

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

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses**  
des Gemeinderates Grünwald am Montag, 08. November 2010, 19.00 Uhr

### ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
GR-Mitglieder	Bechler Ulrich
	Kneidl Uschi
	Kraus Helmut
	Lindbüchl Thomas
	Reinhart-Maier Ingrid
	Ritz Michael (ab 19.02 Uhr)
	Staehele Katrina i. V. f. Schmidt Oliver
	Sedlmair Gerhard
	Splettstößer Reinhard
	Steininger Alexander

### Entschuldigt: ---

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Technischer Angestellter	Kleißinger Peter
Verwaltungsfachangestellte	Gassner Martina

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

### 315. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Die vorliegende Tagesordnung wird **einstimmig angenommen**.

### 316. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Oktober 2010;

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Oktober 2010 wird **einstimmig genehmigt**.

317. Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 604/126 am Forstweg 6b;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage unter folgenden Maßgaben **herzustellen**:

Die Nebenanlagen, für die keine Kompensationsmaßnahmen möglich sind (Schwimmbad, Terrasse, Gartengerätehaus etc.) sind soweit zu reduzieren, dass nur noch eine geringfügige Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen benötigt wird.

Die Dachflächenfenster sowie die beiden Rundgauben sind in ihren Ausmaßen den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung anzugleichen, hier bestehen geringfügige Überschreitungen.

Die Abgrabung im Bereich der Tiefgarage ist ebenfalls entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen.

Eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Nichteinhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe mit den Quergiebeln um 0,60-0,70m wird ausnahmsweise befürwortet.

Soweit durch die Reduzierung der Nebenanlagen Bäume erhalten werden können, sind diese zu schützen. In diesem Rahmen wird gefordert, zumindest eine der Eichen zu erhalten.

Das Landratsamt München wird gebeten in dem Baugenehmigungsbescheid zu beauftragen, dass die Fällung der Bäume erst zum Zeitpunkt des tatsächlichen Baubeginns erfolgen darf.

318. Antrag zum Neubau eines Wohnhauses mit sieben Wohneinheiten (Austauschpläne) auf dem Grundstück Fl. Nr. 142, Auf der Eierwiese 17;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Fällung der Sommerlinde –Baum Nr. 9– **herzustellen**.

Das Landratsamt München wird gebeten, die Ausführung der Ersatzpflanzungen entsprechend zu überprüfen.

319. Antrag zum Doppelgaragenneubau und Anordnung eines Schiebetores in der Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 630/12 an der Nördlichen Münchner Str. 10;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Doppelgaragenneubau und Anordnung eines Schiebetores in der Einfriedung **herzustellen**.

Die Errichtung einer Abgrabung an der Westseite des Kelleranbaus wird ausnahmsweise befürwortet, soweit diese den Abstand von 2m zur Nachbargrenze einhält.

Die Einfriedung ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung auszubilden.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird aufgrund der Verbesserung der Flächenbilanz im Bereich der Zufahrtsflächen befürwortet.

320. Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 396/27 an der Wilhelm-Humser-Str. 21;

---

GR-Mitglied Steininger ist gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauamtsleiter Rothörl berichtet über die Genehmigungsfähigkeit des Einfamilienhauses in Form einer Abweichung der nach der Ortsgestaltungssatzung zulässigen Firsthöhe und kommt auf die von zwei Zufahrten zu sprechen. Nach § 7 Abs. 2 der Ortsgestaltungssatzung darf bei der vorliegenden Planung lediglich einmal eine max. 5,00m breite Zufahrt realisiert werden. Geplant ist stattdessen neben der straßennah geplanten Doppelgarage (an der Westseite des Grundstücks) eine weitere Zufahrtsmöglichkeit auf der Ostseite des Grundstücks.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 5 : 5 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage herzustellen – **somit abgelehnt**.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt wird nicht hergestellt. Dies ist entsprechend abzuändern.

GR-Mitglied Kneidl stellt einen Antrag, dass aufgrund des Sitzungsverlaufs wohl Einigkeit über die Zulässigkeit des geplanten Wohnhauses bestehe, hingegen wegen der geplanten zweiten Zufahrt nicht, so dass der so eben gefasste Beschluss aufgehoben werden soll. Hierüber **beschließt das Gremium mit 9 : 1 Stimmen**, den Beschluss aufzuheben.

GR-Mitglied Kraus stellt den Antrag, dass getrennte Beschlüsse gefasst werden wie folgt:

Der Bauausschuss **beschließt mit 5 : 5 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage herzustellen – **somit abgelehnt**.

Der Bauausschuss **beschließt mit 5 : 5 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer zweiten Zufahrtsmöglichkeit herzustellen – **somit abgelehnt**.

321. Antrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück  
Fl. Nr. 553/2 an der Ricarda-Huch-Str. 5;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage **herzustellen**.

Die Einfriedung ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung auszubilden.

322. Antrag zum Umbau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.  
Nr. 409/15 an der Enzianstr. 7;

---

Das Einfamilienhaus aus den Sechziger Jahren in E+1-Bebauung mit einem flachgeneigten Satteldach soll umgebaut werden, so dass ein Wohnhaus E+1+D Mansarddach mit 44,9°/52° Dachneigung entsteht.

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. B 7 legt für das gegenständliche Baugrundstück keine konkrete Dachform fest, da bei Erlass des Bebauungsplanes bereits eine Bebauung auf dem Grundstück vorhanden war. Der Bebauungsplan legt fest, dass bei Um- und Erweiterungsbauten bei bestehenden Wohngebäuden die Dachform und Neigung beizubehalten ist. Dementsprechend ist der Antrag auf Umbau des Einfamilienhauses aufgrund der Dachform/-neigung nicht genehmigungsfähig.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und dem Schreiben des Architekten vom 03.11.2010 in dem vorgetragen wurde, dass ein Walmdach mit gleicher Firsthöhe (wie beantragt) zur Ausführung kommen soll und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**, wenn ein Walmdach mit max. 18-30° Dachneigung zur Ausführung kommt.

323. Antrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem  
Grundstück Fl. Nr. 629/12 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 28a;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 8 : 3 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird befürwortet.

Die zusätzliche Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze ist straßennah zu situieren. GR-Mitglied Ritz beantragt eine Abstimmung, sodass die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze unverändert bleiben soll. Der Bauausschuss beschließt den Antrag von Herrn Ritz mit 3 : 8 Stimmen. Somit muss die nördliche Garage straßennah errichtet werden.

Der Stellplatznachweis für das Grundstück Fl. Nr. 629/30 ist zu erbringen.

Eine Abweichung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe mit dem Quergiebel wird befürwortet.

Die Dachflächenfenster sind in einem Abstand von einem Meter zum Giebel zu planen. Dies ist entsprechend abzuändern.

Die Abgrabung ist entsprechend den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung zu planen. In diesem Falle wird eine Abweichung ausnahmsweise befürwortet.

324. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 742/1 an der Heckenrosenstr. 2;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit flachgeneigtem Walmdach (Dachneigung 15°), einer Wandhöhe 6,50m und einer Firsthöhe von 7,84m **in Aussicht zu stellen**.

325. Antrag auf Fällgenehmigung eines Ahorns und einer Kastanie (Austauschpläne) auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/38 an der Kaiser-Ludwig-Str. 32;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 6 : 5 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zum Fällantrag für eine Kastanie (Austauschpläne) **herzustellen**.

326. Antrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern (Austauschpläne 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 484/7 an der Eichleite 11;

---

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern (Austauschpläne 2) **herzustellen**.

Einer Abweichung von § 8 Abs. 1 Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich wird zum Erhalt der Rotbuche (Baum Nr. 5) ausnahmsweise zugestimmt.

### 327. Anfragen und Bekanntgaben;

---

GR-Mitglied Reinhart-Meier gibt bekannt, dass auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 2 weiterhin eine große Abgrabung bestehe sowie zwei Zufahrten und eine großflächig versiegelte Fläche. Über das Grundstück wurde bereits in der Juli-Sitzung 2010 aufgrund einer isolierten Befreiung wegen einer Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen und einer Abweichung wegen einer Abgrabung, die nach der Ortsgestaltungssatzung befürwortet wurde, diskutiert.

Die Verwaltung nimmt dies zu Kenntnis und leitet die Bekanntgabe an das zuständige Landratsamt München weiter und bittet um bauaufsichtliches Einschreiten.

Ende der öffentlichen Sitzung um 21.04 Uhr.

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftführer:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Stefan Rothörl  
Verwaltungsfachwirt