

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

Sitzungstag:

Dienstag, 23.07.2019

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: Manfred Axenbeck Udo Guist Philipp Schwarz Jutta Schödl Simone Spratter Thomas Weingärtner Josef Ebert Günter Peischl		

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

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- 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.

617 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.06.2019, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

618 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.

Bauamt

619 9 **Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Errichtung eines Feststadls in Unterföhring an der Jahnstraße, Tf Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2**

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der Gemeinde Unterföhring zur Errichtung eines Feststadls an der Jahnstraße, Fl.Nr. 508, 508/1 und 508/2 vom 21.07.2019 bekannt. Die Planzeichnungen des Generalunternehmers Zimmerei Stark GmbH, 86736, werden derzeit erstellt und dem Gremium nach Eingang, voraussichtlich am 22.07.2019, zur Sitzung nachgereicht.

Der Bürgermeister erläutert den bisherigen Sachstand. Der Bebauungsplan für dieses Vorhaben befindet sich in Aufstellung. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bis Ende Juli terminiert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird in der Septembersitzung vorgenommen. Auf dem westlichen Teil wurde die neue Tiefgarage und

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

oberirdischen Stellplätzen errichtet. Auf dem westlichen Teil erfolgt eine Realteilung. Das betroffene Grundstück hat eine Größe von 6.400m².

Die Kubatur entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weitere Änderungen im Hinblick auf die Kubatur werden nicht vorgenommen. Der Feststadl soll im Rahmen des § 33 BauGB errichtet werden.

Das Vorhaben soll mit den Maßen 26,61 m x 30,47m und einer Firsthöhe von 6,98 m errichtet werden. Das Satteldach soll mit einer Neigung von 15° ausgebildet werden. Es sind ein Saal mit bis zu 216 Sitzplätzen und ein Stüberl mit bis zu 90 Sitzplätzen vorgesehen. Es werden fünf Toiletten, davon ein behindertengerechtes WC ausgebaut. Weiter wird es im Außenbereich eine überdachte Terrasse mit ca. 92,0m², einem überdachten Eingangsbereich mit ca. 85,0m² geben. Das Vorhaben wird mit einer GRZ von 0,141 und einer GFZ von 0,112 errichtet.

Beschluss: 6 : 3

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem Bauantrag vom 21.07.2019 der Gemeinde Unterföhring für die Errichtung eines Feststadls an der Jahnstraße, Fl.Nrn. 508, 508/1 und 508/2, gemäß den Antragsunterlagen des Generalunternehmers Zimmerei Stark GmbH, 86736 Auhausen, vom 22.07.2019 zu.

AZ 611
Bauamt

620 9

Bauantrag von Frau Erika Bandow, Herrn Christian Bandow sowie Herrn und Frau Florian und Sabine Fister zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Tulpenstraße 7

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag von Frau Erika Bandow und Herrn Christian Bandow und Frau Sabine Fister und Herrn Florian Fister, Unterföhring, vom 08.07.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 08.07.2019, zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Tulpenstraße 7, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen von Herrn Walter Höfler, Ismaning, ebenfalls vom 08.07.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück an der Tulpenstraße 7, Fl.Nr. 44/22 (918m²) ist im aktuellen, sowie im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Doppelhauses mit den Maßen 14,40 m x 11,60 m und einer Firsthöhe von 5,70m (zum Straßenraum). Die Grundfläche beträgt 167,04m². Das Dach wird dabei als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet. Aufgrund des Geländeabfalls wird das Erdgeschoss nicht ebenerdig errichtet, sondern dem Gelände angepasst. Der geplante Neubau sieht 3 Vollgeschosse mit 2 Wohneinheiten (jeweils 129,46 m² Wohnfläche) vor. Dabei wird ein Gartengeschoß geplant, das laut Antragsteller kein Kellergeschoss ist. Die Zufahrt erfolgt über die Johanneskirchner Straße.

Weiter soll ein Zweifamilienhaus mit den Maßen 16,00m x 8,00m und einer Firsthöhe von 9,08m errichtet werden. Die Grundfläche beträgt 128,00m². Das Dach wird als Pultdach errichtet. Das geplante Zweifamilienhaus sieht 3 Vollgeschosse mit 2 Wohneinheiten (Erdgeschoss 94,66m² Wohnfläche, Obergeschoss 137,04m² Wohnfläche) vor.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind für dieses Vorhaben acht Stellplätze erforderlich. Dese werden gemäß Stellplatznachweis in Form einer Garage, mit drei Carports und zwei oberirdischen Stellplätzen errichtet.

Im ersten Abstimmungsgespräch zwischen dem Architekt Herr Höfler und dem LRA München, hat das Landratsamt zur vorliegenden Planung keine Hinweise angebracht.

Gemäß vorgelegten Berechnungen des Architekturbüros Walter Höfler vom 08.07.2019 werden mit Realisierung des Bauvorhabens eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,7 auf dem Baugrundstück erreicht. Gemäß §17 Abs. 1 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Die Nachbarbeteiligung wurde durch den Antragsteller durchgeführt. Es waren zwei Nachbarn zu beteiligen. Die Planunterlagen wurden nur von einem Nachbarn unterschrieben.

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Frau Erika Bandow und Herrn Christian Bandow und Frau Sabine Fister und Herrn Florian Fister, Unterföhring, vom 08.07.2019, zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Tulpenstraße 7, Fl.Nr. 44/22 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Errichtung eines Kinderspielfeldes wird hingewiesen.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Auf das Nachbarschaftsschreiben vom 21.07.2019, bei der Gemeinde eingegangen am 22.07.2019 wird verwiesen und ist im Baugenehmigungsverfahren durch das LRA zu würdigen.

AZ 611
Bauamt

621 9

Bauantrag des Vereins für Volkswohnungen eG zur Sanierung und Umbau an der Blumenstraße 56 und 58, Fl.Nr. 553

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag des Verein für Volkswohnungen eG vom 14.06.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 17.06.2019, zur Sanierung und Umbau an der Blumenstraße 56 und 58 bekannt.

Die entsprechenden Planunterlagen der Boschmann + Feth Architekten, München, vom 21.06.2019, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück in der Blumenstraße 56 und 58, Fl.Nr. 553 (8,497m²) ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 18.

Die Bestandsgebäude bleiben in ihrer Kubatur erhalten, die Antragsteller planen jedoch folgende Sanierungen, Umbauten und Neubauten:

- Fassaden- und Balkonsanierung (energetisch)
- Einbau eines Differenzaufzuges (Haus 56)
- Umbau des Treppenhauses mit Wohnraumerweiterung (Haus 58)
- Neubau von Balkonen (Haus 56)
- Umbau mit altersgerechtem Zugang im EG (Haus 58)
- Umgestaltung der Freianlagen mit zusätzlicher Fahrradüberdachung und Feuerwehrezufahrten

Folgende Befreiungen werden für diese Maßnahmen beantragt:

1. Befreiung wegen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch zwei neu vorgestellte Balkone am Haus Nr. 56, Ost und Westseite. Punktuelle Überschreitung durch die Balkone in allen Etagen von ca. 2,30m Tiefe und 4,20m Breite.

Die Fassadensanierung soll eine energetisch, möglichst homogene, wärmebrückenfreie Konstruktion erhalten. Hierzu wird es erforderlich alte Balkone zu entfernen oder zu schließen. Neue Balkone als Ersatz bzw. an anderer Stelle der Fassaden dienen den Bewohnern als Nutzflächen und werten die Wohnungen erheblich auf. Die solitärhafte Position dieses Wohnhauses auf der großen Grundstücksfläche nimmt diese Balkone in den baulichen Gestaltungskontext. Öffentliche und nachbarschaftliche Belange sind nicht negativ beeinträchtigt.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

2. Befreiung von der Festsetzung der Regelung der Abstandsflächen im Bebauungsplan, Festsetzung Nr. 3 wegen geringfügiger Überschreitung der Abstandsfläche, eines der neuen Balkone an der Südseite des Hauses Nr. 56, zur Straßenmitte

Die bestehenden Balkone auf der Südseite Haus Nr. 56 werden ersetzt. Aufgrund der Fassadensanierung muss der baukonstruktive, zusätzliche Fassadenaufbau kompensiert werden. Die neuen Balkone sind deshalb geringfügig tiefer als die Ursprünglichen. Öffentliche sowie nachbarschaftliche Belange werden nicht negativ beeinflusst.

Durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist kein weiterer Stellplatznachweis notwendig, da gemäß dem Bebauungsplan je Wohneinheit nur 1 KFZ-Stellplatz nachzuweisen ist. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt unverändert.

Die Nachbarunterschriften wurden nicht erteilt. Laut dem Antrag auf Baugenehmigung sind die fehlenden Nachbarunterschriften nicht durch die Gemeinde einzuholen.

Auf die beigelegte Aktennotiz vom 04.04.2019 wird hingewiesen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die energetische Modernisierungsmaßnahme positiv zur Kenntnis und stimmt den beantragten, geringfügigen Abweichungen (Vergrößerung der Balkone, veränderte Wandstärke durch die Dämmung, etc.) und dem Bauantrag der Boschmann + Feth Architekten, München, vom 14.06.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 17.06.2019, zur Sanierung und Umbau an der Blumenstraße 56 und 58 zu.

AZ 6024
Bauamt

- 622 9 **Bauantrag der PG Münchner Str. GmbH, Grünwald; Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung von drei Bürogebäuden in einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus - BTB und BTC) und ein Bürogebäude mit selbstständiger Konferenz (BTA) sowie Geländeanpassung**

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 11.7.2019, Nr. 922, in Erinnerung, in dem der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner 12, 14 und 16 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen wurde.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der PG Münchner Str. GmbH, Grünwald; Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung von drei Bürogebäuden in einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus - BTB und BTC) und ein Bürogebäude mit selbstständiger Konferenz (BTA) sowie Geländeanpassung vom 12.7.2019 bekannt. Die Unterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Bei dem Bauvorhaben OK12 handelt es sich um den Umbau, die Sanierung und Nutzungsänderung von drei Bestandsgebäuden in der Münchner Str. 12, 14 und 16 in Unterföhring, östlich an der Münchner Straße, nördlich an der Feringastrasse und südlich des Föhringer Rings gelegen.

Das Vorhabengebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert, Teilbereiche T1 (mit Bauteil BT A) Münchner Straße 16 (Bürogebäude) und T2 (mit den Bauteilen BT B und BT C) Münchner Straße 12 und 14, Boardinghaus mit einer Gesamtgrundstücksfläche von insgesamt 17.142,04 m².

Die Flurstücke Nrn. 1189/109 und 1189/40 (Boardinghaus) sollen zu einem Grundstück verschmolzen werden. Der Verschmelzungsantrag ist laut Antragsteller gestellt.

Das Bauteil BT A in dem Teilgebiet T1 bleibt in der Nutzung ein Bürogebäude mit maximal 33 Mieteinheiten. Im Erdgeschoss kommt die Nutzung einer selbstständigen Konferenz hinzu, beschränkt auf max. 199 Personen. Das Untergeschoss dient als Fläche für Nebenräume und Lager für die darüber liegenden Hauptnutzungen.

Die Bauteile B und C in dem Teilgebiet T2 erfahren eine Nutzungsänderung von einem Bürogebäude in einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus) mit 561 Zimmern und 752 Betten.

Die detaillierten Betriebsbeschreibungen der Bauteile A (Bürogebäude) sowie B und C (gewerblicher Beherbergungsbetrieb / Boardinghaus) vom 11.7.2019 sowie die Planunterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Die Gebäudekörper der drei Bauteile bleiben in ihrer Grundform bestehen. Das Umbaukonzept sieht den Erhalt der im Bestand statisch wirksamen Innen- und Außenwände und Stützen aus Stahlbeton vor. Die Vorbauten des Oktagons werden abgerissen, um der Form des Achtecks eine klare Geometrie zu verschaffen.

Das Dachgeschoss wird abgerissen und ein neues Staffelgeschoss in einer Holz-/Stahlbeton- Konstruktion errichtet.

Die Fassade bleibt im Rohbau weitestgehend bestehen. Um eine ruhige Erscheinung zu erzielen, wird die bestehende Natursteinfassade („Rosa Porrinho“) nur im 1.UG und EG als Natursteinsockel erhalten und aufgefüllt, ab dem 1.OG wird die Spiegelglas-Fassade durch eine helle Putzfassade

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

ersetzt. Gemäß dem Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner 12, 14 und 16.

Die Gemeinschaftstiefgarage, die sich unter allen drei Bauteilen erstreckt, wird nach aktuellen brandschutzrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen ertüchtigt.

Der Antragsteller plant folgende;

Grundflächen:

BT A: 1.801,70 m² gemäß B-Plan: 1.825 m²
BT B: 1.828,32 m² gemäß B-Plan: 1.850 m²
BTC: 1.801,49 m² gemäß B-Plan: 1.825 m²
Gesamt: 5.431,51 m² gemäß B-Plan: 5.500 m²

Geschossflächen:

BT A: 9.957,54 m² gemäß B-Plan: 10.170 m²
BT B: 10.016,17 m² gemäß B-Plan: 10.275 m²
BTC: 9.973,06 m² gemäß B-Plan: 10.170 m²
Gesamt: 29.946,77 m² gemäß B-Plan: 30.615 m².

Somit sind die Festsetzungen des B-Planes eingehalten.
Die eingereichten Planunterlagen bzgl. Geländeoberfläche, Aufschüttungen, Abgrabungen, Höhenentwicklung werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

Die Wandhöhe für das sechste Vollgeschoss (Staffelgeschoss) beträgt 21,95m und hält die zulässige Höhe nach B-Plan von 22,0m ein. Das Staffelgeschoss wird als Flachdach ausgebildet. Das Staffelgeschoss ist allseitig um 3,01 m von der Außenwandkante der Außenfassaden und um 1,25 m von der Außenwandkante der Innenfassaden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt. Die Festsetzungen des B-PL werden eingehalten. Die Einhausung und Zufahrt der Gemeinschaftstiefgarage (Feringasträße) bleiben im Bestand bestehen. Sie entsprechen damit den Festsetzungen des B-Plans.

Für das Bauteil A (Bürogebäude) wurden 180 Stellplätze für die Bauteile B und C (Boardinghaus 1 Stp. / 2 Betten) 376 Stellplätze geplant. Somit sind insgesamt 556 Stellplätze erforderlich, davon sind 516 Stellplätze in der TG und in den Freianlagen werden 40 Stellplätze nachgewiesen. Damit sind gesamt 556 Stellplätze nachgewiesen. Für Reisebusse ist oberirdisch ein Busstellplatz im Osten vor Bauteil C vorgesehen.

Weiter werden 45 oberirdische offene Fahrradabstellplätze geschaffen. Die Einfahrt in das Vorhabengebiet und die Ausfahrt aus dem Vorhabengebiet erfolgt ausschließlich über den im Plan festgesetzten Bereich an der Feringasträße.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Flächen für die Dachbegrünung betragen unter Berücksichtigung der Anlagen für die Wärmerückgewinnung je Bauteil zwischen 500 m² und 600 m². Zulässig nach B-Plan: Mindestfläche von 500 m².

Der Antragsteller wird die erforderlichen Nachbarunterschriften selbst einholen und dem Landratsamt München zum Bauantrag vorlegen.

Der Antragsteller beantragt folgende zwei Abweichungen:

- Abweichung von Art. 48 BayBO, Barrierefreies Bauen i. V. mit DIN 18040-1. Da die Bestandstreppenhäuser erhalten bleiben, werden trotz eines barrierefreien Nachrüstens der TH nicht alle Anforderungen einer barrierefreien Treppe erfüllt.
- Abweichung von Art. 47 BayBO i. V. mit § 4 Abs. 1 und 2 GaStellV Die erforderliche Stellplatzbreite von 2,40 m wird im Bestand um 0,05 m bzw. 0,10 m unterschritten, die erforderliche Fahrgassenbreite von 6,25 m in Teilbereichen um 0,05 m bzw. 0,25 m.

Beschluss: 6 : 3

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss stimmt dem eingereichten Bauantrag der PG Münchner Str. GmbH, Grünwald; Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung von drei Bürogebäuden in einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Boardinghaus - BTB und BTC) und ein Bürogebäude mit selbstständiger Konferenz (BTA) sowie Geländeanpassung vom 12.7.2019 mit folgenden Maßgaben zu:

- Es sind die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49d/17, Oktavian an der Münchner Straße 12, 14 und 16 zwingend einzuhalten.
- Die Nachbarunterschriften sind einzuholen.
- Befreiungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nicht erteilt.
- Die beantragten Abweichungen:
 - Abweichung von Art. 48 BayBO, Barrierefreies Bauen i. V. mit DIN 18040-1. (Nichterfüllung aller Anforderungen einer barrierefreien Treppe).
 - Abweichung von Art. 47 BayBO i. V. mit § 4 Abs. 1 und 2 GaStellV (Unterschreitung der Stellplatzbreite von 2,40 m im Bestand um 0,05 m bzw. 0,10 m sowie die erforderliche Fahrgassenbreite von 6,25 m in Teilbereichen um 0,05 m bzw. 0,25 m),

sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

AZ 611
Bauamt

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

623

9

Antrag auf Vorbescheid von Dr.-Ing. Fabian und Katrin Hellmundt und Ulf und Claudia Loebich zum Bau eines Doppelhauses an der Aschheimer Straße 24/24a

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Dr.-Ing. Fabian und Frau Katrin Hellmundt und des Herrn Ulf und Frau Claudia Loebich vom 20.05.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 21.06.2019, zum Bau eines Doppelhauses an der Aschheimer Straße 24/24a, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen vom 20.05.2019, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Auf die Rückäußerungen des LRA München durch Frau Gehrke wird hingewiesen.

Für das Grundstück Aschheimer Straße 24/24a, Fl. Nrn. 557/9 und 557/44 (997 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 8. Die Beurteilung erfolgt gemäß dem Einfügungsgebot im Sinne des § 34 BauGB.

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an die Stellungnahme aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 21.02.2019, Nr. 570, mit welcher das Gremium die formlose Anfrage von Frau Katrin und Herrn Dr.-Ing. Fabian Hellmundt zum Bau einer Doppelhaushälfte an der Aschheimer Straße 24 vom 04.01.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 08.01.2019, wie folgt beantwortet hatte:

- Die geplante Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplans Nr. 8. Hier wäre eine entsprechende Befreiung zu beantragen.
- Zur Verringerung der Vorgartenlinie auf 6m statt der im Bebauungsplan festgesetzten 7m müsste ebenfalls ein entsprechender Befreiungsantrag gestellt werden.
- Gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplans Nr. 8 darf die Zahl der Stockwerke über der Kellerdecke 1 Vollgeschoss nicht übersteigen. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 48° und 52° vorzusehen. Eventuell notwendige Befreiungen sind entsprechend zu beantragen.
- Bzgl. KFZ-Stellplätze wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring verwiesen.
- Zur weiteren Beurteilung der geplanten Bebauung sind dem Bauausschuss konkrete Pläne vorzulegen.
- Die Verwaltung empfiehlt den Antragstellern einen gemeinsamen, mindestens aber einen mit den Eigentümern der Aschheimer Straße 24a, Fl.Nr. 557/44, abgestimmten, Bauantrag einzureichen.

Im Rahmen des Antrages vom 20.05.2019 werden nachstehende Fragen gestellt:

- 1) Wird dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West zugestimmt?

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- 2) Wird dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung auf ein Vollgeschoss über der Kellerdecke sowie dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Dachneigung zwischen 48° und 52° zugestimmt?
- 3) Wird dem Antrag auf Überschreitung der Vorgartenlinie um einen Meter und damit der Befreiung von der Festsetzung der Vorgartenlinie zugestimmt?
- 4) Wird der beschriebenen, vorübergehenden Abweichung im kaum von der Straße einsehbaren Teil des Gebäudes entsprechend der beigelegten Pläne zugestimmt, sodass der relativ junge Anbau auf dem Grundstück Aschheimer Str. 24a (Bj. 2005) erhalten werden kann?
- 5) Ist die geometrische Gestaltung des südlichen Gebäudeabschnitts der Nummer 24 mit verringerter Höhe und abgesetztem Dach nach 16m gemessen ab der Gebäudenordkante entsprechend der vorliegenden Pläne zulässig?
- 6) Ist unter der Voraussetzung positiver Rückmeldung zu den genannten Anträgen auf Befreiungen und Abweichungen die Bebauung des Hauptkörpers entsprechend der gezeigten Pläne zulässig?
- 7) Können im Bereich des Vorgartens Garagen entsprechend der beigelegten Pläne errichtet werden?
- 8) Ist die geplante Garage an der Ostseite des Gebäudes der Nr. 24a als Grenzbebauung grundsätzlich zulässig?
- 9) Ist der geplante Carport als Grenzbebauung an der Westseite des Gebäudes der Nr. 24 grundsätzlich zulässig?
- 10) Ist die Unterkellerung der Garagen der Nr. 24 und Nr. 24a an der Nordseite des Gebäudes grundsätzlich zulässig?
- 11) Ist die Unterkellerung der Garage der Nr. 24a an der Ostseite grundsätzlich zulässig?
- 12) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

Durch die angefragte Planung entstehen zwei Doppelhaushälften. Die Wohnflächen betragen für die Nr. 24 205m² und für die Nr. 24a 188m².

Es sollen zwei Vollgeschosse errichtet werden.

Nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung sind pro Doppelhaushälfte 2 Stellplätze nachzuweisen. Demnach sind für dieses Bauvorhaben 4 Stellplätze nachzuweisen.

Für die Fl.Nr. 557/9 werden insgesamt 3 Stellplätze nachgewiesen, wobei 2 davon in der Doppelgarage im Norden und einer als Carport auf der Westseite errichtet werden sollen. Für die Fl.Nr. 557/44 werden insgesamt 2 Stellplätze in Einzelgaragen nachgewiesen. Diese sollen auf der Nordseite und auf der Ostseite errichtet werden.

Von den drei angrenzenden Nachbarn haben zwei bereits zugestimmt. Die dritte Zustimmung ist durch die Gemeinde Unterföhring als Eigentümer der Fl.Nr. 557/50 zu erteilen.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Laut dem Landratsamt München, vertreten durch Frau Eckerle und Frau Gehrke, ist angesichts der bereits in vielen Punkten abweichenden Umgebungsgebäuden keine Steuerungsfunktion des Bebauungs- und Baulinienplans Nr. 8 mehr gegeben. Insbesondere bezüglich Firstrichtung, Vorgartenlinien sowie Vollgeschossanzahl und Dachneigung gibt es bereits beträchtlich mehr abweichende Bebauungen als solche, die dem Plan entsprechen. Zusätzlich ist ersichtlich, dass alle Neubauten ab ca. 1960 in mindestens einem der im Rahmen der Anträge auf Befreiungen und Abweichungen genannten Punkte vom Plan abweichen. Nach den Aussagen von Frau Eckerle und Frau Gehrke wird es aufgrund der bereits vollständigen Bebauung des Gebietes als sinnvoll erachtet, den Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 8 aufzuheben. Hierdurch wäre die Umgebungsbebauung für zukünftige Bauvorhaben maßgeblich und die oben genannten Befreiungsanträge wären in diesem Fall nicht notwendig.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Dr.-Ing. Fabian und Frau Katrin Hellmundt und des Herrn Ulf und Frau Claudia Loebich vom 20.05.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 21.06.2019, zum Bau eines Doppelhauses in der Aschheimer Straße 24/24a, zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie Folgt:

- Zu 1) Eine Änderung der Firstrichtung in Ost-West ist aufgrund der bereits vorhandenen Bezugsfälle grundsätzlich vorstellbar.
- Zu 2) Die Errichtung von 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 45° ist grundsätzlich vorstellbar.
- Zu 3) Eine Überschreitung der Vorgartenlinie um einen Meter, um eine mit den anliegenden Gebäuden einheitliche Linie zu bilden ist grundsätzlich vorstellbar.
- Zu 4) Die vorübergehende Abweichung zum Erhalt des Anbaus auf dem Grundstück Nr. 24a ist grundsätzlich vorstellbar.
- Zu 5) Diese Dachlandschaft findet sich in dieser ausgeprägten Form nicht in der näheren Umgebung. Die geometrische Gestaltung ist im Sinne des § 34 BauGB zu bewerten.
- Zu 6) Der Situierung des Hauptbaukörpers kann entsprochen werden, sofern alle notwendigen und vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.
- Zu 7) Die geplanten Garagen im Vorgarten überschreiten die Baulinie. Hierfür wäre ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Bei der Errichtung der Garagen an dieser Stelle würde sich die Vorgartenlinie auf 3m verschieben. Einer Befreiung

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

hierfür wird zugestimmt. Für die Fl.Nr. 557/44 ist die Nutzbarkeit der Garage durch eine Schleppkurve nachzuweisen.

Zu 8) Die geplante Garage an der Ostseite ist mit einer Höhe von 2,85m und einer Länge von 8,0m grundsätzlich an der Grundstücksgrenze zulässig.

Zu 9) Der geplante Carport an der Westseite ist mit einer Höhe von 2,85m und einer Länge von 6,50m grundsätzlich an der Grundstücksgrenze zulässig.

Zu 10) Die Unterkellerung der Garagen der Fl.Nrn. 557/9 und 557/44 an der Nordseite des Gebäudes ist vorstellbar, sofern einer Überschreitung der Vorgartenlinie zugestimmt wird.

Zu 11) Die Unterkellerung der Garage an der Ostseite der Fl.Nr. 557/44 ist vorstellbar, sofern das Nachbargrundstück entsprechend vor Abrutschen gesichert wird und durch die Unterbauung nicht beeinträchtigt wird.

Zu 12) Das Bauvorhaben wäre auf Grundlage des Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 8 nicht zulässig. Der Hinweis des Landratsamtes München, diesen Bebauungsplan aufzuheben oder anzupassen wird zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist durch das Landratsamt München abschließend zu prüfen.

AZ 6024
Bauamt

624 9

Bauvorhaben RS Wohnbau, Birkenstraße 5, Fl. Nr. 548/6; Vorlage einer Austauschplanung

Der Vorsitzende gibt die Austauschplanung der Firma RS Wohnbau GmbH, München zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5, Fl.Nr. 548/6, vom 31.05.2019 sowie die Alternativplanung vom 09.07.2019 bekannt. Die Planzeichnungen der Meyer Architekten GmbH, vom 31.05.2019 und vom 09.07.2019, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 548/6 (2.143 m²), das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (gesamtes Grundstück) ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Vorsitzende erinnert an den gefassten Beschluss des Bauausschusses vom 24.07.2018, Nr. 509: Bauantrag der Firma RS Wohnbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5 und 5a.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Dem Bauantrag der Firma RS Wohnbau GmbH, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5 und 5a, Fl.Nr. 548/6, vom 12.06.2018 wird aus folgenden wesentlichen Gründen nicht zugestimmt:

- Die nördliche Nachbarsituation zum Biergarten und die geplante unmittelbare Anordnung der oberirdischen Stellplätze werden als Konfliktpunkte gesehen.
- Die Auswirkungen der Immissionen wurden möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt, vor allem hinsichtlich der geplanten Schlaf- und Aufenthaltsräume des Antragstellers, die in nördliche Richtung (Richtung Biergarten) situiert wurden.
- Schallschutz und Blendschutzthematik scheinen nicht ausreichend berücksichtigt worden zu sein.
- Die Geruchsentwicklung der im Norden situierten Müllhäuschen (Richtung Biergarten) kann zu Konflikten führen.
- Die vorliegende Bebauung erscheint zu massiv, da im rückwärtigen Bereich (Birkenstraße) kleinteiligere Bebauung vorliegt.
- Die Freiflächenplanungen sind zu überarbeiten um die Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer entsprechend zu gestalten.
- Insgesamt erscheint es, dass die Nachbarbelange nicht ausreichend gewürdigt wurden.

Weiter erinnert der Vorsitzende an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 26.3.2019, Nr. 577, in welchem die Beschlusslage des Bauausschusses vom 24.07.2018, Nr. 509, unverändert aufrechterhalten bleibt und der Versetzung des Buswartehäuschens ausdrücklich nicht zugestimmt wurde.

Das Schreiben vom 10.07.2019 des LRA München wird bekanntgegeben und dem Bauausschuss zugestellt.

Vom Antragsteller wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Kubatur des geplanten Wohngebäudes wurde deutlich verringert. In Anlehnung an das Nachbargrundstück wurde der Baukörper ab einer Länge von 29m in seiner Höhe von E+II+D auf E+I+D abgestuft.
- Durch die Änderungsmaßnahmen entfallen 3 Wohneinheiten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde wurden die oberirdischen Stellplätze auf eine Zahl von 12 und die Stellplätze in der Tiefgarage auf eine Zahl von 33 reduziert.
- Die Höhenlage des Grundstücks wurde unter Berücksichtigung der angeordneten oberirdischen Stellplätze und der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Vorgaben der barrierefreien Zugänglichkeit der Hauszugänge mit dem größtmöglichen Gefälle ausgeführt, um die Höhendifferenzierung zur Birkenstraße zu reduzieren, es ergibt sich eine Höhendifferenz von 37 cm zur alten Planung.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- Um an der Grundstücksgrenze zum Hotel Neuwirt einen größtmöglichen Schutz zu gewährleisten, wurde geplant, die aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen erforderliche Mauer bis zu einer Absturzhöhe von 90 cm vorzusehen. Hiermit wird eine Blendwirkung von einfahrenden Autos ausgeschlossen.
- Den befürchteten Immissionen durch die Müllbehälter wird mit einer speziellen Einhausung zur Vermeidung von Geruchsentwicklungen entgegengewirkt.
- An der gesamten Nordfassade wurden die Schallschutzmaßnahmen angepasst (nichtöffnbare Fenster und angepasste Schallschutzfenster in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen)
- Die Zufahrt zur Erschließung der oberirdischen Stellplätze und der Tiefgarage erfolgt über die Münchner Straße. Hier gibt es zwei Varianten im Hinblick auf die Bushaltestelle.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Austauschplanung der RS Wohnbau GmbH, München, vom 31.05.2019 mit Austauschplänen sowie die Alternativplanung vom 09.07.2019 eingegangen bei der Gemeinde am 11.07.2019 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5, Fl.Nr. 548/6, zur Kenntnis und hält an seinen Beschlüssen vom 24.07.2018, Nr. 509 und vom 26.3.2019, Nr. 577 fest. Insbesondere was die zu massive Bebauung und die nicht ausreichend gewürdigten Nachbarbelange betrifft.

AZ 611
Bauamt

625 9 **Formlose Bauvoranfrage des Architekten Möller zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Feldstraße 8, Fl.Nr. 190/16**

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage des Architekten Möller, München, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Feldstraße 8, Fl.Nr. 190/16, vom 21.06.2019, bekannt. Eine Grundrisszeichnung im Lageplan, sowie entsprechende Varianten werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 190/16 (1.006 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Auf dem Grundstück ist derzeit ein Einfamilienhaus in der Bauweise EG + ausgebauten DG mit den Grundrissmaßen Länge 16,00 m x Breite 9,50 m (152 m²), sowie eine Doppelgarage mit den Grundrissmaßen Länge 6,20 m x Breite 6,00 m (37,20 m²) realisiert.

Der Antragsteller hat drei Varianten vorgebracht.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Variante 1:

Es sollen zwei Baukörper mit jeweils ein bis zwei Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichtet werden. Der Baukörper 1 hat die Außenmaße 10,00 m x 15,09 m. Der Baukörper 2 hat die Außenmaße 10,0 m x 10,57 m. Beide Baukörper werden als II + D errichtet. Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beträgt die GRZ 0,253. Die GFZ beträgt 0,659.

1. Fragen:

- 1.1 Ist die dargestellte Überbauung der Grundstücksfläche aufgeteilt in 2 Baukörper in den angegebenen Dimensionen zulässig?
- 1.2 Darf dabei die vordere Bebauungslinie gegenüber dem Bestand auf dann ca. 3,70m verringert werden? (siehe hierzu auch den allgemeinen Fragenteil weiter unten)
- 1.3 Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen und der angegebenen Dachneigung genehmigungsfähig?

Variante 2:

Es soll ein versetzt angeordneter Baukörper als Mehrfamilienhaus (bis zu 8 Wohnungen) und einer Tiefgarage errichtet werden. Beide Teile des Baukörpers weisen jeweils die Maße 10,00 m x 16,0 m auf, wobei sich die Baukörper auf einer Fläche von 5,97 m x 3,21 m überlappen. Auch bei dieser Variante sollen II + D errichtet werden. Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beträgt die GRZ 0,299. Die GFZ beträgt 0,777.

2. Fragen:

- 2.1 Ist dargestellte Baumasse in einem Baukörper in den angegebenen Dimensionen zulässig?
- 2.2 Ist die dargestellte Bebauungstiefe zulässig?
- 2.3 Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen und der angegebenen Dachneigung genehmigungsfähig?

Variante 3:

Es soll ein Baukörper als Mehrfamilien- oder Reihenhaushaus (bis zu 10 Wohnungen) und eine Tiefgarage errichtet werden. Der Baukörper hat die Außenmaße 10,00 m x 28,74 m. Auch bei dieser Variante sollen II + D errichtet werden. Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beträgt die GRZ 0,285. Die GFZ beträgt 0,856.

3. Fragen:

- 3.1 Ist dargestellte Bauweise in einem Baukörper in den angegebenen Dimensionen zulässig?
- 3.2 Ist die dargestellte Bebauungstiefe zulässig?
- 3.3 Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen und der angegebenen Dachneigung genehmigungsfähig?
- 3.4 Ist im Dachgeschoß ein Kniestock von 1,00 m zulässig bei gleichzeitiger Zweigeschossigkeit?

Allgemeine Fragen zu allen Varianten:

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

1. Darf die Vorgartenzone in der dargestellten Breite angenommen werden d.h. die gedachte Baugrenze liegt 3,70 m hinter der Grundstücksgrenze entlang der Straße? Korrespondierend mit den Flurstücken 190/68 und 190/19.
2. Ist das Gebäude Fl.Nr. 190/90 im Sinne des § 34 BauGB maßgeblich für Wandhöhe und Firsthöhe für die Flurstücke Nr. 190/15 bis 190/18? (Die Wandhöhe wird dem Augenschein nach mit 6,00 m, die Dachneigung mit ca. 45° und die Firsthöhe mit ca. 11,70 m angenommen und so in den vorgelegten Plänen dargestellt. Die tatsächliche Wand- Firsthöhe müsste noch von einem Vermesser ermittelt werden.)
3. Muss auf dem Baugrundstück ein Spielplatz nachgewiesen werden, wenn mehr als 3 Wohnungen errichtet werden, oder kann der Spielplatz auf Fl./Nr. 190/20 als Kompensation heran gezogen werden?
4. Darf ein Gebäude auf dem Grundstück 190/16 auch mit 3 Vollgeschossen als Flachdach ausgeführt werden?
5. Dürfen beliebig viele Wohneinheiten in einem zu genehmigenden Baukörper realisiert werden, vorausgesetzt die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen oder gibt es eine Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen auf dem Grundstück oder pro Haus?
6. Dürfen die erforderlichen Stellplätze auch unterirdisch nachgewiesen werden?

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Bauvoranfrage des Herrn Karsten Hell, Leipzig, vom 21.06.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 24.06.2019, zur Bebaubarkeit des Grundstückes in der Feldstraße 8, zur Kenntnis und beantwortet die mit der Bauvoranfrage gestellten Fragen wie folgt:

Variante 1:

- 1.1 Die dargestellte Baumasse ist im Verhältnis zu den direkt anliegenden Grundstücken deutlich größer und fügt sich daher nicht in die nähere Umgebung ein. Es wird angeregt, das Maß der Bebauung nochmals zu überdenken.
- 1.2 Das Verringern der vorderen Bebauungslinie gegenüber dem Bestand auf ca. 3,70m ist nicht vorstellbar. Die Flucht der angrenzenden Gebäude würde verlassen werden.

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- 1.3 Für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 45° sind bereits Bezugsfälle vorhanden, somit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 45° vorstellbar.

Variante 2:

- 2.1 Die dargestellte Baumasse wirkt im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken sehr massiv. Dieses Vorhaben fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Es wird angeregt, das Maß der Bebauung nochmals zu überdenken.
- 2.2 Eine Bebauungstiefe in dieser ausgeprägten Form ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.
- 2.3 Für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sind bereits Bezugsfälle vorhanden, somit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorstellbar. Die Dachneigungen der angrenzenden Grundstücke betragen zwischen 45° und 53°. Für eine Dachneigung von 38° sind keine Bezugsfälle vorhanden.

Variante 3:

- 3.1 Die dargestellte Baumasse wirkt im Verhältnis zu den umliegenden Grundstücken sehr massiv und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Es wird angeregt, das Maß der Bebauung nochmals zu überdenken.
- 3.2 Eine Bebauungstiefe in dieser ausgeprägten Form ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.
- 3.3 Für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen sind bereits Bezugsfälle vorhanden, somit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen vorstellbar. Die Dachneigungen der angrenzenden Grundstücke betragen zwischen 45° und 53°. Für eine Dachneigung von 30° sind keine Bezugsfälle vorhanden.
- 3.4 Mit einer Zweigeschossigkeit und einem Kniestock von 1,00m beträgt die Firsthöhe ca. 10,05m. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 190/15) misst gemäß vorgelegten Planunterlagen eine Firsthöhe von ca. 11,70m. Eine Bebauung mit Kniestock und einer Firsthöhe von ca. 10,05m wäre vorstellbar.

Allgemeine Fragen:

- 4.1 Bei einer Bebauung von 3,70m an die Grundstücksgrenze würde eine neue Flucht entstehen. Die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 190/19 und 190/68 sind Eckgrundstücke und werden als Solitär gesehen, wonach sie

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

nicht zur Beurteilung der Umgebung mit herangezogen werden. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 190/9 wird optisch durch den Weg abgegrenzt und wird somit nicht zur Beurteilung der Umgebung mit herangezogen.

4.2 Maßgeblich für die Wand- und Firsthöhen der Fl.Nr. 190/15 bis 190/18 ist die umliegende Bebauung. Hierunter fällt unter anderem auch die Fl.Nr. 190/9.

4.3 Ab 4 Wohneinheiten ist ein Spielplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Spielplatz auf der Fl.Nr. 190/20 kann zur Kompensation nicht herangezogen werden.

4.4 Flachdächer als Dachlandschaften finden sich in der näheren Umgebung nicht. Die Dachlandschaften im näheren Umgriff sollten beibehalten werden.

4.5 Eine Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht vorhanden. Es sind gesunde Wohnverhältnisse gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten (Barrierefrei, Belichtung, Beschattung, etc.)

4.6 Stellplätze dürfen gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring auch unterirdisch nachgewiesen werden. Besucherstellplätze sollten oberirdisch errichtet werden.

AZ 6024
Bauamt

626 9

Bekanntgaben / Anfragen

BEK Bürgerhaus Unterföhring Außenanlagen; Sachstand Pflasterarbeiten

Der Bürgermeister gibt bekannt, dass der Rückbau des Terrawaybelages entlang des Bürgerhauses, außer im Wirtsgartenbereich, durch die Firma May erfolgt ist.

Die Pflasterarbeiten werden von 19.08 bis max. 06.09 2019 in der spielfreien Zeit durch die beauftragte Firma Gillhuber ausgeführt.

AZ 631
Bauamt

626 9

Ampelschaltung Münchner Straße / Ecke Ringstraße / Abfahrt Föhringer Ring

Herr Gemeinderat Guist fragt nach, warum die Ampelschaltung an der Münchner Straße / Ecke Ringstraße / Abfahrt zum mittleren Ring geändert

56. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

wurde. Seit der neuen Ampelschaltung kommt es täglich zu langen Wartezeiten aus Unterföhring in Richtung München.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Ampelschaltung schon vor Jahren laut Gesetzgebung geändert gehört hätte und diese nun vollzogen wurde. Weiter berichtet er, dass diesbezüglich heute ein Ortstermin stattgefunden hat und seitens der Gemeinde eine Änderung gefordert wird. Das staatliche Bauamt wird die Änderungen neu errechnen.

AZ 024
Bauamt

626

9

HKW Nord

Der Vorsitzende verliest das Schreiben vom 19.07.2019, welches er zusammen mit dem Landrat Christoph Göbel an den Oberbürgermeister Dieter Reiter bezüglich HKW Nord – Silllegung des Kohleblocks geschrieben hat.

Des Weiteren gibt der Vorsitzende das Schreiben „Mögliche Umgehung der Planungshoheit der Gemeinde seitens der SWM zur Errichtung eine GuD Neubaus“ von Bündnis 90 Die Grünen vom 17.07.2019 bekannt. Dieses wird dem Gemeinderat in der Septembersitzung vorgelegt.

Nachdem keine Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 21:10 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt