



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 02.07.2024

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:20 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Gigliotti, Gisella

Vertretung für Stadträtin Anja Arnold

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

ab 17:35 Uhr (TOP 2)

Olschowsky, Christian

ab 17:42 Uhr (TOP 2)

Olschowsky, Claudia

Ponn, Barbara

Vertretung für Stadtrat Hans Knürr

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Arnold, Anja

Knürr, Hans

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1552/23 am Johannisweg 20
- TOP 3 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte und Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1778/34 am Gröbenbachweg 57
- TOP 4 Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu einem Zweifamilienhaus mit Errichtung einer Garage, eines Carports und eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1769/16 an der Moosstr. 2
- TOP 5 Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses (Einliegerwohnung) auf dem Grundstück FINr. 565/9 an der Narzissenstr. 9
- TOP 6 Bauantrag wegen Anbau eines Balkons und Windfangs sowie Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 33 an der Dorfstr. 25
- TOP 7 Tekturantrag wegen Änderung der Dachform der Garage, Errichtung einer zweiten Dachgaube und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1756/84 an der Sandbergstr. 60 a
- TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 855/2 an der Neufeldstraße
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von zwei Büroeinheiten in zwei Wohnungen und Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 1746/4, Lochhauser Str. 66
- TOP 10 Bauvoranfrage wegen Dachsanierung auf dem Grundstück FINr. 532/393 an der Primelstr. 38
- TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 557/56, Auf der Lichtung 14
- TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück FINr. 1531/5 am Kastanienweg 13
- TOP 13 Verschiedenes

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 07.05.2024 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 Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1552/23 am Johannisweg 20

Der Vorsitzende erläuterte, dass die Doppelgarage die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 11 III um 2 m nach Osten und geringfügig um 24 cm nach Süden überschreiten würde. Er ging außerdem auf die Begründung des Antrags auf Befreiung ein. Der betroffene Nachbar habe dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Verlängerung der Garage erfolge in den Zufahrtbereich hinein, so dass keine Grünfläche weg falle. Der Vorschlag sei deshalb, die Befreiung zu erteilen.

Der Bebauungsplan schreibe auch vor, dass Fensterflächen, die größer als 1,5 m² seien, unterteilt werden müssen. Auch diese Befreiung erscheine gestalterisch vertretbar.

Stadtrat Wuschig stimmte dem Vorschlag bzgl. der Garage zu. Der Befreiung hinsichtlich der Fensterflächen konnte er sich jedoch nicht anschließen, da dies der umliegenden Bebauung widersprechen würde. Er beantragte deshalb eine getrennte Abstimmung zu den Befreiungen.

Nach Meinung von Stadtrat Heil sei eine Unterteilung der Fenster nicht mehr zeitgemäß. Er sprach sich für eine Zustimmung aus.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird einschließlich folgender Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 11 III erteilt:

- Bauraum Garage Abstimmungsergebnis: 11 : 0
- Fensterflächen Abstimmungsergebnis: 9 : 2

TOP 3 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte und Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1778/34 am Gröbenbachweg 57

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem bisher noch unbebauten Grundstück. Der Anbau erfolge nicht profiltgleich an das Nachbargebäude und sei ca. 1 m höher. Dies lasse der Bebauungsplan Nr. 27 A aber zu, da keine Höhenangleichung bei Doppelhäusern und auch keine maximalen Wand- und Firsthöhen festgesetzt seien. Das Bauvorhaben würde außerdem die GRZ, Anzahl der Vollgeschosse, Dachform und Dachneigung einhalten.

Gemäß Stellplatzsatzung seien 2 Stellplätze erforderlich. Ein Stellplatz befinde sich nördlich im Garagenhof. Der zweite Stellplatz werde auf dem Baugrundstück errichtet und liege außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze. Da es in unmittelbarer Nähe einen genehmigten Bezugsfall gebe (Garage Gröbenbachweg 63) könne die Befreiung erteilt werden.

Bezüglich der Abstandsflächen sei im Bebauungsplan festgesetzt, dass soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer seien als die Bayerische Bauordnung verlange, diese ausdrücklich für zulässig erklärt würden. Die beantragte Abweichung nach Süden sei damit nicht erforderlich. Das Landratsamt müsse jedoch überprüfen, ob der Höhenunterschied zur angrenzenden Doppelhaushälfte abstandsflächenrechtlich zulässig sei.

Nach kurzer Beratung und Beantwortung einzelner Fragen fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 27 A (Fläche Stellplatz) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu einem Zweifamilienhaus mit Errichtung einer Garage, eines Carports und eines Stellplatzes auf dem Grundstück FINr. 1769/16 an der Moosstr. 2

Der Vorsitzende verwies auf die Ablehnung der Aufstockung in der Bauausschusssitzung vom 07.05.2024 wegen Überschreitung der Wandhöhe und Firsthöhe.

In der nun vorliegenden geänderten Planung seien die Höhen entsprechend Bebauungsplan Nr. 48 reduziert worden. Es liege nur noch eine Überschreitung der Wandhöhe bei der Balkonüberdachung vor. Statt dem zulässigen Maß von 6,30 m werde in diesem untergeordneten Bereich eine Wandhöhe

von 7,13 m beantragt. Der notwendigen Befreiung könne zugestimmt werden. Er wies darauf hin, dass der Balkon in der geplanten Größe gem. Bebauungsplan die Baugrenze und Grundfläche überschreiten dürfe.

Außerdem werde der dritte erforderliche Stellplatz beantragt, der außerhalb der Baugrenze liege. Im Bauraum seien Garage und Carport vorgesehen. Die Befreiung werde deshalb beantragt, da vor den Garagen keine Stellplätze zugelassen seien. Der Stellplatz liege neben der Garagenzufahrt und werde wasserdurchlässig ausgebildet. Da die Grundfläche II eingehalten werde, sei der Vorschlag, die Befreiung ebenfalls zu erteilen.

Bezüglich der Festsetzungen zur Grünordnung erinnerte er daran, dass der Bebauungsplan Nr. 48 erhaltende Bäume festsetze, die ohne Genehmigung gefällt worden seien. Die Verwaltung habe das Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet. Im Freiflächenplan seien 5 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Allerdings werde bezüglich des zu pflanzenden Baumes an der Nordendstraße eine Befreiung hinsichtlich der Lage beantragt. Der Baum solle stattdessen an der südlichen Grundstücksgrenze gepflanzt werden, was zustimmungsfähig sei.

Auf Frage von Stadträtin Winberger wies Frau Reichel darauf hin, dass bei den Baumpflanzungen gemäß BGB ein Abstand von 2 m zum Nachbargrundstück beachtet werden müsse.

Da der Bebauungsplan keine Pflanzgröße für die Ersatzpflanzungen vorschreibe, sprach sich Stadtrat Heil dafür aus, eine Pflanzgröße gem. Freiflächengestaltungssatzung zu fordern.

Die anwesende Bauherrin erklärte, dass ihr die Festsetzung der Bäume im Bebauungsplan und die erforderliche Fällgenehmigung nicht bekannt gewesen sei. Der Baumbestand sei in den vergangenen 45 Jahren nie gepflegt worden, weshalb die Bäume so miteinander verwachsen waren, dass die Freistellung einzelner Bäume die Standfestigkeit beeinträchtigt hätte. Eine Pflanzung neuer Bäume werde auf jeden Fall erfolgen.

Der Bauausschuss erklärte sich mit dem Vorschlag von Stadtrat Heil einverstanden und fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu einem Zweifamilienhaus wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 48 (Wandhöhe Balkonüberdachung, Baugrenze Stellplatz, Standort Baumpflanzung) mit der Maßgabe erteilt, dass die Pflanzgröße der Ersatzpflanzungen gemäß Freiflächengestaltungssatzung ausgeführt wird.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5 Bauantrag wegen Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses (Einliegerwohnung) auf dem Grundstück FINr. 565/9 an der Narzissenstr. 9

Der Vorsitzende ging eingangs näher auf die Vorgeschichte zum Baugrundstück ein und verwies auf die Beschlussbuchauszüge der Bauausschusssitzungen vom 11.10.2022 und 06.02.2024. Die damals beantragten Aufstockungen seien auch vom Landratsamt wegen Überschreitung der GFZ abgelehnt worden. Die Problematik der Höhenentwicklung sei vom Landratsamt bisher nicht geprüft und beurteilt worden. Der Bauherr habe die Bauanträge zurückgezogen.

Der aktuelle Bauantrag beinhalte wieder eine Aufstockung des Winkelbungalows. Die Wandhöhe sei geringfügig um 40 cm auf 5,45 m reduziert worden, wobei die Zwischendecke zum Dachgeschoss weg falle. Es würden wieder zwei Vollgeschosse beantragt. Obwohl die Aufstockung eines Dachgeschosses beantragte werde, wirke die Höhe wie E+1+D. Im Dachgeschoss sei eine weitere überdachte Loggia eingeplant, wodurch sich die GFZ auf 0,39 reduziere. Der Bebauungsplan Nr. 2 A setze eine GFZ von 0,35 fest. Bezugsfälle seien zwar rechnerisch bis zu einer GFZ von 0,39 vorhanden, jedoch handle es sich dabei um E+D-Gebäude, bei denen das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sei. Es würde damit ein anderer Sachverhalt vorliegen. Der Vorsitzende schlug vor, die Befreiung nicht zu erteilen.

Der Höhenentwicklung werde ebenfalls nicht zugestimmt. Man gehe davon aus, dass es sich bei der auf dem Baugrundstück eingetragenen Planzeichnung - zwingend 2 Vollgeschosse - um einen Fehler handle; aus folgenden Gründen:

- Es handle sich um das einzige Grundstück mit diesem Planeintrag.
- Es sei keine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung innerhalb der Baugrenze dargestellt.
- Die Planzeichenfestsetzung "zwingend 2 Vollgeschosse" sei in der Legende nicht erklärt.
- Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes seien 4 eingeschossige Wohngebäude vorgesehen.
- Die GFZ von 0,35 sei auf Gebäude mit einem Vollgeschoss und E+D ausgerichtet.

In der anschließenden Beratung stellte der Bauherr klar, dass entgegen der Darstellung im Grundrissplan kein zweiter Stellplatz beantragt werde. Dieser sei auch nicht erforderlich, da keine Einliegerwohnung mehr vorgesehen sei.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Anbau eines Balkons und Windfangs sowie Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 33 an der Dorfstr. 25

Der Vorsitzende erläuterte eingangs die Bauvorhaben im Einzelnen. Der Anbau des untergeordneten Windfangs sei gem. Bebauungsplan Nr. 56 hinsichtlich Baugrenze und GRZ zulässig. Der Balkon dürfe in der beantragten Größe die Baugrenze ebenfalls überschreiten.

Für das Einfamilienhaus Hs-Nr. 25 werde eine Doppelgarage mit Flachdach beantragt. Dieses Haus sei im Jahr 1961 ohne Stellplätze genehmigt worden. Zur Erschließung der Garage werde die bestehende Hofzufahrt genutzt, allerdings sei die Errichtung in der letzten verbleibenden größeren zusammenhängenden Grünfläche vorgesehen, was problematisch erscheine. Es liege eine weitere Überschreitung der GRZ II (Bebauungsplan: max. 0,45; Antrag: 0,62) vor. Die GRZ des Bestandes liege bereits bei 0,58. Hinsichtlich der Dachform schreibe der Bebauungsplan Satteldach oder Walmdach (Dachneigung 35° bis 45°) vor. Für Nebengebäude seien auch Pultdächer zulässig. Am Ende seines Sachvortrages wies er noch darauf hin, dass im Bereich der geplanten Garage die Fällung eines Apfelbaumes erforderlich sei. Zur Erfüllung der festgesetzten Pflanzdichte müsse eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Stadtrat Ehrensberger sah die Doppelgarage kritisch, da ein weiteres Nebengebäude das Grundstück sehr belasten würde.

Stadtrat Heil schloss ich an. Er verwies auf vorhandene Stellplätze vor dem Hauptgebäude. Frau Reichel erklärte, dass diese Stellplätze zu dem benachbarten Dreifamilienhaus gehören würden.

Stadtrat Wuschig konnte sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück noch vorstellen, zumal in der Dorfstraße wenig öffentliche Parkplätze vorhanden seien.

Stadträtin Ponn machte darauf aufmerksam, dass die Bäume entlang der Straße erhalten werden, weshalb sich die Optik auf das Grundstück nicht ändere. Frau Reichel korrigierte, dass ein Baum gefällt werden solle.

Stadträtin Winberger fand die Überschreitung der GRZ II zu weitgehend und lehnte die Doppelgarage ab.

Bezüglich der abweichenden Dachform sprach sich die Mehrheit der Bauausschussmitglieder für das beantragte Flachdach aus. Dieses müsse gem. Freiflächengestaltungssatzung begründet werden.

Nach eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Windfangs und Balkons wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelgarage wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 56 (GRZ II, Dachform) mit der Maßgabe erteilt, dass das Flachdach gem. Freiflächengestaltungssatzung begrünt wird.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5

TOP 7 Tekturantrag wegen Änderung der Dachform der Garage, Errichtung einer zweiten Dachgaube und einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1756/84 an der Sandbergstr. 60 a

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Änderung des Krüppelwalmdaches in ein Satteldach gem. § 34 BauGB zulässig sei. Die Änderung der Dachgaube auf der Westseite und Errichtung einer weiteren Dachgaube auf der Ostseite würden der Dachgaubensatzung entsprechen. Die Änderung der Dachform der Garage von einem Satteldach in ein Flachdach füge sich ebenfalls ein. Gemäß Freiflächengestaltungssatzung müsse das Dach aber begrünt werden.

Auf der Südseite falle der Balkon weg, stattdessen werde eine Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 4,3 m und einer Grundfläche von 33 m² beantragt. Dies erscheine problematisch, da das Grundstück bereits massiv befestigt sei. Zusätzlich zur Doppelgarage mit Zufahrt im Vorgarten sei das Grundstück auch westlich und östlich des Hauses komplett versiegelt. Angrenzend an die Terrasse sei auch noch ein Pool vorhanden, so dass die verbleibende Grünfläche viel zu gering sei. Die Überdachung füge sich in der geplanten Größe nicht ein.

§ 3 Abs. 2 der Freiflächengestaltungssatzung schreibe vor, dass zur Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Durchgrünung je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sei (d. h. 3 Bäume erforderlich). Außerdem seien laut § 4 Abs. 3 zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Garagenwände durch Berankung mit Kletterpflanzen bzw. anderer Vertikalbegrünung oder durch Vorpflanzung von Hecken oder Sträuchern zu begrünen. Solch ein Grünstreifen sei im Eingabeplan der Baugenehmigung von 2016 zwar dargestellt, aber nicht angelegt worden.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Dachform und Errichtung bzw. Änderung der Dachgauben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Änderung der Dachform der Garage wird mit den Maßgaben erteilt, dass das Flachdach begrünt und die Garagenwand entlang der Straße durch Berankung mit Kletterpflanzen bzw. anderer Vertikalbegrünung oder durch Vorpflanzung von Hecken/Sträuchern begrünt wird.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das Landratsamt wird um bauaufsichtliche Überprüfung gebeten, ob eine Entsiegelung der massiv befestigten Freiflächen (u. a. Schwimmbecken) gefordert werden kann.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 855/2 an der Neufeldstraße

Der Vorsitzende ging zuerst näher auf die früheren Bauausschussentscheidungen ein. In der Sitzung vom 04.03.1997 sei ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und Einfamilienhauses behandelt worden. Das Doppelhaus an der Neufeldstr. 3 und 3 a sei heute vorhanden. Das Einfamilienhaus in der 2. Baureihe (heutiges Baugrundstück) sei damals mit der Begründung abgelehnt worden, dass sich die 2. Baureihe nicht einfüge. Auf den Grundstücken Neufeldstr. 7 und 7 a sei im Jahr 2006 ebenfalls einer Bebauung über die erste Baureihe hinaus nicht zugestimmt worden. Über die Jahre sei somit die Entscheidung gehalten worden, in der Neufeldstraße keine zweite Baureihe zuzulassen. Er wies noch darauf hin, dass das östlich angrenzende Doppelhaus bei der Genehmigung im Jahr 1997 der Bebauung an der Augsburgs Straße zugeordnet worden sei.

Zuletzt sei außerdem eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück (GR 88 m²; GRZ 0,24; GFZ 0,48, E+1+D, Firsthöhe 7,14 m) in der Stadtratssitzung vom 26.05.2020 abgelehnt worden.

Der aktuelle Antrag auf Vorbescheid der gleichen Bauherrin sehe wieder den Neubau eines Einfamilienhauses (Grundfläche 92 m², GRZ 0,25; GFZ 0,50, E+1+D, Firsthöhe 7,24 m) vor. Laut Antrag sei die Erschließung über das vordere Grundstück gesichert, da sich dieses im Familienbesitz befinde. Die Stellplätze würden rückwärtig angeordnet. Er verlas außerdem die eingereichte Erläuterung zum Bauvorhaben.

Das Baugrundstück liege außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und befinde sich somit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Das Bauvorhaben sei nicht privilegiert gemäß § 35 Abs. 1

BauGB. Der Flächennutzungsplan stehe zwar nicht entgegen (Darstellung einschließlich der Gartenbereiche als Dorfgebiet), allerdings erfolge damit eine unzulässige und unerwünschte Erweiterung in Richtung Außenbereich. Das Vorhaben könne somit auch nicht gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden würden.

Der Bauausschuss fasste folgenden Beschluss

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Nutzungsänderung von zwei Büroeinheiten in zwei Wohnungen und Antrag auf Stellplatzablöse auf dem Grundstück FINr. 1746/4 an der Lochhauser Str. 66

Der Vorsitzende erklärte, dass die Nutzungsänderung zwei bestehende Büroeinheiten im 1. Obergeschoss betreffen würde. Das Vorhaben sei gemäß § 34 BauGB im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Mit dem Bauantrag müsse pro Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen werden. Da aber bei einer Büroeinheit kein Stellplatz vorhanden sei, beinhalte die Bauvoranfrage auch einen Antrag auf Stellplatzablöse. Der Ablösebetrag liege bei 8.500 €. Die Ablöse erscheine vertretbar, da sich das Grundstück zentrumsnah befinde und so eine gute Anbindung an den ÖPNV vorhanden sei. Er wies noch darauf hin, dass die Vorbereitende Untersuchung bezüglich des Sanierungsgebietes Lochhauser Straße eine nachträgliche Stellplatzablöse zwar empfehle; diese jedoch grundsätzlich zur Aufwertung der dann freiwerdenden Vorbereiche gedacht sei.

Auf Frage von Stadtrat Dirnberger teilte Frau Reichel mit, dass der Stellplatzablösebetrag bereits vor längerer Zeit vom zuständigen Ausschuss festgelegt worden sei. Über eine Erhöhung müsste entsprechend beraten werden.

Stadträtin Winberger fragte nach, ob der fehlende Stellplatz bereits abgelöst worden sei. Frau Reichel verneinte dies. Warum der Stellplatz fehle, könne man nicht sagen. Vermutlich sei dieser zu einer anderen Einheit verkauft worden. Sie wies noch darauf hin, dass die Erstgenehmigung auch Stellplätze im Hof beinhalte, die aber nicht errichtet worden seien.

Stadtrat Heil konnte sich eine Stellplatzablöse vorstellen, da der Stellplatz für das Büro vermutlich nie vorhanden gewesen sei und sich dadurch nichts ändere.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung einschließlich der beantragten Stellplatzabläse wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 10 Bauvoranfrage wegen Dachsanierung auf dem Grundstück FINr. 532/393 an der Primelstr. 38

Der Vorsitzende teilte mit, dass der Bebauungsplan Nr. 6 A, 1. Änderung für das Baugrundstück ein Hausschema mit einer besonderen Dachform vorschreibe. 1997 sei auf dem Baugrundstück für einen Dachgeschossaufbau im Flachdachbereich auf der Westseite bereits eine Befreiung von der Dachform erteilt worden.

Die Bauvoranfrage sehe nun die Errichtung eines Daches über der bestehenden Dachgaube auf der Ostseite vor. Dabei bleibe die vorhandene Unterkonstruktion unverändert; es würden nur zusätzliche Sparren eingebaut. Begründet werde der Antrag damit, dass eine energetische Dachsanierung geplant sei, aber die bestehende Dachgaube mit der innenliegenden Dachrinne eine Schwachstelle für eine effiziente Dämmung darstelle. Das Vorhaben widerspreche dem festgesetzten Hausschema/der Dachform, wofür aber eine Befreiung gestalterisch vertretbar erscheine.

Der Vorsitzende gab abschließend den Hinweis, dass im Rahmen des noch erforderlichen Bauantragsverfahrens das Landratsamt die Abstandsflächen prüfen müsse. Evtl. sei die Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

Die Bauausschussmitglieder erklärten sich einverstanden und fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Dachsanierung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 6 A, 1. Änderung (Hausschema/Dachform) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 11 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 557/56, Auf der Lichtung 14

Der Vorsitzende erklärte, dass der beantragte Carport mit einer Länge von 5,5 m und Breite von 2,75 m geringfügig größer als der vorhandene Stellplatz sei. Die Höhe betrage 2,5 m bis 2,8 m. Das leicht geneigte Pulldach solle freitragend ausgeführt werden.

Die Lage des bestehenden offenen Stellplatzes entspreche der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Bebauungsplan enthalte den Hinweis, dass eine pergolaartige Überdachung von Stellplätzen, z. B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen, angeregt werde. Bisher seien in diesem Quartier keine Carports in den Vorgärten vorhanden.

Der Vorsitzende machte darauf aufmerksam, dass die Straße Auf der Lichtung sehr schmal sei. Es werde deshalb vorgeschlagen, evtl. eine Befreiung mit der Maßgabe zu erteilen, dass der Carport mind. 1,5 m von der Straße zurückgesetzt werden müsse. Dann erscheine eine Zustimmung für einen Carport in der beantragten offenen freitragenden Konstruktion vertretbar.

Stadträtin Dr. Horn verwies darauf, dass vermutlich eine Dachbegrünung aufgrund der freitragenden Konstruktion nicht möglich sei. Sie sprach sich aber für eine Berankung gem. Bebauungsplan aus. Die Bauausschussmitglieder stimmten zu, auch diese Maßgabe in den Beschluss aufzunehmen. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 5 (Fläche für offene Stellplätze) mit der Maßgabe erteilt, dass der Carport mind. 1,5 m von der Straße abgerückt wird und mit Rank- oder Schlingpflanzen eingegrünt wird.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 12 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Schwimmbeckens auf dem Grundstück FINr. 1531/5 am Kastanienweg 13

Der Vorsitzende teilte mit, dass das beantragte Schwimmbecken mit einer Grundfläche von 19,6 m² (Durchmesser 5 m) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 a BayBO verfahrensfrei sei. Die Höhe betrage 1,5 m und es solle 30 cm in den Boden eingelassen werden. Zusätzlich werde ein Podest mit einer Grundfläche von 15,4 m² beantragt. Das Grundstück befinde sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15/16, 4. Teil, Nord. Die zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes (max. 100 m²) dürfe durch die Flächen

von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden, somit max. 150 m² betragen. Die Grundfläche II werde durch die bestehende Garagen- und Carportanordnung bereits überschritten (178 m²), wobei aber Garage und Carport innerhalb der Baugrenzen errichtet worden seien. Da das Bauvorhaben auch auf die Grundfläche II angerechnet werden müsse, liege eine weitere Überschreitung vor (213 m²). Eine Befreiung sei erforderlich.

Der Bauausschuss habe in der Sitzung vom 13.10.2020 folgende Grundsatzentscheidung zu Schwimmbecken getroffen: *Schwimmbecken und Naturpools als untergeordnete Nebenanlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze und zulässige Grundfläche grundsätzlich überschreiten. Eine Unterordnung liege insbesondere dann vor, wenn die Grundfläche des Schwimmbeckens/des Naturpools max. 5 % der Grundstücksgröße betrage. Liegt bereits durch den Bestand eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche vor oder wird die 5%-Regel überschritten, sei die Einzelfallentscheidung des Bauausschusses einzuholen.*

5% der Grundstücksgröße würden hier 27,4 m² betragen. Das Bauvorhaben weise insgesamt eine Grundfläche von 35 m² auf, was zu weitgehend sei. Das Bauvorhaben müsse somit verkleinert werden. Der Vorsitzende verwies noch auf die Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplanes. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sei mind. ein einheimischer Baum zu pflanzen (d. h. 3 Bäume). Diese seien nachzuweisen. U. a. sei eine Baumpflanzung im Vorgarten erforderlich, die nicht vorhanden sei.

Außerdem liege das Baugrundstück im Überschwemmungsgebiet.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Schwimmbeckens mit Podest in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Wenn die Grundfläche des Bauvorhabens auf max. 27 m² reduziert wird, wird das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 15/16, 4. Teil, Nord (Grundfläche II) in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 13 VerschiedenesBekanntgabe

Der Vorsitzende gab in Bezug auf einen Presseartikel Auskünfte zur Flüchtlingsunterkunft an der Alpenstraße in Gröbenzell. Nähere Informationen von der Gemeinde Gröbenzell würden noch nicht vorliegen.

Wortmeldungen

Stadtrat Dirnberger verwies auf die Pläne der bayerischen Staatsregierung, die Baubürokratie abzubauen zu wollen (z. B. Verfahrensfreiheit für Stellplätze, Dachgeschossausbau, Terrassenüberdachungen usw.) und bat darum, hierzu in der nächsten Sitzung nähere Infos zu geben, insbesondere welche Auswirkungen dies auf die Tätigkeit des Bauausschusses habe. Frau Reichel teilte mit, dass die Bebauungspläne aber trotzdem weiterhin bestehen bleiben würden und deshalb auch verfahrensfreie Vorhaben weiterhin genehmigungspflichtig seien, wenn sie dem Bebauungsplan widersprechen.

Stadträtin Winberger teilte mit, dass auf dem Grundstück Fichtenstraße 13 Bäume gefällt worden seien. Frau Fuchs erklärte, dass eine Fällgenehmigung vorliegen würde. Sie werde aber beim Umweltamt (wo die Anzeige eingegangen sei) nachfragen, ob eine Weiterleitung an die Untere Naturschutzbehörde erfolgt sei, da die Fällung in der Vogelschutzzeit stattgefunden habe.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:20 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs