

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

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses**
des Gemeinderates Grünwald am Mittwoch, 15. September 2010, 19.00 Uhr

ANWESEND:

2. Bürgermeister Weidenbach Stephan
GR-Mitglieder Kraus Helmut
 Kuny Wolfgang i. V. f. Steininger Alexander
 Portenlänger-Braunisch Barbara i. V. f. Kneidl Uschi
 Reinhart-Maier Ingrid
 Ritz Michael
 Sedlmair Gerhard
 Splettstößer Reinhard
 Staehle Katrina i. V. f. Schmidt Oliver
 Zettel Robert i. V. f. Dr. Graeven Christina

Entschuldigt: Bechler Ulrich

Bauamtsleiter Rothörl Stefan
Technischer Angestellter Kleßinger Peter
Verwaltungsfachwirtin Schlichenmaier Anija
Technischer Angestellter Deisinger Dietmar

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

285. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Die vorliegende Tagesordnung wird **einstimmig angenommen**.

286. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19. Juli 2010;

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19. Juli 2010 wird **einstimmig genehmigt**.

287. Bauantrag auf Fällgenehmigung eines Ahorns auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/38 an der Kaiser-Ludwig-Str. 32;

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

Als Ersatzpflanzung ist ein heimischer Laubbaum mit Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.

288. Bauantrag auf isolierte Befreiung zur Erweiterung der bestehenden Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/72 am Lil-Dagover-Ring 1;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, die Errichtung einer Einfriedung im Rahmen einer isolierten Befreiung zu genehmigen.

289. Bauantrag zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit zwölf Wohneinheiten und Sammeltiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 142/0, Auf der Eierwiese 17;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit insgesamt zwölf Wohneinheiten und Sammeltiefgarage **herzustellen**.

Einer Befreiung von der Einhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird aufgrund der Erdüberdeckung der Tiefgarage befürwortet.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze wird befürwortet.

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

Eine Abweichung von § 8 Abs. 2 Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung von zwei Stellplätzen im Vorgartenbereich wird aufgrund der mehrfach vorhandenen Bezugsfälle in der Straße „Auf der Eierwiese“ ausnahmsweise befürwortet.

Das Landratsamt München wird gebeten in den Baugenehmigungsbescheid hinsichtlich der Sonnenkollektoren einen entsprechenden Hinweis in Bezug auf den Brandschutz (Sicherheit der Feuerwehreinsetzungskräfte) aufzunehmen. In einem Brandfall können diese Sonnenkollektoren nach neuesten Erkenntnissen eine Gefahr für die Rettungskräfte darstellen, da diese Kollektoren stromführend sind. Es soll daher der Einbau einer sog. Sollbruchstelle (z.B. entsprechende Sicherung o.ä.) gefordert werden, damit bautechnisch von diesen Anlagen keine Gefahr ausgeht.

290. Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Einfamilienhaus
auf dem Grundstück Fl. Nr. 624/2 an der Nördlichen Münchner Str. 9e;

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

Eine Befreiung von der Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird unter Bezugnahme auf die ursprüngliche Baugenehmigung (AZ: V-7.1.2-1124/01 v. 12.10.2001) und aufgrund der sich positiver gestaltenden Flächenbilanz ausnahmsweise befürwortet.

291. Bauantrag zur Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/18
an der Luise-Ullrich-Str. 2-8;

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

292. Bauantrag auf Behebung baulicher Brandschutzmängel sowie auf nachträgliche Nutzungsänderung auf dem Grundstück Fl. Nr. 603/51 an der Ludwig-Ganghofer-Str. 56;

GR-Mitglied Portenlänger-Braunisch ist von der Beratung und Beschlussfassung gem. Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das Einvernehmen zur Errichtung eines zweiten Rettungsweges sowie zur Nutzungsänderung in Wohnraum **herzustellen**.

293. Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens an die bestehende Doppelhaushälfte
auf dem Grundstück Fl. Nr. 293/55 am Stöcklkreuzweg 16;

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

294. Bauantrag auf Nutzungsänderung des Dachgeschosses von Wohnen in Büro auf dem Grundstück Fl. Nr. 592/36 a der Nördlichen Münchner Str. 16;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Dachgeschosses von Wohn- in Büronutzung **herzustellen**.

295. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes (Alternative 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5;

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt mit 7 : 3 Stimmen** zum vorliegenden Vorbescheidsantrag, Alternative 1 (Ein Wohnhaus, E+2+D, DN 44,9° im nördlichen Grundstücksbereich angesiedelt) keine Ausnahme der geltenden Veränderungssperre (hier insbes. Verbot nach § 3 der Veränderungssperrensatzung) zuzulassen.

Nach Prüfung durch die Bauverwaltung stehen überwiegend öffentliche Belange dem gestellten Vorbescheidsantrag entgegen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht abgeschlossen, so dass sich gegenwärtig nicht absehen lässt, ob sich die Planungsabsicht der Gemeinde mit den Vorbescheidsanträgen verträgt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung bei Zulassung der Vorbescheidsanträge unmöglich gemacht, jedenfalls aber wesentlich erschwert würde.

Im Übrigen wird das Einvernehmen der Gemeinde Grünwald nicht hergestellt, da der vorliegende Vorbescheidsantrag – Alternative 1 – den Zielplanungsvorstellungen der Gemeinde Grünwald entgegensteht. Auf das derzeit noch laufende Bebauungsplanverfahren wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

296. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes (Alternative 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5;

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt mit 9 : 1 Stimmen** zum vorliegenden Vorbescheidsantrag, Alternative 2 (Ein Wohnhaus, E+2+D, Dachgeschoss als Terrassengeschoss, bei Fortbestand des Gebäudes „Lindenwirt“ und der Garagengebäude) keine Ausnahme der geltenden Veränderungssperre (hier insbes. Verbot nach § 3 der Veränderungssperrensatzung) zuzulassen.

Nach Prüfung durch die Bauverwaltung stehen überwiegend öffentliche Belange dem gestellten Vorbescheidsantrag entgegen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht abgeschlossen, so dass sich gegenwärtig nicht absehen lässt, ob sich die Planungsabsicht der Gemeinde mit den Vorbescheidsanträgen

verträgt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung bei Zulassung der Vorbescheidsanträge unmöglich gemacht, jedenfalls aber wesentlich erschwert würde.

Im Übrigen wird das Einvernehmen der Gemeinde Grünwald nicht hergestellt, da der vorliegende Vorbescheidsantrag – Alternative 2 – den Zielplanungsvorstellungen der Gemeinde Grünwald entgegensteht. Auf das derzeit noch laufende Bebauungsplanverfahren wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

297. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes
(Alternative 3) auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5;

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt mit 9 : 1 Stimmen** zum vorliegenden Vorbescheidsantrag, Alternative 3 (Ein langgezogenes Wohnhaus, E+2+D, Dachgeschoss als Terrassengeschoss, bei Fortbestand des Gebäudes „Lindenwirt“) keine Ausnahme der geltenden Veränderungssperre (hier insbes. Verbot nach § 3 der Veränderungssperrensatzung) zuzulassen.

Nach Prüfung durch die Bauverwaltung stehen überwiegend öffentliche Belange dem gestellten Vorbescheidsantrag entgegen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht abgeschlossen, so dass sich gegenwärtig nicht absehen lässt, ob sich die Planungsabsicht der Gemeinde mit den Vorbescheidsanträgen verträgt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung bei Zulassung der Vorbescheidsanträge unmöglich gemacht, jedenfalls aber wesentlich erschwert würde.

Im Übrigen wird das Einvernehmen der Gemeinde Grünwald nicht hergestellt, da der vorliegende Vorbescheidsantrag – Alternative 3 – den Zielplanungsvorstellungen der Gemeinde Grünwald entgegensteht. Auf das derzeit noch laufende Bebauungsplanverfahren wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

298. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Wohngebäuden
(Alternative 4) auf dem Grundstück Fl. Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5;

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt mit 9 : 1 Stimmen** zum vorliegenden Vorbescheidsantrag, Alternative 4 (zwei Wohngebäude, E+1+D, Dachgeschoss als Terrassengeschoss) keine Ausnahme der geltenden Veränderungssperre (hier insbes. Verbot nach § 3 der Veränderungssperrensatzung) zuzulassen.

Nach Prüfung durch die Bauverwaltung stehen überwiegend öffentliche Belange dem gestellten Vorbescheidsantrag entgegen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht abgeschlossen, so dass sich gegenwärtig nicht absehen lässt, ob sich die Planungsabsicht der Gemeinde mit den Vorbescheidsanträgen verträgt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zu befürchten, dass die Durchführung

der Planung bei Zulassung der Vorbescheidsanträge unmöglich gemacht, jedenfalls aber wesentlich erschwert würde.

Im Übrigen wird das Einvernehmen der Gemeinde Grünwald nicht hergestellt, da der vorliegende Vorbescheidsantrag – Alternative 4 – den Zielplanungsvorstellungen der Gemeinde Grünwald entgegensteht. Auf das derzeit noch laufende Bebauungsplanverfahren wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

299. Bauantrag zum Umbau eines Doppelhauses und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 290/0 an der Leerbichlallee 22;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau eines bestehenden Doppelhauses und dem Neubau einer Doppelgarage **herzustellen**.

Die Zufahrtsbreite ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung auf max. 5,00m zu reduzieren.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen mit 152,53m² wird befürwortet.

300. Voranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 501/2 an der Wilhelm-Keim-Str. 25;

GR-Mitglied Kraus ist von der Beratung und Beschlussfassung gem. Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 6 : 3 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgaragen **nicht in Aussicht zu stellen**.

Die Ablehnungsgründe sind im Einzelnen:

1. Entsprechend des gültigen Bebauungsplanes sind für das Baugeviert geneigte Dächer vorgeschrieben (und bis dato ausschließlich in dem Umfeld realisiert) – Das geplante Flachdach ist somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig.
2. Die geplanten baulichen Anlagen liegen weitgehend außerhalb des zulässigen Bauraumes – das Wohnhaus ist daher innerhalb des zulässigen Bauraumes mit einer räumlichen Zuordnung zur Wilhelm-Keim-Straße zu situieren.
3. Eine Erschließung über die Südliche Münchner Straße scheidet aus, da sämtliche Wohnhäuser in dem Baugebiet gemäß Baulinienplan über die Wilhelm-Keim-Straße zu erschließen sind. Eine diesbezügliche Änderung der bisherigen Vorgehensweise ginge nicht mehr im Rahmen einer Befreiung – es müsste u.U. der Bebauungsplan geändert werden – wenn die Gemeinde dies auch näher in Betrachtung ziehen würde.

4. Die beiliegende Fotomontage zeigt eindeutig auf, dass ein Flachdach städtebaulich an dieser Stelle eine Fehlentwicklung darstellen würde.
5. Die Ortsgestaltungssatzung (Ortsmittebereich gilt bis zum Johann-Lössl-Weg) lässt für den Ortsmittebereich ausschließlich nur mehr geneigte Dächer zu. Ein Flachdach direkt angrenzend an den Ortsmittebereich würde den Zielplanungsvorstellungen der Gemeinde Grünwald zuwiderlaufen
6. Das Bauvorhaben fügt sich insgesamt nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der vorhandenen Bebauung ein.

301. Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 500/23 an der Südlichen Münchner Straße 13;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Werbeanlage aufgrund des Widerspruchs zu

§ 11 Abs. 1 Satz 1 Ortsgestaltungssatzung (OGS) – Werbung nur am Ort der Leistung;

§ 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 OGS – Anbringung von Werbung nur am Gebäude, Schrifthöhe maximal 0,50m;

§ 11 Abs. 4 OGS – Bewegliche oder blinkende Lichtreklame ist unzulässig;

nicht herzustellen.

302. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über auf dem Büroweg nach Art. 37 GO behandelte Bauanträge:

- Antrag zur Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 497/0 an der Schlossstr.14;
- Tektur-Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – Haus 2 – auf dem Grundstück Fl. Nr 396/36 an der Wilhelm-Humser-Str. 24;
- Tektur-Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage – Haus 1 – auf dem Grundstück Fl. Nr 396/36 an der Wilhelm-Humser-Str. 24;
- Tektur-Antrag auf Sanierung und Nutzungsänderung am bestehenden Gebäude auf dem Grundstück FL. Nr. 119/0, Auf der Eierwiese 18;
- Tektur-Antrag zum bauordnungsrechtlichen Verfahren (Brandschutznachweis TG) auf dem Grundstück Fl. Nr. 6/3 an der Südlichen Münchner Str. 2;

303. Anfragen und Bekanntgaben;

Ende der öffentlichen Sitzung um 20.23 Uhr.

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Anija Schlichenmaier
Verwaltungsfachwirtin