den gesamt nachgewiesenen 21 Stellplätzen fehlt somit ein nachzuweisender Stellplatz für die bestehenden Wohnungen, da diese Berechnung nicht wie angegeben nach der aktuellen Stellplatzsatzung aktualisiert werden kann.

Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

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

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag des Herrn Manfred Axenbeck zu Aufstockung und Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken in der Alten Münchner Straße 45 vom 19.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 07.01.2019, zur Kenntnis und beantwortet die mit dem Antrag gestellten Fragen wie folgt:

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Zu 1) Eine max. Firsthöhe von 8,74 m wie das genannte Bezugsgebäude ist grundsätzlich vorstellbar, vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des LRA München im Rahmen des § 34 BauGB.
- Zu 2) Eine max. Wandhöhe von 6,24 m wie das genannte Bezugsgebäude ist grundsätzlich vorstellbar, vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des LRA München im Rahmen des § 34 BauGB.
- Zu 3) Eine Aufstockung des Rückgebäudes ist grundsätzlich vorstellbar, vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des LRA München im Rahmen des § 34 BauGB.
- Zu 4) Dachform und -neigung sind bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich. Die umgebende Bebauung weist ebenso Satteldächer auf, weshalb die Wahl dieser Dachform begrüßt wird.
- Zu 5) Die Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ) ist bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich.

Hinweise: Der Stellplatznachweis hat für bestehende Wohnungen gemäß Genehmigungsbescheid des LRA München zu erfolgen, der der neuen Wohnungen nach der aktuellen Stellplatzsatzung. Die Zuordnung der hinterliegenden Stellplätze zu den Wohnungen hat gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung zu erfolgen und ist im konkreten Bauantrag entsprechend zu würdigen. Die Stellplätze Nrn. 5-13 sind von der Alten Münchner Straße abzurücken, um eine Rückstoßfläche zu schaffen.

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

AZ 6024
Bauamt

560 9 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16; Abwägungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bürgermeister erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2018, Nr. 543, mit welchem u. A. beschlossen wurde, dass bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16, als nächster Verfahrensschritt das Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist.

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner 12, 14 und 16 in der Fassung vom 27.11.2018 nach § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich 14.01.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten ebenfalls vom 10.12.2018 bis einschließlich 14.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Nach telefonischer Anfrage wurde der Hotelier-Gemeinschaft Unterföhring eine Fristverlängerung bis zum 21.01.2019 gewährt. Die Stellungnahme des Rechtsanwaltes Xaver Finkenzeller, Schönefelder Ziegler Lehnerts Rechtsanwälte – Partnerschaft mbB, München, welcher die Hotelier-Gemeinschaft Unterföhring „GAT“ vertritt, vom 18.01.2019 ist am 21.01.2019 bei der Gemeinde Unterföhring eingegangen.

Die Stellungnahme des Rechtsanwaltes Xaver Finkenzeller vom 18.01.2019, eingegangen am 21.01.2019, sowie das E-Mail-Schreiben von Herrn Juri Goebel, bgsm Architekten Stadtplaner, München, eingegangen bei der Gemeinde ebendann, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der sehr umfangreichen Stellungnahme der Hotelier-Gemeinschaft Unterföhring war eine Abwägung in dieser kurzen Zeit nicht möglich und wird auf die kommende Sitzung des Bauausschusses am 21.02.2019 verschoben.

Eine Beschlussfassung ist in der heutigen Sitzung nicht veranlasst.

AZ 6102
Bauamt

561 9

Bekanntgaben / Anfragen

Feringahaus an der St.-Florian-Straße; aktueller Sachstand Aufzugsanlagen

Der erste Bürgermeister erinnert an den Beschluss der letzten Bauausschusssitzung vom 17.12.2018, Nr. 550 in der die Baugesellschaft München Land beauftragt wurde, die konkreten Kosten bis zur heutigen Sitzung zu ermitteln.

Mit Schreiben vom 23.01.2019 gibt Baugesellschaft München Land bekannt, dass es trotz intensiver Bemühungen nicht möglich war die aussagefähigen Kosten zu ermitteln. Für die Planung und Umsetzung wurde das Architekturbüro Messner, als Fachplaner Aufzug das Ingenieurbüro Pfeuffer, Aschheim beauftragt. Die aussagefähigen Kosten sollen bis 12.02.2019 vorgelegt werden können. Für die Kostenermittlung muss beachtet werden, dass der Aufzug komplett im freien steht.

50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Anfragen

- Herr Gemeinderat Weingärtner regt an im Sportzentrum eine Pokalvitrine für die Asylbewerber aufzustellen. Der Vorsitzende sichert hier eine schnellstmögliche Umsetzung zu.
- Weiter berichtet Herr Weingärtner, dass nach Fertigstellung der Aufzugsanlagen in der Fichtenstraße sowohl Gänge als auch Wohnungen sehr kalt sind (alte Türen). Er bittet um Prüfung und Abhilfe. Der erste Bürgermeister sichert eine schnelle Umsetzung (Ersatz bzw. Ertüchtigung der Türen) zu. Darüber hinaus soll der Energiepass neu aufgestellt werden. Das Gremium wird entsprechen informiert.
- Herr Weingärtner erklärt, dass im Außenbereich der Wohnanlage der Fichtenstraße 1 – 7 vor den Umbaumaßnahmen eine Rampe vorhanden war, welche nun durch eine Treppe ersetzt wurde. Er bittet um Wiederherstellung der Barrierefreiheit. Der Vorsitzende sichert hier eine Überprüfung und Rückmeldung an das Gremium zu.
- Frau Gemeinderätin Schödl berichtet, dass in der Tiefgarage des Bürgerhauses Wasser eintritt (scheinbar Oberflächenwasser), dies auch an den Lüftungskanälen. Herr Kapfenberger berichtet, dass die Firma Dialer dies kurzfristig prüft und behebt.
- Herr Zehetmair erinnert an die Verrohrung des alten Bachlaufs am Isarhang im Bereich der Isaraustraße 57 – 61 und bittet um Prüfung der Bachfreilegung auf öffentlichem Grund. Der Vorsitzende sichert hier eine Überprüfung zu.

Nachdem keine weiteren Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:30 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt

**50. Sitzung des Bau-, Verkehr- und
Grundstücksausschusses vom
29.01.2019**

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss
