

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

Sitzungstag:

**Dienstag, 03.03.2020**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1. OG**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b> Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
<b>Niederschriftführer:</b> Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>  Betina Mäusel  Johann Zehetmair  Manfred Axenbeck  Udo Guist  Philipp Schwarz  Jutta Schödl  Simone Spratter  Thomas Weingärtner		

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

# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

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 anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

669 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.01.2020, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

670 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

671 9 **Antrag auf Baugenehmigung der Frau Theresa Spitzweg für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, Teilunterkellerung und Einzelgarage an der Alten Münchner Straße 41, Fl.Nr. 170**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung von Frau Theresa Spitzweg, Unterföhring, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, Teilunterkellerung und Einzelgarage an der Alten Münchner Straße 41, Fl.Nr. 170, vom 05.02.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 07.02.2020, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmbB, München, vom 29.01.2020, werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 170 (817 m<sup>2</sup>), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach nach § 34 BauGB (Einfügegebot) zu richten.

## **61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten mit den Maßen 24,50 m Länge x 6,00 m / 7,50 m / 8,50 m Breite gestaffelt x 10,50 m Firsthöhe gemessen bei -0,00. Das Dach wird dabei als Pultdach ausgebildet. Im Erdgeschoss sind drei Wohneinheiten, im 1. OG sind zwei Wohneinheiten und im 2. OG ist eine Wohneinheit geplant. Die gesamte Wohnfläche von 409,80 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung 1: 88,37m<sup>2</sup>  
Wohnung 2: 52,51m<sup>2</sup>  
Wohnung 3: 52,18m<sup>2</sup>  
Wohnung 4: 53,85m<sup>2</sup>  
Wohnung 5: 53,48m<sup>2</sup>  
Wohnung 6: 109,41 m<sup>2</sup>

Mit Realisierung der Baumaßnahme werden auf dem Grundstück gemäß vorgelegter Berechnung vom 29.01.2020 eine GFZ von 0,44 und eine GRZ von 0,48 (gesamt) erreicht. Alle Wohneinheiten sind mit Terrassen und Balkonen bzw. Dachterrasse geplant. Darüber hinaus ist im Norden eine Grenzgarage mit Flachdach mit den Maßen ca. 6,00 m Breite x ca. 3,00 m Länge x ca. 3,00 m Höhe sowie einem Carport mit den Maßen ca. 6,00m Breite, sowie davor je ein KFZ-Stellplatz vorgesehen. Weiter sollen fünf KFZ-Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich realisiert werden.

Im südlichen Grundstücksbereich wird zudem ein Spielplatz mit ca. 60,80m<sup>2</sup> errichtet.

Weiter wurde ein Antrag auf Baumfällung für die Fällung von drei Apfelbäumen, einer wilden Mirabelle, sowie einer Esche eingereicht. Für die Esche wird ein Ersatz laut Baumschutzverordnung gepflanzt.

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

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

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.05.2017, Nr. 409, wird in Erinnerung gebracht, in dem ein Vorbescheidsantrag für dieses Grundstück behandelt wurde. Der Beschluss hierzu lautet wie folgt:

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

# **61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## **Vortrag - Beschluss**

---

Zu 1)

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

Zu 2)

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

Zu 3 und 4)

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

Zu 5)

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

Zu 6)

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

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung von Frau Theresa Spitzweg, Unterföhring, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten, Teilunterkellerung und Einzelgarage an der Alten Münchner Straße 41, Fl.Nr. 170, vom 05.02.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 07.02.2020, zur Kenntnis und stimmt dem Bauantrag unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf die Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist einzuhalten
- Die Hangkante ist im Bauvollzug zu berücksichtigen und mit den Staatsforsten abzustimmen.
- Im südlichen Grundstücksbereich ist ein Spielplatz zu errichten.

AZ 6024  
Bauamt

**61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und  
Grundstücksausschusses vom  
03.03.2020**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

**Vortrag - Beschluss**

672

9

**Antrag auf Baugenehmigung von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus für ein bestehendes Wohnhaus am Gleißachweg 25, Fl.Nr. 920/1; Tektur zur genehmigten Planung**

Der Vorsitzende gibt die Tektur vom 23.01.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 11.02.2020, zum Antrag auf Baugenehmigung von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus für ein bestehendes Wohnhaus am Gleißachweg 25, Fl.Nr. 920/1 bekannt. Bei dem Antrag handelt es sich um eine Tektur zur genehmigten Planung. Die Planzeichnungen des Ingenieurbüros Kressierer, Markt Schwaben, vom 22.01.2020 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 920/1 (3.297 m<sup>2</sup>) ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Hier sind nur privilegierte Vorhaben zulässig. Angelehnt an § 35 Abs. 4 Nr. 2a BauGB handelt es sich bei dem behindertengerechten Wohnhaus als Ersatzbau um ein privilegiertes Vorhaben.

Der Bürgermeister weist daraufhin, dass für das Bestandsgebäude eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1956 vorliegt. Das Vorhaben wurde bereits im Zuge eines Antrages auf Vorbescheid im Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 27.11.2012, Nr. 596 und im Zuge eines Antrages auf Baugenehmigung in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.05.2014 behandelt. Eine Baugenehmigung durch das Landratsamt München wurde am 12.02.2015 erteilt.

Der Antragsteller hat nun sein Vorhaben umgeplant. Im Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2012 stimmte der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss einem Kniestock bis 0,80m für das Wohnhaus zu. Das LRA München hat seinerzeit gegen einen Kniestock in dieser Höhe entschieden. Der Antragsteller hat nun nochmals Gespräche mit dem LRA geführt. Dieses hat ihm signalisiert, dass einer Genehmigung zu vorgelegter Tektur, das gemeindliche Einvernehmen vorausgesetzt, möglich sei.

Der geplante Ersatzbau für das Wohnhaus soll die Maße Länge 17,61 m (bisher 21,98 m) x Breite 11,99 m (bisher 9,61 m) x Firsthöhe 10,32 m (bisher 8,23 m). Die Ausführung des Daches ist als Satteldach geplant. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss und mit einem Kniestock von 0,80m (bisher kein Kniestock) ,geplant. Darüber hinaus ist eine Garage mit einem Aufzug (mit Ausstieg auf der Vorder- und Rückseite) an das Haus anschließend vorgesehen. Die Garage hat die Maße Länge 10,90m x Breite 8,11m x Firsthöhe 8,29m. Das gesamte Bauvorhaben weist eine GFZ von 0,2 und eine GRZ von 0,1 (Grundfläche 314 m<sup>2</sup>, bisher 306,24m<sup>2</sup>) auf.

Weiter erinnert der Bürgermeister an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 27.11.2012, Nr. 596, in welchem dem Antrag

# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

## Vortrag - Beschluss

auf Vorbescheid zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus des bestehenden Wohnhauses mit geringfügig geänderten Maßen und einem Kniestock von 0,80 m grundsätzlich zugestimmt wurde.

Beschluss: 9 : 0

Der Tektur vom 23.01.2020, zum Antrag auf Baugenehmigung von Frau Helga Clement und Herrn Armin Mages zur Errichtung eines behindertengerechten Ersatzbaus für ein bestehendes Wohnhaus am Gleißachweg 25, Fl.Nr. 920/1, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Für das geplante Wohnhaus sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten und dauerhaft als solche zu unterhalten.
- Darüber hinaus wird festgestellt, dass die Gemeinde Unterföhring keine Kosten und Maßnahmen für die Erschließungsmaßnahmen (auch nicht für die neue Zufahrt über den Feldweg) übernimmt.

AZ 6024  
Bauamt

673      9      **Antrag auf Vorbescheid von Herrn Manfred Axenbeck zur Aufstockung und Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken an der Alten Münchner Straße 45, Fl.Nr. 164**

Der Vorsitzende erinnert an den Antrag auf Vorbescheid des Herrn Manfred Axenbeck vom 19.12.2018, eingegangen bei der Gemeinde am 07.01.2019, zur Aufstockung und Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken in der Alten Münchner Straße 45, welcher in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 29.01.2019 (Nr. 559) behandelt wurde.

Der Antragsteller hat nun die darin enthaltenen Fragen auf Forderung des LRA München umformuliert, bzw. ergänzt. Die entsprechenden Unterlagen der Hennevogl + Weizendörfer Architekten, München, vom 05.02.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 10.02.2020 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Alte Münchner Straße 45, Fl. Nr. 164 (1.335m<sup>2</sup>), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid wurden nachstehende Fragen umformuliert, bzw. ergänzt:

1. Ist eine mittlere Firsthöhe (abfallendes Gelände) von 9,565m des Hauptgebäudes wie in Ansicht Südost dargestellt möglich?

# **61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020**

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

## **Vortrag - Beschluss**

2. Ist eine mittlere Wandhöhe (abfallendes Gelände) von 7.065m des Hauptgebäudes wie in Ansicht Südost dargestellt möglich?
5. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung, GFZ 0,72, zulässig?  
Bezugsfälle: Alte Münchner Straße 43  
Alte Münchner Straße 57 a-d

Die Fragen Nr. 3 und 4 sind vom LRA München nicht in Frage gestellt worden.

GR Herr Axenbeck hat sich an der Beratung und Beschlussfassung gem. Art. 49 Abs. 2 GO nicht beteiligt.

Beschluss: 8 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Austauschpläne mit den umformulierten, bzw. ergänzten Fragen vom 05.02.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 10.02.2020 zum Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Zu 1. Eine mittlere Firsthöhe von 9,565m des Hauptgebäudes wie in Ansicht Südost dargestellt, ist grundsätzlich vorstellbar, vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des LRA München im Rahmen des § 34 BauGB.

Zu 2. Eine mittlere Wandhöhe von 7.065m des Hauptgebäudes wie in Ansicht Südost dargestellt, ist grundsätzlich vorstellbar, vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des LRA München im Rahmen des § 34 BauGB.

Zu 5. Die Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ) ist bei der Beurteilung nach § 34 BauGB durch das LRA München zu prüfen.

Darüber hinaus bleibt der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2019, Nr. 559, bestehen.

GR Herr Axenbeck hat sich an der Beratung und Beschlussfassung gem. Art. 49 Abs. 2 GO nicht beteiligt.

AZ 6024  
Bauamt

# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

## Vortrag - Beschluss

674      9      **Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Stefan Fritzmeier für den  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten mit Garage  
an der Münchner Straße 75, Fl.Nr. 91/6 und 88/6**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Stefan Fritzmeier für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten mit Garage, eingegangen bei der Gemeinde am 12.02.2020 (per E-Mail), am 21.02.2020 im Original, an der Münchner Straße 75, Fl.Nrn. 91/6 (291m<sup>2</sup>) und 88/6 (405m<sup>2</sup>), bekannt. Die Planunterlagen von Frau Daniela Gändl, Unterföhring, vom 06.02.2020, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 75, Fl. Nrn. 91/6 und 88/6 (ca. 696m<sup>2</sup>), welches im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Die Bebauung bzw. Erweiterung hat sich somit gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Vom Antragsteller wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit den Maßen Länge 15,99 m x Breite 13,11 m x Firsthöhe 10,97 m geplant. Die gesamte Wohnfläche von 368,46 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt auf die vier Wohnungen:

Wohnung 1: 137,48m<sup>2</sup>  
Wohnung 2: 129,83m<sup>2</sup>  
Wohnung 3: 47,38m<sup>2</sup>  
Wohnung 4: 53,77m<sup>2</sup>

Die Dachform soll dabei als Satteldach mit einer Dachneigung von 36° ausgeführt werden. Gemäß vorgelegter Berechnung ist nach Fertigstellung der Maßnahme eine GFZ von insgesamt 0,52 sowie eine GRZ von 0,55 auf dem Grundstück an der Münchner Straße 75 realisiert. Außerdem sind eine Garage sowie 6 weitere Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Die Stellplätze sind den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet.

Ein Spielplatz soll laut dem Freiflächengestaltungsplan auf dem Grundstück errichtet werden.

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Stefan Fritzmeier für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten mit Garage, eingegangen bei der Gemeinde am 12.02.2020 (per E-Mail), am 21.02.2020 im Original, an der Münchner Straße 75, Fl.Nrn. 91/6 und 88/6, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist einzuhalten.
- Die Erschließung ist zwingend durch eine Grunddienstbarkeit nachzuweisen.
- Die erforderlichen Abstandsflächen sind zwingend einzuhalten.



# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

- Die Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen und ist vom LRA zu überprüfen.
- Die Stellplatzsytuierung sowie die Stellplatzmaße sind nochmals zu überprüfen.

AZ 6024  
Bauamt

675 9 **Antrag auf Baugenehmigung der Frau Barbara Burgmayr-Weigt für die Nutzungsänderung von Büro in eine Praxis und die Erweiterung der bestehenden Praxis an der Münchner Straße 72, Fl.Nrn. 78/2 und 78**

Der Erste Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Barbara Burgmayr-Weigt, Kirchseeon, zur Nutzungsänderung von Büro in eine Praxis und Erweiterung der bestehenden Praxis an der Münchner Straße 72, vom 29.01.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 29.01.2020, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten, Herrn Steffen Bucher, Stuttgart, vom 27.01.2020, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 72, Fl. Nrn. 78 (709m<sup>2</sup>) und 78/2 (1.240m<sup>2</sup>), welches sowohl im aktuell rechtgültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung bzw. Nutzung hat sich somit gemäß §34 BauGB an die Umgebungsbebauung anzupassen.

Die Antragsteller planen nun im Zuge der Nutzungsänderung im 1. Obergeschoss von einem Büro in eine Praxis für Kieferorthopädie mit Labor (Dr. Fabian von Rom) umzubauen und mit der bereits bestehenden Praxis zusammenzulegen. An der Fassade werden keinerlei Änderungen vorgenommen.

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring vom 15.04.2017, sind für die neue Praxisnutzung (210,14m<sup>2</sup> gemäß Stellplatznachweis) 7 KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Aktuell sind 9 Stellplätze vorhanden.

Auf die Nachbarbeteiligung wird verwiesen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Frau Barbara Burgmayr-Weigt, Kirchseeon, zur Nutzungsänderung von Büro in eine Praxis und Erweiterung der bestehenden Praxis an der Münchner Straße 72, vom 29.01.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 29.01.2020 zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben unter folgenden Maßgaben zu:

# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

- Die notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring sind nachzuweisen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf die entsprechende Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

AZ 6024  
Bauamt

676 9

### **Antrag auf Baugenehmigung der Familienbäckerei Kistenpfennig für die Änderung von zwei Werbeanlagen und für die Errichtung von zwei Werbetafeln an der Münchner Straße 72, Fl.Nrn. 78/2 und 78**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Familienbäckerei Kistenpfennig, Fahrenzhausen, vom 24.01.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 24.01.2020 für die Änderung von zwei Werbeanlagen und für die Errichtung von zwei Werbetafeln an der Münchner Straße 72, Fl.Nrn. 78/2 und 78 bekannt. Die Planunterlagen des Herrn Eitan Levavi, vom 22.01.2020 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Münchner Straße 72, Fl. Nrn. 78 (709m<sup>2</sup>) und 78/2 (1.240m<sup>2</sup>), welches Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan, eine Bebauung bzw. Nutzung hat sich somit gemäß §34 BauGB an die Umgebungsbebauung anzupassen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass bereits im Zuge der Umnutzung zu einem Cafe, Werbeanlagen mit den Maßen 6,50m x 0,50m, mit Bescheid vom 03.02.2010 durch das Landratsamt München genehmigt wurden.

Die Antragsteller beabsichtigen nun folgende Änderungen an den vorhandenen Lichtkästen:

Die vorhandenen Lichtkästen mit ca. 200 mm Tiefe werden mit 4mm Aluminium überdeckt und die Verbundplatten vollflächig mit Digitaldruck aus Hochleistungsfolie mit Laminat Glanz beschriftet. Die Abmessungen beider Leuchtkästen sind 6.505 mm x 500 mm. Die Abstände der Leuchtkästen zur Gebäudeecke betragen auf der langen Seite 3.730 mm und auf der kurzen Seite 515 mm. Oberhalb der Beschriftungen soll eine LED Lichtleiste montiert werden. Hierzu ist keine weitere Genehmigung erforderlich, da diese Werbeanlage bereits genehmigt wurde.

Weiter sollen zwei neue Angebotstafeln aus schwarzen Vollkompaktplatten in ca. 6 mm Materialstärke an beiden Säulen im Eingangsbereich angebracht werden. Die Maße der Angebotstafeln betragen 700 mm x 2100mm. Nach § 57 Abs. 1 Nr. 12a BayBO sind diese Angebotstafeln genehmigungspflichtig.

# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Familienbäckerei Kistenpfennig, Fahrenzhausen, vom 24.01.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 24.01.2020 für die Änderung von zwei Werbeanlagen und für die Errichtung von zwei Werbetafeln (keine Leuchtreklame) an der Münchner Straße 72, Fl.Nrn. 78/2 und 78, zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Die Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben und die Sicht nicht behindern.
- Die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer sind zwingend bei der Anbringung zu beachten.
- Das Lichtraumprofil der Straße bzw. des Gehweges darf nicht eingeschränkt werden.

AZ 6024  
Bauamt

677 9

### FEZI an der Jahnstraße; Freigabe der Fassadenvariante

Der Erste Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss Nr. 962 vom 14.11.2019 in Erinnerung und erläutert kurz den Sachverhalt. Der Gemeinderat hat sich für die Sanierung der Jugendfreizeitstätte FEZI am Sportzentrum ausgesprochen. Dabei wurde eine Gesamtmaßnahme ohne Außenanlagen und Cafe-Erweiterung mit 4.712.214,- € brutto inkl. Baunebenkosten genehmigt.

Die Kosten für die Überarbeitung der Außenanlagen müssen im Falle einer Entscheidung für eine Cafe-Erweiterung berechnet werden und sind in diesen Kosten **noch nicht** enthalten.

In die Haushalts- und Finanzplanung 2020 ff. sind rund 5,0 Mio. € (einschließlich Baunebenkosten) unter der Haushaltsstelle 46060.9421/46060.9490 eingestellt.

Der Gemeinderat hat sich ebenfalls dafür ausgesprochen, dass die in Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 05.11.2019 vorgestellte Fassadenvarianten als Musterflächen am Gebäude aufzubauen sind.

Der Jugendbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 31.10.2019 für eine Lamellenkonstruktion als 2.Fassadenhülle mit Schriftzug ausgesprochen.

Die Fassadenmuster sind seit 20.02.2020 am FEZI angebracht und können bemustert werden. Aufgrund der aktuellen Witterungsverhältnisse ist eine

# **61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

## **Vortrag - Beschluss**

Bemusterung in der Abendstunden ab 17.00 Uhr derzeit nicht ergebnisorientiert.

Die Verwaltung bittet nun die Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses die Musterflächen eigenständig aufzusuchen. Die Verwaltung wird die Musterflächen sowie die Außenanlagenplanung im Rahmen einer Jugendbeirats-Informationsveranstaltung am 02.03.2020 dem Jugendbeirat vorstellen und näher erläutern. Unter Erläuterung der Fachbauleitung SSP, Waldkirchen, Herrn Schöngruber, wurde den Mitgliedern des Jugendbeirats das Sanierungskonzept erläutert.

Der Jugendbeirat hat sich dabei für die Variante 1 ausgesprochen.

Dabei soll eine vorgesetzte sogenannte Lamellenfassade aus vertikalen Stäben, Stabquerschnitte 5x5cm und 5x10 cm wechselnd (Muster-Variante Nr. 1)

Abstände der Stäbe = 10, 20, 30 cm wiederholend, Farbton orangebraun RAL 8023 (analog Vordach Haupteingang Sportzentrum).

Das Durchsteigen von Kindern ist hinsichtlich der Gefahrenvermeidung zwingend zu vermeiden (Hierbei sind die Belange des Gemeindeunfallverbandes zu beachten).

Abstand der Lamellenfassade zur Hauptfassade = ca. 90cm.

Die geplante Hauptfassade im Bereich der Glastüren und Fenster mit Alu-Deckleisten entspricht der bereits ausgeführten Fassade am Sportzentrum (graualuminium)

Die Ansichten für beide Fassadenvarianten Nr. 1 und 2 wurden heute dem Gremium als Tischvorlage vorgelegt. Die beiden Varianten sind im bereits genehmigten Kostenbudget von 4,71 Mio. € brutto enthalten.

Aufgrund der aktuellen Beschlusslage kann eine entsprechende Bauantragseingabe (Tektur) bis 15.04.2020 erfolgen. Die Unterlagen werden der Verwaltung bis zum 10.03.2020 zur Prüfung eingereicht und anschließend dem Gremium vorgelegt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt Kenntnis vom Sachverhalt und schließt sich der Empfehlung des Jugendbeirates und der Fachbauleitung SSP, Waldkirchen, vom 02.03.2020 wie folgt an:

Fassadenvariante Nr. 1

Lamellenfassade aus vertikalen Stäben,  
mit unterschiedlichen Abständen der Stäbe die sich wiederholen, Farbton orangebraun RAL 8023 (analog Vordach Haupteingang Sportzentrum),

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

die ein gefahrloses Durchsteigen von Kindern ermöglichen (in Abstimmung mit dem Gemeindeunfallverbandes)

Die noch vorzulegende Tektüreingabeplanung ist dem Gremium unter Berücksichtigung der Fassadenvariante Nr. 1 mit den Anmerkungen vom 03.03.2020 vorzulegen.

AZ 621  
Bauamt

#### Bekanntgaben / Anfragen

- 678      9      BEK 03/2020; Anregung Wasserspielplatz, Frau Hois

Der Bürgermeister verliest das Schreiben zur Errichtung eines Wasserspielplatzes am Aschheimer Spielplatz von Frau Ilona Hois vom 11.02.2020.

Bauamt

- 678      9      BEK 03/2020; Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung für die zeitlich befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung an der Münchner Straße 26, Fl.Nr. 179/7

Der Leiter des Bauamtes, Herr Kapfenberger, gibt den Bescheid des LRA München, mit dem Aktenzeichen 4.1-1058/14/V, vom 19.02.2020, eingegangen bei der Gemeinde am 24.02.2020, bekannt.

Die, bis 31.12.2019 befristete Baugenehmigung für die zeitlich befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung an der Münchner Straße 26, Fl.Nr. 179/7, wird letztmalig bis 31.12.2020 verlängert.

AZ 6024  
Bauamt

- 678      9      Zebrastreifen an der Aschheimer Straße

Gemeinderätin Frau Schödl fragt nach dem angeordneten Zebrastreifen an der Aschheimer Straße, warum dieser anderslautend aus der Verkehrsschau trotzdem umgesetzt wurde.

Der Bürgermeister erläutert dazu, dass sich die Grundlagen geändert haben, da hier ein verstärkter Fußgängerverkehr aus dem Einheimischengebiet entstanden ist.

# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 03.03.2020

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

## Vortrag - Beschluss

Nach Prüfung der StVO liegen keine Ausschlusskriterien vor und eine Geschwindigkeitsdrosselung auf 30km/h ist an dieser Stelle vorhanden.

Bauamt

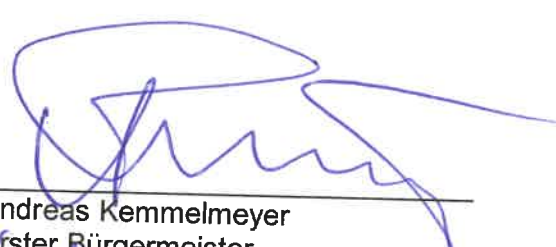
### 678 9 FSD Flyer in Unterföhring

Gemeinderätin Frau Mäusel teilt mit, dass an die Unterföhringer Haushalte FSD Flyer, in denen es um die Erweiterung von Nutzungsflächen für die Pflegeeinrichtungen gehen soll, verteilt worden sind. Sie erkundigt sich nach dem genaueren Inhalt dieser Einwurfsendung.

Der Bürgermeister teilt mit, dass er die Erweiterung der Pflegeeinrichtungen dem Gremium bereits mitgeteilt hat.

Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:30 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt