

## **NIEDERSCHRIFT**

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

**Datum:** 5. Mai 2015  
**Ort:** Sitzungssaal des Rathauses

**Beginn:** 17:30  
**Ende:** 18:55

### **Anwesend:**

#### **Zweiter Bürgermeister**

Zöllner, Rainer

#### **Mitglieder des Bauausschusses**

Burkhardt, Michael  
Eger, Christine  
Färber, Sabrina  
Olschowsky, Christian  
Pürkner, Erich  
Salcher, Thomas  
Wiesner, Marga  
Winberger, Lydia  
Wuschig, Wolfgang

#### **Schriftführer/in**

Röschke, Dana Schriftführer/in

#### **Verwaltung**

Reichel, Andrea Verwaltung

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung**

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Reihenhauses mit zwei Einzelgaragen, einer Duplexgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 87 an der Heimgartenstr. 16
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Anbau eines Carports an die bestehende Garage auf dem Grundstück FINr. 1520/4 an der Oberen Lagerstr. 10
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Abbruch der Garage und Errichtung eines Carports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 1743/3 an der Rotwandstr. 23
- TOP 5 Bauantrag wegen Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses (1 WE), Errichtung von Dachgauben, Anbau einer Außentreppe und eines Lifts auf dem Grundstück FINr. 1770/13 an der Gröbenzeller Str. 15
- TOP 6 Bauantrag wegen Erweiterung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1535 an der Buchenstr. 24
- TOP 7 Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Wohneinheit in Büroräume (Servicebüro Wohnungsverwaltung) auf dem Grundstück FINr. 1568/134 an der Heussstr. 11
- TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 531/8 an der Allinger Str. 33
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1468/4 an der Schopflachstr. 1
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1739/45 an der Lagerstr. 6 a
- TOP 11 Verschiedenes
- TOP 11.1 Bekanntgaben

## **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

---

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 17.03.2015 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei.

Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

## **TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Reihenhauses mit zwei Einzelgaragen, einer Duplexgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 87, Heimgartenstr. 16**

---

Der Vorsitzende ging zunächst auf die Vorgeschichte des Baugrundstückes sowie der Nachbargrundstücke Heimgartenstr. 20 bis 26 und Dorfstr. 54, 54 a-c näher ein. Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid sei in der Bauausschusssitzung vom 02.02.2000 vier Doppelhäusern und einem Dreispänner (Grundfläche 162 m<sup>2</sup>) grundsätzlich zugestimmt worden. Der Bauausschuss sprach aber die Empfehlung aus, den Dreispänner in ein Doppelhaus zu reduzieren sowie die Garagen von der nördlichen Grenze abzurücken. Mit den Bauanträgen im Jahr 2001 seien dann die Empfehlungen des Bauausschusses umgesetzt und fünf Doppelhäuser beantragt worden. Das Doppelhaus auf dem aktuellen Baugrundstück sei aber nicht errichtet worden und die Genehmigung inzwischen abgelaufen.

Der aktuelle Bauantrag beinhalte statt des Doppelhauses nun wieder einen Dreispänner mit 2 Einzelgaragen, einer Duplexgarage und 2 Stellplätzen. Die Grundfläche betrage 240 m<sup>2</sup>, was eine GRZ von 0,30 und GFZ von 0,55 bedeute. Diese überbaute Fläche füge sich nicht ein. In der näheren Umgebung seien absolute Grundflächen bis max. 198 m<sup>2</sup> vorhanden, weshalb das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden könne. Die städtebauliche Prüfung habe zudem ergeben, dass sich bei einer Verkleinerung des Bauvorhabens auf dieses Maß noch eine GRZ von 0,27 und GFZ von 0,54 ergebe. Auch dieses Maß würde eine erhebliche Verdichtung bedeuten, da das Verhältnis der überbauten Fläche zur verbleibenden Freifläche zu massiv erscheine. In der Umgebung würde ein geringeres Nutzungsmaß (GRZ 0,24; GFZ 0,48) vorliegen. Um eine weitere Verdichtung zu vermeiden, werde vorgeschlagen, ein Gebäude mit maximal 162 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß dem genehmigten Vorbescheid zuzulassen. Das sich daraus ergebende Nutzungsmaß wäre auch städtebaulich noch verträglich und das Gebäude würde sich einfügen. Der Vorsitzende sprach in diesem Zusammenhang auch die mögliche Bebauungsplanaufstellung zur Absicherung der Grundfläche an.

Bezüglich der Firsthöhe von 10,89 m teilte er mit, dass sich diese ebenfalls nicht einfüge. Die westlichen Doppelhäuser würden eine Firsthöhe von max. 10,15 m ab Oberkante Heimgartenstraße aufweisen, weshalb hier auch eine Reduzierung erfolgen müsse.

Auf Frage von StRin Eger zeigte der Vorsitzende die zu bebauende Fläche des Baugrundstückes auf.

StR Wuschig zeigte sich erstaunt über den Bauausschussbeschluss aus dem Jahr 2000, der einen Dreispänner zugelassen habe. Seiner Meinung nach sei die Versiegelung auch einschließlich der erforderlichen Garagen/Stellplätze viel zu massiv. Er verwies auch auf das sehr große noch bebaubare Nachbargrundstück. Im Hinblick auf dieses künftige Bauvorhaben, dürfe man eine so dichte Bebauung nicht zulassen. Er sprach sich deshalb grundsätzlich gegen einen Dreispänner aus.

Auf Frage von StR Burkhart, ob das Bauvorhaben die Baugrenze einhalte, erklärte Frau Reichel, dass für das Grundstück kein Bebauungsplan mit festgesetzten Baugrenzen vorliege.

Auf Nachfrage von StR Pürkner antwortete sie, dass es auch für das nördlich angrenzende Reihenhausesgebiet keinen Bebauungsplan gebe. Sie erklärte weiter, dass hinsichtlich des zulässigen Nut-

zungsmaßes dieses Reihenhausbereich nicht herangezogen werde, da es eine komplett andere Struktur aufweisen würde, als der dörflicher geprägte Bereich zwischen Heimgartenstraße und Dorfstraße, wo sich das Baugrundstück befindet. Dort gebe es kein Gebäude mit solch einer großen Grundfläche, weshalb sich der beantragte Dreispänner nicht einfüge.

Anschließend ging der Vorsitzende näher auf die vorliegenden Nachbareinwände ein und teilte zu den einzelnen Punkten u. a. folgendes mit:

Dreispänner: Im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid im Jahr 2000 sei ein Dreispänner grundsätzlich genehmigt worden, da sich die Bebauung insgesamt eingefügt habe. Im Genehmigungsbescheid sei nur ein Hinweis enthalten gewesen, statt des Dreispanners ein Doppelhaus zu errichten.

Duplexgarage an der Grenze: Die Duplexgarage sei als Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m bauplanungs- und bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Es könne nur weiterhin die dringende Empfehlung ausgesprochen werden, die Garage von der Grenze abzurücken.

Insgesamt 6 Stellplätze auf engstem Raum: Hierzu teilte der Vorsitzende mit, dass die Prüfung der Garagen- und Stellplatzanordnung (Befahrbarkeit) durch das Landratsamt erfolge.

Anbau einer Flachdachgarage an die bestehende Satteldachgarage: Dies sei kein planungsrechtliches Prüfkriterium. Grundsätzlich füge sich eine Garage mit Flachdach ein, da in der Umgebung Garagen mit dieser Dachform vorhanden seien. Vorgabe einer Dachform wäre nur über einen Bebauungsplan möglich.

Abstandsflächen: Da ein Nachbareinwand vorliege, werde das Landratsamt die Abstandsflächen überprüfen.

Baustellenzufahrt über den benachbarten Garagenvorplatz FINr. 85/7: Hierbei handle es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit.

Der Vorsitzende wies außerdem darauf hin, dass die Länge der Grenzbebauung bzw. grenznahen Bebauung durch die beantragten Garagen mehr als 15 m betrage und so nicht zulässig sei.

StR Wuschig stellte fest, dass Duplexgaragen grundsätzlich aufgrund ihrer Höhe nicht sehr ansehnlich seien. Den Anbau einer Flachdachgarage an eine Satteldachgarage fand er ebenfalls nicht gut. Seiner Meinung nach, sollte man so etwas nicht zulassen.

StRin Eger sprach das grundsätzliche Problem der Duplexgaragen an. Oft werden diese nicht genutzt und die Autos würden auf der Straße stehen.

StRin Winberger verwies auf die sehr eng geplante Garagen- und Stellplatzanordnung und fragte nach, ob die Zufahrt durch die Feuerwehr geprüft werde. Frau Reichel teilte mit, dass hierfür Planer und Bauherr verantwortlich seien. Bauordnungsrechtlich sei eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück nicht erforderlich, da sich der beantragte Dreispänner in einem Abstand von weniger als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche befindet.

Anschließend an die ausführliche Beratung verlas der Vorsitzende den Vorschlag und der Bauausschuss fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Reihenhauses (Dreispanner) in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Bei Reduzierung der Grundfläche auf 162 m<sup>2</sup> und der Firsthöhe auf 10,15 m (ab OK Heimgartenstraße) wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Es wird dringend empfohlen, die Garagen von der nördlichen Grenze abzurücken.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

Im Anschluss brachte der anwesende Planfertiger vor, dass die Größe des Baugrundstückes falsch dargestellt worden sei. Das Baugrundstück reiche von der Heimgartenstraße bis zur Dorfstraße und schließe den Bereich des bestehenden Gebäudes Dorfstr. 52 mit ein. Frau Reichel erwiderte, dass sich die städtebauliche Prüfung durchaus auf das Gesamtgrundstück mit einer Fläche von 1455 m<sup>2</sup> bezogen habe.

**TOP 3      Bauvoranfrage wegen Anbau eines Carports an die bestehende Garage auf dem Grundstück FINr. 1520/4 an der Oberen Lagerstr. 10**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass der Carport mit einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> im Anschluss an die bestehende Garage errichtet werden solle. Das Bauvorhaben direkt am Gehweg liege vollständig außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord. Es würden keine Bezugsfälle vorliegen.

StR Wuschig warnte davor einen Bezugsfall zu schaffen und erkundigte sich nach der Begründung des Bauvorhabens. StR Pürkner verwies auf die beiliegende Begründung, welche seiner Meinung nach aber nicht ausreichend sei.

Auf Frage von StR Burkhardt, wie viele Wohneinheiten sich auf dem Grundstück befinden würden, teilte Frau Reichel mit, dass in dem Gebäudeteil Obere Lagerstr. 10 drei Wohneinheiten genehmigt seien.

Nach ausführlicher Beratung fassten die Mitglieder des Bauausschusses folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 4 Bauvoranfrage wegen Abbruch der Garage und Errichtung eines Carports mit Abstellraum auf dem Grundstück FINr. 1743/3 an der Rotwandstr. 23**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass als Ersatz für die bereits abgerissene Einzelgarage ein Doppelcarport (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit Abstellraum (ca. 15 m<sup>2</sup>) beantragt werde. Das Bauvorhaben liege komplett außerhalb der Baugrenze und rage zusätzlich in das festgesetzte Sichtdreieck des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 1. Teil. Das geplante begrünte Flachdach weiche ebenfalls vom Bebauungsplan ab; es seien nur geneigte Dächer zulässig. Der Vorsitzende wies aber darauf hin, dass die bestehenden Garagen entlang der Rotwandstraße mit Flachdächern genehmigt seien.

Setze der Bebauungsplan auf einem Grundstück keinen Garagenbau fest, seien Garagen nur mit einem Abstand von mind. 5 m zur Straße zulässig; auch dies sei hier unterschritten. Was die Größe von Nebengebäuden/Gartenhäusern außerhalb der Baugrenze betreffe, so lasse der Bebauungsplan für solche eine max. Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> zu. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen müsse 6 m betragen.

Da das Bauvorhaben in der beantragten Größe insgesamt zu weitgehend erscheine, werde vorgeschlagen, die erforderlichen Befreiungen nicht zu erteilen.

Nach Meinung von StRin Wiesner sei hier keine lange Diskussion erforderlich. Aufgrund der großen Abweichung und des Eingriffs in das Sichtdreieck könne das Bauvorhaben nicht zugelassen werden.

StR Pürkner verwies auf die vorliegende Begründung, die seiner Meinung nach nicht überzeuge.

Der Bauherr teilte mit, dass er das Grundstück erst vor einigen Jahren erworben habe. Entlang der Lagerstraße und Rotwandstraße sei eine 3,5 m hohe Hecke vorhanden gewesen, die er im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlagen entfernt habe. Hätte er den Carport hinter dieser alten Hecke errichtet, hätte man das Gebäude nicht gesehen. Aufgrund der Lage des Grundstückes gegenüber der Schule solle der Zufahrtsbereich mit einem Tor abgeschlossen werden. Die bereits abgerissene Garage sei außerdem nicht mehr zeitgemäß und ein Rückwärtsausfahren aus dieser stets gefährlich gewesen. StR Pürkner konnte nicht nachvollziehen, warum die Sicherheitsbelange besser geschützt seien sollen, wenn man jetzt ein Gebäude im Sichtdreieck errichte. Der Bauherr erklärte nochmals, dass die seit 30 Jahren bestehende Hecke bereits dieses Sichtdreieck beeinträchtigt habe.

Der Vorsitzende fasste zusammen, dass dem Bauvorhaben aufgrund der Größe und Lage nicht zugestimmt werden könne. Der Bauausschuss schloss sich dem Vorschlag an und fasste folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports mit Abstellraum wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Nach der Beschlussfassung meldete sich ein Nachbar des Antragstellers zu Wort und verwies auf den immer stärker werdenden Lärm in diesem Gebiet. Er erkundigte sich hinsichtlich einer Lärmschutzwand. Der Vorsitzende erwiderte, dass eine Lärmschutzwand nicht beantragt werde und deshalb darüber auch nicht beraten werden könne. Der Bauwerber solle sich diesbezüglich mit der Verwaltung in Verbindung setzen.

Auf eine weitere Nachfrage teilte der Vorsitzende außerdem mit, dass vom Bauausschuss auch keine Aussage darüber gemacht werden könne, wann die Schwelle im Kreuzungsbereich Lagerstraße/Rotwandstraße/Alpenstraße zurückgebaut werde. Für diese Beratung und Entscheidung sei der Bauausschuss nicht zuständig.

**TOP 5      Bauantrag wegen Aufstockung eines ausgebauten Dachgeschosses (1 WE), Errichtung von Dachgauben, Anbau einer Außentreppe und eines Lifts auf dem Grundstück FINr. 1770/13 an der Gröbenzeller Str. 15**

---

Der Vorsitzende erläuterte das Bauvorhaben zum Abbruch des bestehenden Dachgeschosses (bisher nicht ausgebaut) und Aufbau eines ausgebauten Dachgeschosses mit einer zusätzlichen Wohneinheit. Die Wohnung solle mit einer Außentreppe und einem Lift erschlossen werden. Außerdem werde die Errichtung von Dachgauben beantragt. Er teilte weiter mit, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 zu beachten seien; die Aufstockung sei grundsätzlich zulässig. Die Außentreppe und der Aufzugsschacht würden aber die Baugrenze um ca. 10 m<sup>2</sup> überschreiten, wofür eine Befreiung aber vertretbar erscheine. Da der Abstand zwischen den Dachgauben auf der Ostseite nur 0,62 m beantrage, wäre zusätzlich eine Abweichung von der Dachgaubensatzung erforderlich. Die Satzung schreibe einen Abstand von mindestens 1,25 m vor. Aus gestalterischen Gründen werde vorgeschlagen, keine Abweichung zu erteilen.

In der anschließenden Diskussion befürwortete StRin Färber die Erteilung der Befreiung für den Außenlift. Dieser müsse als positiv bewertet werden, da die Wohnung damit barrierefrei sei.

Auch StRin Winberger hatte gegen die Außentreppe und den Lift nichts einzuwenden. Auf Frage teilte Frau Reichel mit, dass der Bebauungsplan sogar drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zulasse.

StR Pürkner fragte nach, ob für die zusätzliche Dachgeschossnutzung die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden würden, was Frau Reichel bejahte.

Nach Meinung von StR Burkhardt liege für den Außenlift keine ausreichende Begründung vor, weshalb er sich gegen dieses Bauteil aussprach.

Die StRe Olschowsky und Salcher sahen die Außentreppe und den Lift unproblematisch und stimmten der geringfügigen Baugrenzenüberschreitung zu.

StR Pürkner stellte bezüglich der Dachgauben fest, dass eine Abweichung aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt werden könne und bat darum, diese Ergänzung in den Beschluss aufzunehmen.

Daraufhin fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Dachgeschosses einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 44 (Baugrenze) wird erteilt.

Die beantragte Abweichung von der Dachgaubensatzung wird aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt. Zwischen den Dachgauben ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 1

**TOP 6      Bauantrag wegen Erweiterung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 1535 an der Buchenstr. 24**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Bauvorhaben zunächst bezüglich der Wandhöhe vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Süd, abgewichen habe und deshalb auf der Tagesordnung stehe. Zwischenzeitlich seien aber geänderte Pläne eingereicht worden und das Bauvorhaben würde nun den Festsetzungen entsprechen. Ein Bauausschussbeschluss sei nicht mehr erforderlich.

**TOP 7      Bauantrag wegen Nutzungsänderung einer Wohneinheit in Büroräume (Servicebüro Wohnungsverwaltung) auf dem Grundstück FINr. 1568/134 an der Heussstr. 11**

---

Der Vorsitzende teilte mit, dass es sich um ein Servicebüro der Wohnungsverwaltung für die Objekte Heussstr. 1 - 11, Adenauerstr. 9 - 17 und 24 - 32 sowie Kennedyst. 10 - 24 handle. Insgesamt solle das Büro als Anlaufstelle für ca. 450 Einheiten dienen. Er ging außerdem näher auf die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 B ein. Als Gebietsart sei ein reines Wohngebiet und auf dem Grundstück konkret ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten festgesetzt. Für die Nutzung der Wohnung als Büro sei deshalb eine Befreiung erforderlich. Lt. vorliegender Begründung des Antragstellers diene die Einrichtung des Servicebüros vorwiegend der Verbesserung der sozialen Strukturen vor Ort und solle die Situation der Bewohner in diesem Stadtteil fördern. Außerdem sei eine Netzwerkbildung mit dem Quartiersbüro der Stadt angestrebt. Es werde vorgeschlagen, die erforderliche Befreiung zu erteilen, da die Nutzungsänderung dem Wohngebiet diene.

In der anschließenden Beratung begrüßte StRin Wiesner den Antrag sehr. Diese Anlaufstelle sei für die Bewohner dringend notwendig.

Nach Meinung von StR Pürkner müsse grundsätzlich darauf geachtet werden, dass wichtiger Wohnraum nicht ohne weiteres in Gewerbe geändert werde. Die vorgelegte Begründung habe den Anschein, dass es sich um eine gemeinnützige Einrichtung handle. Er stellte jedoch die Frage in den Raum, ob diese Begründung nachvollziehbar sei. Außerdem müsse bedacht werden, dass die Büroräume nicht irgendwann einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

StR Salcher machte den Vorschlag, die Befreiung vom Bebauungsplan nur für die Nutzung der Büroräume als Wohnungsverwaltung zu erteilen. StR Wuschig schloss sich dem Vorschlag an.

StR Wiesner plädierte nochmals dafür, dem Antrag zuzustimmen. Bei den vielen Wohneinheiten sei es wichtig, dass die Verwaltung vor Ort und damit jederzeit für die Mieter ansprechbar sei. Bei den betroffenen Mietern komme das Servicebüro, das bereits bestehe, gut an.

StR Pürkner habe die Wortmeldung von StRin Wiesner überzeugt und er sprach sich für den Antrag aus. Hier gehe es um die Verwaltung von vielen Wohnungen, dies könne nur begrüßt werden. Er schlug aber vor, die Zustimmung an die Bedingung zu knüpfen, dass die Befreiung für die Nutzungsänderung nur erteilt werde, solange diese Räume für die Wohnungsverwaltung des Gebietes genutzt werden. Die Bauausschussmitglieder erklärten sich mit dem Vorschlag einverstanden und der Vorsitzende nahm die Bedingung in den Beschlussvorschlag auf.

Abschließend wies er noch darauf hin, dass für die Büroräume zusätzliche Stellplätze erforderlich seien. Öffentliche Parkbuchten an der Straße können hier nicht als Nachweis dienen. Die Stellplätze müssen auf dem Grundstück untergebracht werden.

Nach längerer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer Wohnung in ein Büro wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 10 B (Nutzung) widerruflich erteilt, solange in den Räumen die Hausverwaltung für die Wohnungen betrieben wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 531/8 an der Allinger Str. 33**

---

Der Vorsitzende erläuterte, dass die Überdachung (Grundfläche 14 m<sup>2</sup>, Tiefe 3 m) die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 6 A Richtung Süden sowie Richtung Edelweißstraße überschreiten würde. Der Abstand zum Gehweg betrage noch ca. 2,5 m. Die Überschreitung nach Süden erscheine vertretbar, hier würden Bezugsfälle vorliegen. Zu diskutieren sei aber die Baugrenzenüberschreitung Richtung Edelweißstraße.

StRin Winberger teilte mit, dass sie sich das Grundstück vor Ort angesehen habe und fragte nach, ob die bestehende massive Mauer genehmigungspflichtig sei. Frau Reichel teilte mit, dass das Landratsamt diesbezüglich bereits eine Baukontrolle durchgeführt habe und die Mauer als verfahrensfrei bewertet habe.

StRin Wiesner erinnerte an das lang andauernde Verfahren wegen der ungenehmigten Errichtung von Winkelsteinen auf diesem Eckgrundstück. Sie sprach sich dafür aus, keine Befreiung zu erteilen. StR Salcher schloss sich dieser Wortmeldung an.

StR Pürkner sah die Baugrenzenüberschreitung Richtung Straße problematisch. Er brachte vor, dass bei einer Zustimmung ein Bezugsfall geschaffen werden würde. Seiner Meinung nach würde außerdem eine Befreiung die Grundzüge der Planung berühren, weshalb er sich gegen das Bauvorhaben aussprach.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung am beantragten Standort wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 9 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 1468/4 an der Schopflachstr. 1**

---

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 29.01.2015, in der man die Anordnung der Garage an der nördlichen Grenze mit Zufahrt über den Haydnweg abgelehnt habe, da die Erschließung nicht gesichert gewesen sei. Die neue Bauvoranfrage beinhalte nun die Verlegung dieser westlichen

Garage an die südliche Grenze; die Zufahrt solle weiterhin über den Haydnweg erfolgen. In diesem Fall sei die Erschließung gesichert, da der Haydnweg in dem Bereich als Ortsstraße ohne Beschränkung gewidmet sei. Die Garage befinde sich aber außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 45. Es werde vorgeschlagen, die erforderliche Befreiung nicht zu erteilen. Die Garage müsse gemäß Bebauungsplan mit Zufahrt über die Schopflachstraße angeordnet werden.

StR Pürkner schloss sich dem Vorschlag an. Die Erschließung über den Haydnweg sei heute bereits problematisch, da dieser sehr eng sei. Eine weitere Verkehrsbelastung des schmalen Weges müsse verhindert werden, weshalb er sich für den Vorschlag der Verwaltung aussprach.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Anordnung der Garage außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 45 wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

#### **TOP 10      Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück FINr. 1739/45 an der Lagerstr. 6 a**

---

Der Vorsitzende erklärte, dass gemäß Dachgaubensatzung pro Gebäude sowie bei zusammengebauten Gebäuden, wie z. B. Doppelhäusern, nur eine Gaubenform zulässig sei. Auf dem Doppelhaus würden bereits drei Dachgauben mit Satteldach bestehen. Beantragt werde der Aufbau einer weiteren Dachgaube straßenseitig mit Flachdach oder Blechsatteldach. Begründet werde dies damit, dass wegen der Lage des Kamins der Bau einer hohen Satteldachgaube mit Dachziegeln nicht möglich sei. Da eine andere Form beantragt werde, sei eine Abweichung von der Satzung erforderlich. Aus gestalterischen Gründen werde vorgeschlagen, der Bauvoranfrage nicht zuzustimmen.

StR Pürkner lehnte die Gaubenform ab; das Bauvorhaben sei seiner Meinung nach verunstaltend.

StR Burkhart schloss sich an. Seiner Ansicht nach sei es technisch möglich, den Kamin abzureißen und z. B. durch einen Edelstahlkamin zu ersetzen. Es gebe somit eine Lösung, eine Dachgaube entsprechend der bestehenden Dachgauben zu errichten.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube mit Flachdach oder Blechsatteldach wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**TOP 11    Verschiedenes**

---

**TOP 11.1    Bekanntgaben**

---

Antrag auf isolierte Abweichung von § 2 Abs. 1 Satz 1 Garagen- und Stellplatzverordnung (Stauraum) zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 431/75 an der Vogelsangstr. 1.

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 02.12.2014 in der der Bauausschuss Bedenken gegen die beantragte Verkürzung des Stauraumes beschlossen habe. Der Vorsitzende gab nun bekannt, dass die Abweichung vom Landratsamt mit Auflagen genehmigt worden sei. U. a. müsse die Garage mit einem Elektrotor ausgerüstet werden, um ein Halten auf der Straße nahe des Kreuzungsbereiches zu vermeiden.

Bauantrag wegen Erweiterung der Realschule Puchheim auf dem Grundstück FINr. 1538/146 an der Bgm.-Ertl-Str. 9.

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bauausschuss in der Sitzung vom 26.11.2013 dem Bauvorhaben im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid grundsätzlich zugestimmt habe. Vom Bebauungsplan Nr. 21 B sei eine Befreiung wegen Überschreitung der GFZ erteilt worden. Er gab bekannt, dass nun der Bauantrag eingereicht worden sei und dieser der Planung des Vorbescheides entspreche. Es würden keine weiteren Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt, so dass das gemeindliche Einvernehmen im Büroweg erteilt werden könne. Vorher seien aber noch einzelne privatrechtliche Fragen zu klären, u. a. bezüglich einer Abstandsflächenübernahme und Errichtung einer Feuerwehrezufahrt auf dem städtischen Nachbargrundstück (Sportzentrum).

Unter dem TOP Verschiedenes teilte StRin Wiesner mit, dass entlang des Föhrenweges auf dem Grundstück der neugebauten Mehrfamilienhäuser ein ca. 1,60 m hoher Sichtschutzzaun in Form von Rohrmatten errichtet worden sei. Sie bat die Verwaltung um Überprüfung, ob dies zulässig sei.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:55 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöllner  
Zweiter Bürgermeister

Dana Röschke