

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses - öffentlich -

Sitzungstag:

Donnerstag, 16.12.2021

Sitzungsort:

Feststadl

| Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| anwesend | abwesend | Abwesenheitsgrund |
| Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier | | |
| Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger | | |
| Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair Per Videoschalte Manfred Axenbeck Gisela Fischer Per Videoschalte Manuel Prieler Per Videoschalte Jutta Schödl Per Videoschalte Philipp Schwarz Simone Spratter Thomas Weingärtner Per Videoschalte | | |
| | | |
| | | |

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

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

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 den anwesenden Vertreter der Verwaltung der öffentlichen Sitzung.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die heutige Bau-, Verkehr und Grundstücksausschusses als Hybridsitzung durchgeführt wird. Es sind Ausschussmitglieder mittels Ton- und Bildübertragung der Sitzung zugeschaltet.

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

173 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Bauamt

174 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 24.11.2021 gefassten Beschlüsse werden folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

G129 Straßensanierung Schramelweg, Gernweg und Gänsbachlweg: Auftragsvergabe

Der Bau- Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung des WipflerPLAN, Planegg, vom 19.11.2021 und stimmt der Beauftragung der Firma Swietelsky Bau GmbH, Traunstein mit dem wirtschaftlichsten Angebot vom 11.11.2021 zum Angebotspreis in Höhe von

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

743.340,69 € brutto für die Erneuerung des Schramelweg (LOS I), Gernweg (LOS II) und Gänsbachlweg (LOS III) zu.

Die Kosten in Höhe von 743.340,69 € brutto sind für die oben genannte Maßnahme auf der HHSt 63000.9520 in 2022 zu verbuchen.

AZ 631 Bauamt

175 9

Bauantrag zum Ersatzneubau einer Doppelhaushälfte und Garage an der Aschheimer Str. 40, Fl.Nr. 557/37; Antrag auf Befreiung wegen zusätzlicher Erhöhung im Bereich des Treppenhauses

Der Vorsitzende weist auf den Antrag auf Baugenehmigung der Antragsteller Stefan und Julia Hitz zum Ersatzneubau einer Doppelhaushälfte und Garage an der Aschheimer Str. 40, Fl.Nr. 557/3, vom 09.08.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 13.08.2021 hin. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss hat am 28.09.2021 dem Antrag auf Baugenehmigung mit folgenden Maßgaben zugestimmt

- Dem Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 14 (1960) in den Punkten Baugrenze (Überschreitung der nördlichen Baugrenze um max. 75 cm) und Wandhöhe (von 6,00 m auf 6,19 m) wird zugestimmt. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/60 einzuhalten.
- Auf die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen
- Auf die erforderliche Nachbarteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.
- Die beantragte Abweichung bzgl. der Brandwände ist durch das Landratsamt zu behandeln.

Nach aktueller Empfehlung des Landratsamtes ist im Bereich des Treppenhauses die bereits beantragte Erhöhung der Wandhöhe klarzustellen. Die Kubatur und Maße (Höhe des Gebäudes) haben sich gemäß den zugrunde liegenden Plänen vom 09.08.2021, die dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss so vorlagen, nicht verändert.

Der untergeordnete Bauteil des Treppenhauses hat eine andere Wandhöhe, ohne die Gesamthöhe des Gebäudes zu verändern.

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die Antragssteller stellen mit Datum vom 30.11.2021 einen Antrag auf Befreiung von den baurechtlichen Vorschriften wie folgt:

Geplant wurde im Bereich des Treppenhauses an der Nordseite eine zusätzliche Erhöhung der Wandhöhe (neben der bereits befreiten Erhöhung um 19cm) um ca. 1,88m. Diese Wandhöhe des Treppenhauses war auch im Bauantrag vom 09.08.2021 vorhanden und durch ein Versehen der Antragsteller statt 1,88m nur 0,19m beantragt worden.

Hierfür wird eine Befreiung beantragt. Die zulässige Ausbildung als Gaube wäre in der Höhenwirkung gleichzusetzen.

Der Bauantrag vom 09.08.2021 ist beizubehalten. Inhaltlich gab es keine Veränderungen, der Baukörper hat sich nicht verändert.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag vom 30.11.2021 auf weitere Befreiung (Klarstellung der zusätzlichen Erhöhung der Wandhöhe um ca. 1,88m) zur Baugenehmigung von Stefan und Julia Hitz zum Ersatzneubau einer Doppelhaushälfte und Garage an der Aschheimer Str. 40, Fl.Nr. 557/3, vom 09.08.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 13.08.2021, zur Kenntnis und stimmt diesem zu.

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2021, Nr. 145, bleibt darüber hinaus aufrecht erhalten.

AZ 621
Bauamt

176 9

Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplätzen in der Ringstr. 19, Fl.Nr. 1189/14

Der Erste Bürgermeister gibt den Tekturantrag der Pitz Haus- und Grund GmbH, München, zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplätzen an der Ringstraße 19, Fl.Nr. 1189/14, vom 04.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 19.11.2021, bekannt. Die Planzeichnungen der Architektin Frau Anett Kühn, BAGU Plan GmbH, München, vom 08.11.2021, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Bürgermeister weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021, Nr. 120, hin, nach welchem dem Bauantrag der Pitz Haus- und Grund GmbH, München, zum Abbruch einer bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelhaushälfte mit Garage an der Ringstraße 19, Fl.Nr. 1189/14, vom 05.05.2021, zugestimmt wurde.

Weiter bringt der Vorsitzende die Baugenehmigung des Landratsamtes München vom 21.10.2021 zur Kenntnis.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/14 (585 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein gültiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Tekturantrag vom 04.11.2021 beinhaltet folgende Änderungen der Architektin, Stand 08.11.2021:

Einfamilienhaus

- Im Erdgeschoss wurde ein eingeschossiger Erker 3,60 m x 1,335 m auf der Ostseite ergänzt.
- Im Obergeschoss wurde ein Balkon 2,50 m x 1,50 m auf der Südseite ergänzt.
- Lage der Fenster hat sich geändert, daher haben sich auch die Ansichten geändert.
- Die Dachform wurde geändert: flachgeneigtes Walmdach statt Satteldach. Die ursprüngliche Anzahl der Geschosse bleibt bestehen. (Es entsteht durch diese Änderung kein neues Geschoss.)

Doppelhaushälfte

- Der Erker auf der Südseite wurde im Dachgeschoss „aufgestockt“ und die Schleppgaube dementsprechend verlängert.
- Die Lage des Treppenhauses hat sich geändert. Das Treppenhaus wurde gespiegelt und liegt nun an der Kommunwand zum Nachbarn.
- Somit hat sich auch die Blickrichtung des Gebäudeschnittes B-B gespiegelt (s. Schnittführung in den Grundrissen) und der straßenseitige Erker sowie die Gaube auf der Nordseite sind in der Tektur als Ansicht im Schnitt B-B dargestellt. (In der Eingabeplanung wurde der Schnitt B-B in Blickrichtung zur Treppe geführt, daher war

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

hier der Erker nicht zu sehen und somit auch nicht im Schnitt B-B dargestellt.)

- Mit der Neuaufteilung der Grundrisse hat sich die Lage der Fenster geändert, daher liegt auch eine Veränderung in den Ansichten vor.
- Die Schleppgaube auf der Nordseite wurde um 0,60 m verbreitert, so dass sich das gleiche Außenmaß wie bei der Gaube auf der Südseite ergibt. Durch die Verbreiterung der Gaube um 0,60 m auf der Nordseite verkürzt sich die Ansichtsfläche des Hauptdaches.

Die Geschossfläche hat sich nur bzgl. Einfamilienhaus von 132,00 m² geringfügig um 8,56 m² auf 140,56 m² geändert.

Beschluss: 9 : 0

Dem Tekturantrag der Pitz Haus- und Grund GmbH, München, zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplätzen an der Ringstraße 19, Fl.Nr. 1189/14, vom 04.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 19.11.2021, mit folgenden Änderungen:

Einfamilienhaus

- Im Erdgeschoss wurde ein eingeschossiger Erker 3,60 m x 1,335 m auf der Ostseite ergänzt.
- Im Obergeschoss wurde ein Balkon 2,50 m x 1,50 m auf der Südseite ergänzt.
- Lage der Fenster hat sich geändert, daher haben sich auch die Ansichten geändert.
- Die Dachform wurde geändert: flachgeneigtes Walmdach statt Satteldach. Die ursprüngliche Anzahl der Geschosse bleibt bestehen. (Es entsteht durch diese Änderung kein neues Geschoss.)

Doppelhaushälfte

- Der Erker auf der Südseite wurde im Dachgeschoss „aufgestockt“ und die Schleppgaube dementsprechend verlängert.
- Die Lage des Treppenhauses hat sich geändert. Das Treppenhaus wurde gespiegelt und liegt nun an der Kommunwand zum Nachbarn.
- Somit hat sich auch die Blickrichtung des Gebäudeschnittes B-B gespiegelt (s. Schnittführung in den Grundrissen) und der

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

straßenseitige Erker sowie die Gaube auf der Nordseite sind in der Tektur als Ansicht im Schnitt B-B dargestellt. (In der Eingabeplanung wurde der Schnitt B-B in Blickrichtung zur Treppe geführt, daher war hier der Erker nicht zu sehen und somit auch nicht im Schnitt B-B dargestellt.)

- Mit der Neuaufteilung der Grundrisse hat sich die Lage der Fenster geändert, daher liegt auch eine Veränderung in den Ansichten vor.
- Die Schleppgaube auf der Nordseite wurde um 0,60 m verbreitert, so dass sich das gleiche Außenmaß wie bei der Gaube auf der Südseite ergibt. Durch die Verbreiterung der Gaube um 0,60 m auf der Nordseite verkürzt sich die Ansichtsfläche des Hauptdaches.

wird zugestimmt:

Der Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 20.05.2021, Nr. 120, wird darüber hinaus aufrechterhalten.

AZ 621
Bauamt

177 9

Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Keller- bzw. Garagengeschoss an der Bahnhofstr. 23, Fl.Nrn. 190/42 und 190/8

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid von Frau Dr. Nora Urbanetz und Herrn Dr. Frank Wellhöfer vom 15.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 19.11.2021, zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Keller- bzw. Garagengeschoss an der Bahnhofstr. 23, Fl.Nrn. 190/42 und 190/8, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen von IMS Studio München wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für die Grundstücke Bahnhofstr. 23 und 23 a, Fl.Nrn. 190/8 (530 m²) und 190/42 (410 m²), welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt sind, besteht kein Bebauungsplan mehr. 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 15.12.2015, Nr. 240, in dem der

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit vom 20.11.2015 behandelt wurde.

Zum damaligen Zeitpunkt war der Bebauungsplan Nr. 21 noch rechtsverbindlich, dieser wurde jedoch im Jahr 2017 aufgehoben.

Der Vorsitzende erinnert weiterhin an die Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.09.2020, Nr. 31, in welcher dem Gremium eine Machbarkeitsstudie mit 6 Varianten vorgestellt und sich für Folgendes ausgesprochen wurde: *Die vorgelegten Gebäudevarianten Nrn.1 bis 6 entwickeln an diesem Standort (auslaufen des allgemeinen Wohngebietes) insgesamt einen erdrückenden Eindruck. Insbesondere die Varianten mit IV-Geschossen zur öffentlichen Straßenseite mit einer Firsthöhe von 12,80 m (Bahnhofstraße). Diese Varianten sind von Norden aus betrachtet als fünfgeschossiges Gebäude (einschließlich des Garagengeschosses) zu dominant wahrzunehmen. Die Variante 5 wird mit den runden Gebäudeformen aus städtebaulicher Sicht an dieser prägenden Stelle nicht gesehen. Auf den gültigen Bau-Verkehrs und Grundstücksausschuss vom 15.12.2015, Nr. 240 wird hingewiesen und dieser inhaltlich aufrechterhalten.*

Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid werden nachstehende Fragen gestellt. Die ausführlichen Begründungen dazu sind den den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellten Unterlagen zu entnehmen.

1. Ist der in den Planunterlagen gezeigte Baukörper hinsichtlich seiner Lage, Grundfläche und Geschossigkeit planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Anordnung der Stellplätze unter dem Gebäude und die Zufahrt mittels Rampe von der Bahnhofstraße (gegebenenfalls mit einem Sichtschutz um Blendungen zu vermeiden) so vorstellbar?

Zu Frage 1:

Der in den Planunterlagen gezeigte Baukörper ist hinsichtlich seiner Kubatur auf dem Grundstück abstandsflächenoptimiert ausgebildet und situiert. Da die Abstandsflächen lt. Plan nach neuer BayBO (2021) eingehalten werden und die Baulinien und Baugrenzen des aufgehobenen Baulinienplanes nicht mehr gelten, ist die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück grundsätzlich als planungsrechtlich zulässig zu bewerten.

In Zusammenhang mit der geplanten Grundfläche wird angemerkt, dass diese auf dem Grundstück nur darstellbar ist, da die ehemalige hintere Baugrenze im Norden um 4 m überschritten wird. Der Abstand zur Bahnhofstraße orientiert sich am direkten westlichen Nachbarn mit 4 m.

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Die geplante Grundfläche beträgt 324 m². Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich diese Fläche gem. § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein, da die bestehenden Grundflächen wesentlich kleiner sind. Auch die 2016 auf dem Grundstück genehmigte Grundfläche ist mit 271 m² wesentlich kleiner. Offensichtlich soll der Baukörper der Bahnhofstr. 17 als Bezugsfall herangezogen werden. Im Plan ist eine vergleichbare Ansichtsbreite von der Bahnhofstraße als Bezugsfall eingetragen. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend, wenn die Gebäudetiefe und die resultierende Grundfläche nicht vergleichbar sind.

Die geplante Geschossigkeit ist mit II+D von der Südseite (Straßenseite) und mit III+D von der Nordseite (Gartenseite) aus den Plänen ablesbar. Dies könnte grundsätzlich als planungsrechtlich zulässig bewertet werden.

In der Begründung zu dieser Frage wird eine Dreigeschossigkeit von der Bahnhofstraße angegeben, offensichtlich da das Dachgeschoss als Vollgeschoss geplant ist.

In diesem Zusammenhang sind aber v. a. auch die geplante Wand- und Firsthöhe für ein Einfügen in die nähere Umgebung entscheidend.

Offensichtlich soll nun der Baukörper der Bahnhofstr. 19 als Bezugsfall für die Firsthöhe herangezogen werden. Im Plan ist eine vergleichbare Firsthöhe von der Bahnhofstraße als Bezugsfall eingetragen. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend, wenn Wandhöhe und Grundfläche wiederum nicht vergleichbar sind.

Zusätzlich sind auf den Dächern Plateaus (Terrassen?) dargestellt, die mittels 1,1 m hoher Absturzsicherung eine weitere Erhöhung des Baukörpers auslösen.

Hinweise aus der Bauverwaltung:

Bezugnehmend auf die Begründung zu Frage 1 sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Gemeinde Unterföhring den § 34 BauGB nicht wie die Planerin interpretiert, dass das maximale Maß der baulichen Nutzung verschiedener Baukörper kombiniert werden kann. Vielmehr ist das Verhältnis der einzelnen Parameter zueinander entscheidend und damit für die Umgebung prägend.

Die Dachform ist bei der Beurteilung nach § 34 BauGB zwar nicht maßgeblich, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Dachformen, die rein aufgrund der möglichen Abstandsflächen auf dem Grundstück entstehen und Sonderformen darstellen (hier ein geköpftes Walmdach, das wie ein Pyramidenstumpf erscheint), nicht befürwortet werden. Die Gemeinde behält sich vor, für den weiteren Umgriff einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem u. a. Dachformen festgesetzt werden.

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zu Frage 2:

Grundsätzlich wird eine Unterbringung der Stellplätze unter dem geplanten Gebäude begrüßt, da für die Stellplätze keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Jedoch erhöht das geplante Garagengeschoss die Kubatur des geplanten Gebäudes, da es sich nicht vollständig unter der Oberfläche befindet. Insofern ist auf Frage 1. zu verweisen.

Die Zufahrt mittels Rampe von der Bahnhofstraße entspricht in etwa der genehmigten Rampe aus 2016 und ist weiterhin vorstellbar.

Die Planung eines Sichtschutzes zur Vermeidung von Blendungen wird grundsätzlich begrüßt, kann aber ohne konkrete Angaben nicht beantwortet werden.

Hinweis aus der Bauverwaltung:

Im Bereich der Rampenzufahrt befinden sich ein Längsparker-Stellplatz sowie ein gemeindlicher Straßenbaum im öffentlichen Straßenraum.

Wenn die Rampe nicht verlegt werden kann, sind in Abstimmung mit der Gemeinde Stellplatz und Straßenbaum auf Kosten der Antragsteller neu zu verorten.

Herr Gemeinderat Manfred Axenbeck hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO (persönliche Beteiligung als Grundstücksnachbar) an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag von Frau Dr. Nora Urbanetz und Herrn Dr. Frank Wellhöfer zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Keller- bzw. Garagengeschoss an der Bahnhofstr. 23, Fl.Nrn. 190/42 und 190/8, vom 15.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 19.11.2021, zur Kenntnis und beantwortet die mit dem Antrag gestellten Fragen, vorbehaltlich des Ergebnisses der Prüfung des LRA München im Rahmen des § 34 BauGB, wie folgt:

Zu Frage 1:

Der in den Planunterlagen gezeigte Baukörper ist hinsichtlich seiner Kubatur auf dem Grundstück abstandsflächenoptimiert ausgebildet und situiert. Da die Abstandsflächen lt. Plan nach neuer BayBO (2021) eingehalten werden und die Baulinien und Baugrenzen des aufgehobenen Baulinienplanes nicht mehr gelten, ist die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück grundsätzlich als planungsrechtlich zulässig zu bewerten.

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

In Zusammenhang mit der geplanten Grundfläche wird angemerkt, dass diese auf dem Grundstück nur darstellbar ist, da die ehemalige hintere Baugrenze im Norden um 4 m überschritten wird. Der Abstand zur Bahnhofstraße orientiert sich am direkten westlichen Nachbarn mit 4 m.

Die geplante Grundfläche beträgt 324 m². Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich diese Fläche gem. § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein, da die bestehenden Grundflächen wesentlich kleiner sind. Auch die 2016 auf dem Grundstück genehmigte Grundfläche ist mit 271 m² wesentlich kleiner. Offensichtlich soll der Baukörper der Bahnhofstr. 17 als Bezugsfall herangezogen werden. Im Plan ist eine vergleichbare Ansichtsbreite von der Bahnhofstraße als Bezugsfall eingetragen. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend, wenn die Gebäudetiefe und die resultierende Grundfläche nicht vergleichbar sind.

Die geplante Geschossigkeit ist mit II+D von der Südseite (Straßenseite) und mit III+D von der Nordseite (Gartenseite) aus den Plänen ablesbar. Dies könnte grundsätzlich als planungsrechtlich zulässig bewertet werden.

In der Begründung zu dieser Frage wird eine Dreigeschossigkeit von der Bahnhofstraße angegeben, offensichtlich da das Dachgeschoss als Vollgeschoss geplant ist.

In diesem Zusammenhang sind aber v. a. auch die geplante Wand- und Firsthöhe für ein Einfügen in die nähere Umgebung entscheidend. Offensichtlich soll nun der Baukörper der Bahnhofstr. 19 als Bezugsfall für die Firsthöhe herangezogen werden. Im Plan ist eine vergleichbare Firsthöhe von der Bahnhofstraße als Bezugsfall eingetragen. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend, wenn Wandhöhe und Grundfläche wiederum nicht vergleichbar sind.

Zusätzlich sind auf den Dächern Plateaus (Terrassen?) dargestellt, die mittels 1,1 m hoher Absturzsicherung eine weitere Erhöhung des Baukörpers auslösen.

Zu Frage 2:

Grundsätzlich wird eine Unterbringung der Stellplätze unter dem geplanten Gebäude begrüßt, da für die Stellplätze keine zusätzliche Versiegelung entsteht. Jedoch erhöht das geplante Garagengeschoss die Kubatur des geplanten Gebäudes, da es sich nicht vollständig unter der Oberfläche befindet. Insofern ist auf Frage 1. zu verweisen.

Die Zufahrt mittels Rampe von der Bahnhofstraße entspricht in etwa der genehmigten Rampe aus 2016 und ist weiterhin vorstellbar.

Die Planung eines Sichtschutzes zur Vermeidung von Blendungen wird grundsätzlich begrüßt, kann aber ohne konkrete Angaben nicht beantwortet werden.

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Hinweise zu Frage 1:

- Bezugnehmend auf die Begründung zu Frage 1 sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Gemeinde Unterföhring den § 34 BauGB nicht wie die Planerin interpretiert, dass das maximale Maß der baulichen Nutzung verschiedener Baukörper kombiniert werden kann. Vielmehr ist das Verhältnis der einzelnen Parameter zueinander entscheidend und damit für die Umgebung prägend.
- Die Dachform ist bei der Beurteilung nach § 34 BauGB zwar nicht maßgeblich, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Dachformen, die rein aufgrund der möglichen Abstandsflächen auf dem Grundstück entstehen und Sonderformen darstellen (hier ein geköpftes Walmdach, das wie ein Pyramidenstumpf erscheint), nicht befürwortet werden. Die Gemeinde behält sich vor, für den weiteren Umgriff einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem u. a. Dachformen festgesetzt werden.

Hinweis zu Frage 2:

- Im Bereich der Rampenzufahrt befinden sich ein Längsparker-Stellplatz sowie ein gemeindlicher Straßenbaum im öffentlichen Straßenraum. Wenn die Rampe nicht verlegt werden kann, sind in Abstimmung mit der Gemeinde Stellplatz und Straßenbaum auf Kosten der Antragsteller neu zu verorten.

Allgemeine Hinweise:

- Auf das Einfügegebot gem. § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Auf die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen, diese ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Herr Gemeinderat Manfred Axenbeck hat gemäß Art. 49 Abs. 1 GO (persönliche Beteiligung als Grundstücksnachbar) an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilgenommen.

AZ 6024
Bauamt

17. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2021

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss


9 Bekanntgaben / Anfragen

Herr Gemeinderat Johann Zehetmair bringt zur Kenntnis, dass im Bogenhausener Anzeiger ein Bericht der SEM erschienen ist, in welchem u.a. auf die verkehrliche Anbindung des neuen Stadtteils hingewiesen wurde. Der Vorsitzende bestätigt, dass er diesen Bericht ebenfalls gelesen habe. In der Verwaltung liegen aber hierzu keine aktuellen Informationen durch die Stadt München vor.

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

Bis zum Ende der öffentlichen Sitzung sind keine Einwände gegen die Beschlussfassungen aufgrund Probleme bei der Zuschaltung mittels Ton- und Bildübertragung vorgebracht worden.

Der Vorsitzende bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und wünscht dem Gremium frohe Feiertage und schließt die öffentliche Sitzung um 18:59 Uhr.



Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt