

N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses**
des Gemeinderates Grünwald am Montag, 07. Juli 2008, 19:00 Uhr

ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan
GR-Mitglieder	Altmann Christian
	Bechler Ulrich
	Kneidl Uschi
	Kraus Helmut
	Reinhart-Maier Ingrid (ab 19.10 Uhr)
	Schmidt Oliver
	Sedlmair Gerhard
	Steininger Alexander
	Splettstößer Reinhard

Entschuldigt: Dr. Graeven Christina

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Verw. Fachangestellte	Nuffer Birgit
Technischer Angestellter	Kleßinger Peter

Zeit und Ort der Sitzung waren den Mitgliedern ordnungsgemäß mitgeteilt.
Der Ausschuss ist beschlussfähig.

14. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung und deren Ergänzung;

Die vorliegende Tagesordnung und deren Ergänzung wird **einstimmig angenommen**.

15. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09. Juni 2008;

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09. Juni 2008 wird **einstimmig genehmigt**.

16. Antrag Raabennest e. V. zur Erweiterung der Kinderkrippe um eine Gruppe im bestehenden Gebäude – Nutzungsänderung im Untergeschoss – auf dem Grundstück Fl.Nr. 514/28 an der Reitzensteinstr. 13;
-

GR-Mitglied Steininger ist aufgrund persönlicher Beteiligung i. S. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Die Bauverwaltung verliest zu diesem Tagesordnungspunkt das Schreiben des durch die Nachbarn beauftragten Rechtsanwaltes Herzog vom 03.07.2008. Die Nachbarn haben die Zustimmung zu diesem Bauantrag unter Hinweis der Lärmbeeinträchtigung der Kinderkrippe verweigert – nach Auffassung des Rechtsanwaltes fügt sich die geplante Nutzungsart nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die Bauverwaltung hat den Bauantrag und die Einwände geprüft und kam zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben zulässig und genehmigungsfähig ist. Die beantragte Nutzung auf dem Baugrundstück besteht zulässigerweise bereits jetzt schon – die durch die Erweiterung der Kinderkrippe erforderlichen Stellplätze sind ebenfalls im Bestand (als solche geschützt) vorhanden.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der Kinderkrippe um eine weitere Gruppe im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes **herzustellen**.

17. Antrag Dr. Harriet und Richard Hauser zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 611/61 an der Habermannstr. 12;
-

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 9 : 1 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses unter den nachfolgenden Bedingungen **herzustellen**:

Dem Antrag zur Nichtanrechenbarkeit des Luftraumes auf die Geschossflächenzahl wird zugestimmt.

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der Wandhöhe mit dem Treppenhaus wird nicht befürwortet.

Einer Abweichung wegen Nichteinhaltung der Wandhöhe mit dem Garagentrakt wird nicht zugestimmt. Der Planer hat die Höhe entsprechend der Ortsgestaltungssatzung abzuändern.

Die Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Die Gartenmauer ist vom Planer im Freiflächengestaltungsplan noch in der Höhe genau zu bezeichnen, um eine höhere Wiedererrichtung nach Abschluss der Bauphase zu verhindern.

18. Antrag Martin und Monika Ehinger zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 390/5 an der Wilhelm-Humser-Str. 10;
-

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

Der Kniestock ist auf das zulässige Maß gemäß § 5 Abs. 7 Ortsgestaltungssatzung von 0,75m zu reduzieren. Durch die Reduzierung der Kniestockhöhe – bei gleichbleibender, geplanter Firsthöhe - erhöht sich die Dachneigung in vorteilhafter Weise, da das derzeit geplante Dach mit lediglich knapp 41° Neigung nicht der Umgebungsbebauung entspricht. Dem Planer wird insoweit aufgegeben, die Dachneigung entsprechend anzupassen.

Die ausnahmsweise Errichtung einer Abgrabung auf der Gebäudewestseite wird befürwortet.

19. Antrag Nathalie und Christof Wahl zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 611/57 an der Habermannstr. 4;
-

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage **herzustellen**.

Der zweiseitigen Grenzbebauung mit einer Doppelgarage und dem Tiefgarageneinfahrtsgebäude wird nicht zugestimmt, zumal dadurch auch die schützenswerte Buche in diesem Bereich auf Dauer erhalten werden kann. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer gemeinsam geplanten Tiefgarage (für das nördliche und südliche Wohnhaus – vgl. auch Tagesordnungspunkt lfd. Nr. 20) nachzuweisen.

Die Dachbelichtungselemente in der West- und Ostansicht entsprechen in zwei Punkten nicht der Ortsgestaltungssatzung: erstens ist der Abstand zum seitlichen Dachrand mit den beiden Gauben in der Westansicht zu klein (1,50m im Mittel – gefordert werden 2,00m!) und zweitens stimmt die Wandhöhe mit dem Giebel in der Ostansicht nicht mit den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung überein. Diese beiden Punkte sind von der Architektin nachzubessern – eine Abweichung hierfür wird nicht befürwortet.

Die straßenseitige Einfriedungshöhe darf 1,60m nicht überschreiten.

20. Antrag Nathalie und Christof Wahl zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 611/57 an der Habermannstr. 4;
-

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig** das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage **herzustellen**.

Wegen der wasserdurchlässigen Ausführung der Belagsarten und einer Erdüberdeckung von 0,80m über der geplanten Tiefgarage wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO befürwortet.

Der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe des Tiefgarageneinfahrtsgebäudes von 2,75m um 0,25m auf 3,00m wird zugestimmt. Der zweiseitigen Grenzbebauung mit einer Doppelgarage und dem Tiefgarageneinfahrtsgebäude wird nicht zugestimmt. Es darf lediglich das geplante Tiefgarageneinfahrtsgebäude zur Ausführung kommen. Die erforderlichen Stellplätze für die gesamte Grundstücksbebauung (nördliches und südliches Wohnhaus – vgl. auch Tagesordnungspunkt lfd. Nr. 19) sind in dieser mit diesem Bauantrag geplanten Tiefgarage nachzuweisen. Die im Bereich der geplanten Doppelgarage befindliche, ortsbildprägende und sehr schützenswerte Buche ist unbedingt zu erhalten.

Der ausnahmsweisen Errichtung einer Abgrabung in Form eines Tiefhofes (Bezeichnung von Abböschung in Tiefhof bitte ändern) i.S. § 9 Abs. 2 Ortsgestaltungssatzung wird zugestimmt.

Die straßenseitige Einfriedung als Metallzaun darf 1,60m Höhe nicht überschreiten.

21. Antrag Dr. Michael Jung zur Sanierung und zum Umbau eines Mehrfamilienhauses inkl. Erweiterung der Wohnbereiche durch Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 514/6 an der Peter-Ostermayr-Str. 7;
-

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vom Vertreter des Bauherrn **zurückgezogen**.

22. Antrag WM Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. KG zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 598/12 am Waldweg 4;
-

Dieses Bauvorhaben war bereits in der letzten Bauausschusssitzung Beratungsgegenstand. Das Vorhaben wurde in erster Linie wegen der unterschiedlich gewählten Dachbelichtungselemente und der dadurch strittigen Gestaltung einstimmig abgelehnt. Der Planer hat sich der Anregung der Gemeinde angenommen und die Dachbelichtungselemente und Giebel zumindest bei zwei der drei Häuser stark reduziert und gestalterisch gefälliger geplant.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

Die Abgrabungen an allen drei Gebäuden werden ausnahmsweise befürwortet.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen wird befürwortet. Die Ausführung der befestigten Flächen hat aus wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen.

Den beantragten Fällungen wird soweit zugestimmt, als diese aus bautechnischen Gründen unbedingt erforderlich ist.

23. Antrag Johannes Glas auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Gasthauses Lindenwirt in ein Bürogebäude mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/2 an der Zeillerstr. 5;
-

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen **nicht herzustellen**. Grund der Versagung des Einvernehmens ist die Atypik mit dem geplanten Bürogebäude im reinen Wohngebiet.

24. Antrag Aporent GmbH auf Errichtung von beleuchteten Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 475/11 an der Südlichen Münchner Str. 32;
-

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig** das gemeindliche Einvernehmen unter den nachfolgenden Maßgaben herzustellen:

Der Errichtung des Schriftzuges „Apotheke“ mit selbstleuchtenden Einzelbuchstaben 3,60m lang und 0,47m hoch (= 1,692m²) wird zugestimmt.

Die zwei beleuchteten Wandtransparente (übliches Apotheken-A und Grünes Kreuz auf weißem Grund) mit den Ausmaßen 1,15m hoch und 1,60m breit (jeweils 1,84m²) sind in ihrer Höhe auf max. 0,50m zu reduzieren. Die Ausleuchtung dieser Werbeanlagen hat sich auf das Apotheken-A und das Grüne Kreuz zu beschränken (keine flächige Ausleuchtung).

Der Errichtung der freistehenden beleuchteten Werbeanlage wird nicht zugestimmt. Nur dann, wenn eine Werbung an einem Gebäude nicht realisierbar ist (z.B. Gebäude ist nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar durch Einfriedung bzw. Bäume und dgl.), dann kann Werbung auch an anderer Stelle ausnahmsweise gestattet werden. In diesem Fall ist aber das Gebäude sehr gut von der Südlichen Münchner Straße aus erkennbar.

25. Bekanntgabe von Bauanträgen gemäß Art. 58 BayBO;
-

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über Bauanträge im sog. Genehmigungsverfahren:

- Westermeier Peter u. Gabi, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 329/9 an der Sudetenstraße 29a;

26. Bekanntgabe von Bauanträgen gemäß Art. 37 GO;
-

27. Anfragen und Bekanntgaben;

Die Verwaltung gibt bekannt, dass in der geplanten Erweiterung der Aussegnungshalle in Abstimmung mit den örtlichen Pfarreien anstelle der beiden Fensteröffnungen nunmehr Türöffnungen zur Ausführung kommen.

Außerdem wurde in der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09. Juni 2008 von GR-Mitglied Dr. Graeven bemängelt, dass die Markierung auf der Sommerstockbahn in Wörnbrunn kaum noch sichtbar sei. Die Verwaltung informiert, dass die Markierung mittlerweile erneuert wurde.

Hierzu trägt GR-Mitglied Sedlmair vor, dass entlang der Wörnbrunner Straße (im südlichen Straßenverlauf) die weiss-schwarzen Markierungspfosten entfernt wurden.

Die Verwaltung wird den Vorgang prüfen und in der nächsten Bauausschusssitzung darüber berichten.

GR-Mitglied Reinhart-Maier erkundigt sich über die Berichterstattung in den Print-Medien zu der widerrechtlichen Fällaktion am Isar-Hochufer.

1. Bürgermeister Neusiedl erwidert hierzu, dass Anzeige erstattet wurde und die Polizei sowie die Staatsanwaltschaft ermitteln.

GR-Mitglied Bechler stellt fest, dass an dem Fußgängerüberweg an der Südlichen Münchner Straße/Schlossstraße die Schachtabdeckung des Straßenentwässerungsschachtes beschädigt ist und damit für Radfahrer, Inlineskater u.ä. eine Gefahrenquelle darstellt.

Die Bauverwaltung sagt eine unverzügliche Schadensbehebung zu.

GR-Mitglied Bechler stellt weiter fest, dass an dem Grundstück Nördliche Münchner Straße 26 innerhalb der Vorgartenlinie ein Carport errichtet wurde – ist dies so zulässig?

Die Bauverwaltung wird den Vorgang überprüfen und an die Bauaufsichtsbehörde zur Kontrolle weiterleiten.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20.25 Uhr.