



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 06.05.2025

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:15 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

Gigliotti, Gisella

Vertretung für Stadtrat Hans Knürr

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Olschowsky, Christian

ab 18 Uhr

Olschowsky, Claudia

Sengl, Manfred, Dr.

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Knürr, Hans

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauantrag wegen Neubau einer Doppelhaushälfte (Höhentektur) auf dem Grundstück FINr. 1778/34 am Gröbenbachweg 57
- TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/11 an der Münchner Str. 33
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern (Vierspänner) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1770/60 an der Gröbenzeller Str. 29, Moosstr. 30
- TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispanners mit 2 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1740/19 an der Freilandstr. 1 a
- TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens im Flachdachbereich des Reihenmittelhauses auf dem Grundstück FINr. 532/462 an der Primelstr. 96
- TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1568/55 an der Adenauerstr. 37
- TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Solardoppelcarports auf dem Grundstück FINr. 1538/83 an der Bgm-Ertl-Str. 20 und 20 a
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Umzäunung der Grundstücke FINrn. 1786/3, 1786/4, 1786/10 bis 16, 1786/18 bis 25 an der Nordendstraße
- TOP 10 Verschiedenes
- TOP 10.1 Bekanntgaben
- TOP 10.2 Wortmeldung

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 18.03.2025 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 einer Doppelhaushälfte (Höhentektur) auf dem Grundstück FINr. 1778/34 am Gröbenbachweg 57

Der Vorsitzende verwies auf den Bauantrag aus der Bauausschusssitzung vom 02.07.2024 und erklärte, dass die Erstgenehmigung mit Bescheid vom 26.08.2024 erteilt worden sei. Die Erstplanung sehe einen Höhenunterschied von 1 m zum Nachbarn vor, was aber gemäß Bebauungsplan Nr. 27 A zulässig sei, da dieser keine Festsetzung bzgl. einer profilgleichen Anpassung bei Doppelhäusern enthalte. Dieser Höhenversatz sei damals als noch vertretbar angesehen worden.

Der nun vorliegende Antrag zur Höhentektur sei zunächst im Genehmigungsverfahren eingereicht worden. Damit eine Behandlung im Bauausschuss möglich gewesen sei, habe man den Antrag aus Fristgründen mit Schreiben v. 22.04.2025 ins Genehmigungsverfahren übergeleitet.

Der Tekturantrag beinhalte eine Anhebung der Fußbodenoberkante um 50 cm auf bis zu 70 cm über Straßenhöhe, was dem Bebauungsplan entspreche. Dadurch ergebe sich aber einen Höhenversatz von 1,50 m zum Nachbarn. Begründet werde die Änderung damit, dass sich beim Anlegen der Brunnen für die Wasserhaltung herausgestellt habe, dass abweichend vom Baugrundgutachten örtlich unerwartet starke Abweichungen aufgetreten seien. Die Baugrundverhältnisse seien nach Angabe der Experten so ungünstig, dass trotz einer Verringerung der lichten Kellerhöhe auf 2,15 m keine ausreichende Standsicherheit des Gebäudes und der Baugrube gegeben sei. Der Bauherrschaft sei deshalb von Fachleuten geraten worden, zusätzlich zur reduzierten Kellerhöhe, das gesamte Gebäude auf die nach Bebauungsplan max. zulässige Fußbodenoberkante von 70 cm über Straßenhöhe anzuheben. Mit dem Bau sei bereits begonnen worden.

Der Höhenversatz sei gem. Bebauungsplan grundsätzlich zulässig; es seien keine Festsetzungen zu Wand- oder Firsthöhe enthalten. Die GRZ, die Anzahl der Vollgeschosse, die Dachform und die Dachneigung würden den Regelungen entsprechen. Außerdem seien laut Mitteilung des Landratsamtes die Abstandsflächen eingehalten.

Die neue Höhenentwicklung erscheine aber städtebaulich nicht unproblematisch, weshalb eine Beratung im Bauausschuss als notwendig erachtet werde. Da das Vorhaben dem Bebauungsplan entspreche, bestehe die Möglichkeit das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Falls das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werde, müsse eine Empfehlung an den Ausschuss für Stadtentwicklung und

Umwelt erfolgen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, eine max. Firsthöhe festzulegen. In diesem Fall sei dann auch ein Antrag auf Zurückstellung erforderlich.

Die Beratung erfordere eine besondere Abwägung. Wenn man nochmals eine Erhöhung um 50 cm zulasse, gelte dies auch für künftige Bauvorhaben in diesem Gebiet. Der Höhenversatz von 1 m würde aber bestehen bleiben, da es hierfür bereits eine Baugenehmigung gebe.

Auf Frage von Stadträtin Winberger ergänzte der Vorsitzende, dass nicht bekannt sei, weshalb die Bodengründung hier so schwierig sei. Die Begründung enthalte nur diese pauschale Aussage; das Gutachten liege nicht vor.

Er teilte außerdem mit, dass der Eigentümer der benachbarten Doppelhaushälfte dem Bauvorhaben nicht zugestimmt habe. Eine Unterschrift liege nicht vor.

Auch wenn der Höhenversatz gem. Bebauungsplan zulässig sei, äußerte Stadtrat Dr. Sengl gestalterische Bedenken gegen die Planung. Er kenne keinen vergleichbaren Fall in Puchheim. Da aber hier offenbar ernsthafte Gründe vorliegen würden und es sich um keine Reihenhauszeile sondern um ein Doppelhaus handle, könne er sich vorstellen, zuzustimmen. Er halte ein Bebauungsplanänderungsverfahren für zu aufwendig, da dies nicht im Verhältnis zur Erhöhung stehen würde.

Stadtrat Ehrensberger gefiel nicht, dass mit dem Bau schon begonnen worden sei. Jetzt könne an der Kellerhöhe nichts mehr geändert werden und man werde vor vollendete Tatsachen gestellt.

Stadtrat Wuschig schloss sich an. Ein technisch vertretbarer Aufwand wäre es aber, wenn der Kniestock reduziert werde. Ein Kniestock von 1 m sei nicht unbedingt notwendig, so dass die Höhe auf diese Art kompensiert werden könne.

Stadtrat Heil tat sich mit der Entscheidung ebenfalls schwer, da das Gutachten nicht vorliege. Aus städtebaulichen Gründen sprach er sich ebenfalls für einen Kompromiss aus, mit dem eine gewisse Reduzierung erreicht werden könne

Mit Einverständnis des Bauausschusses kam auch der anwesende Vertreter des Bauherrn zu Wort und erläuterte nochmals die Gründe für das Vorgehen.

Nach ausführlicher Beratung stellte der Vorsitzende als weitergehenden Vorschlag zunächst die Zustimmung zur Abstimmung. Für den Fall der Zustimmung plädierte er an den Bauherrn, die Höhe im Sinne einer besseren Verträglichkeit durch eine Anpassung der Planung zu reduzieren.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 5

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1758/11 an der Münchner Str. 33

Der Vorsitzende erläuterte eingangs die Entscheidung zum ersten Antrag auf Vorbescheid aus der Bauausschusssitzung vom 04.02.2025. Die beantragten Befreiungen wegen Überschreitung der Baugrenze durch das südliche Einfamilienhaus um 2,6 m nach Norden, Anordnung eines Stellplatzes außerhalb der Baugrenze im rückwärtigen Bereich sowie Überschreitung der Grundfläche II seien nicht erteilt worden.

Der neue Antrag auf Vorbescheid beinhalte weiterhin zwei Einfamilienhäuser, wobei das Gebäude in zweiter Reihe bis an die südliche Grenze verschoben worden sei. Die Anordnung der 4 Stellplätze erfolge nun im vorderen Bereich; die Zufahrt nach hinten entfalle.

Das Bauvorhaben weiche aber weiterhin von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 ab. Das südliche Einfamilienhaus überschreite die Baugrenze nun noch um 23 cm nach Norden, was vertretbar sei. Die Befreiung könne erteilt werden.

Die Stellplätze würden die Fläche für Garagen/Stellplätze ebenfalls überschreiten. Entgegen dem Bebauungsplan werde die Anlage an die östliche Grenze verschoben, was städtebaulich aber zustimmungsfähig erscheine. Da die lange Zufahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich entfallen sei, könne nun auch die Grundfläche II eingehalten werden.

Er wies abschließend noch darauf hin, dass die Wandhöhe des hinteren Einfamilienhauses 3,66 m betrage. Zulässig sei ein Maß von max. 3,60 m. Dies müsse noch angepasst werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit vier Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 41 (Baugrenze Einfamilienhaus 1 und Stellplatzanordnung) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Doppelhäusern (Vierspänner) mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1770/60 an der Gröbenzeller Str. 29, Moosstr. 30

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage. Die zwei Doppelhäuser seien aneinandergesetzt; es handle sich somit um einen Vierspänner. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolge von der Gröbenzeller Straße und von der Moosstraße.

Mit der Bauvoranfrage würden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 48 beantragt werden:

Überschreitung der Baugrenze bis 90 cm Richtung Osten (Gröbenzeller Straße)

Begründet werde die Überschreitung mit der erforderlichen Einhaltung der Abstandsflächen. Der Bebauungsplan enthalte eine Ausnahme zur Verschiebung des Bauraumes um bis zu 3 m, wobei die festgesetzten Grundflächen sowie die Abstandsflächen und der erhaltenswerte Baumbestand zu berücksichtigen seien. Die Ausnahme erscheine vertretbar. Er verwies aber noch auf den Antrag zur Fällung der Kiefer, dem der Bauausschuss in der Sitzung vom 18.03.2025 zunächst nicht zugestimmt habe. Mit dem Bauantrag müsse diese Befreiung nochmals mit konkreter Einmessung des Baumes beantragt und darüber entschieden werden (unter Berücksichtigung der Baugrube).

Überschreitung der Flächen für Garagen/Stellplätze

Der Bebauungsplan sehe nur Bauräume für 2 Garagen und 2 Stellplätze vor. Die Stellplätze seien außerhalb dieser Flächen angeordnet. Da ein geringerer Flächenverbrauch nur mit Duplexgaragen möglich wäre, werde vorgeschlagen, die Befreiung zu erteilen.

Überschreitung der Grundfläche II

Gemäß Festsetzung dürfe die zulässige Grundfläche durch die Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50% überschritten werden (d. h. hier bis max. 405 m²). Der Antrag sehe eine Grundfläche II von 445 m² vor. Ein Bezugsfall liege vor, so dass die Befreiung grundsätzlich erteilt werden könne. Dabei dürfen die Fahrgassen zwischen den Stellplätzen das Mindestmaß gem. Garagen- und Stellplatzverordnung nicht überschreiten und die Zufahrten seien gem. Bebauungsplan auf eine Breite von max. 3,5 m zu reduzieren.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan schreibe vor, dass entlang der Gröbenzeller Straße die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite orientiert werden dürfen. Da es sich bei der Gröbenzeller Straße um eine Kreisstraße handle, liege hier eine höhere Lärmeinwirkung vor. Die beantragte Befreiung werde damit begründet, dass der Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen sei, so dass eine Fensterlüftung nicht notwendig sei. Eine Befreiung erscheine vertretbar, wenn dies technisch möglich sei. Mit dem Bauantrag sei ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Abgrabungen

Der Bebauungsplan schließe Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse aus. Gemäß Antrag seien aber Geländeanpassungen erforderlich, weshalb eine Befreiung beantragt werde. Geringfügige Anpassungen des Geländes im Rahmen von Anschlüssen an die Nachbargrundstücke seien auch ohne Befreiung möglich.

Fahrradstellplätze

Auf diese Frage des Antragstellers teilte der Vorsitzende abschließend noch mit, dass keine Fahrradstellplätze gem. Satzung erforderlich seien. Es handle sich hier um vier Einzelhäuser, weshalb die Satzung nicht gelte.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 8 Stellplätzen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen/Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 48 (Baugrenze Wohnhaus, Baugrenze Stellplätze, Grundfläche II) mit folgenden Maßgaben erteilt:

- Die Fahrgassen sind gem. GaStellV auf das Mindestmaß zu begrenzen,
- Die Zufahrtsbreiten sind gem. Bebauungsplan auf max. 3,5 m zu reduzieren.

Die beantragte Befreiung bzgl. der Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung Gröbenzeller Straße wird mit der Maßgabe erteilt, dass mit dem Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage die Immissionswerte eingehalten werden. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis (ggf. Gutachten) einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Entscheidung zur Fällung der Kiefer mit dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung einzureichen ist. Im Bauplan ist der Baum standortgenau (einschließlich Umfang der Krone) darzustellen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 5 Bauvoranfrage wegen Neubau eines Dreispänners mit 2 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1740/19 an der Freilandstr. 1 a

Der Vorsitzende teilte zu Beginn mit, dass sich das Baugrundstück im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinde. Die Bauvoranfrage enthalte Fragen, die wie folgt beantwortet werden können:

Frage 1: Ist eine Bebauung mit 3 Reihenhäusern und 2 Garagen gemäß Planung zulässig?

Ein Gebäude mit 3 Wohneinheiten sei grundsätzlich zulässig. Was die Planung betreffe, so werde auf die Prüfergebnisse der weiteren Fragen verwiesen.

Frage 2: Sind eine Traufhöhe von 5,44 m und Firsthöhe von 9,30 m zulässig?

Die Traufhöhen der Eckhäuser und die Firsthöhe seien auf den umliegenden Grundstücken vorhanden. Die Wandhöhe des Mittelhauses betrage aber 8,48 m, was sich nicht einfüge.

Frage 3: Ist eine Dachneigung von 15 Grad zulässig?

Ja.

Frage 4: Ist die Dachform – abgetrepptes Satteldach – zulässig?

Grundsätzlich sei die Dachform kein Einfügekriterium. Da sich aber die Wandhöhe des Mittelhauses nicht einfüge, sei das abgetreppte Satteldach in der Form nicht zulässig.

Frage 5: Ist ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen (betrifft nur Mittelhaus) zulässig?

Nein, die 3 Vollgeschosse würden sich nicht einfügen. In der Umgebung seien max. 2 Vollgeschosse vorhanden.

Frage 6: Ist eine GRZ von 0,28 zulässig?

Die geplante absolute Grundfläche von 203 m² sei in der Umgebung vorhanden. Die städtebauliche Prüfung habe eine GRZ von 0,28 und GFZ von 0,65 ergeben, die nicht vorliegen würden. Wenn man das Bauvorhaben auf max. 2 Vollgeschosse reduziere, würde sich eine GFZ 0,56 ergeben. Dieses Nutzungsmaß erscheine aufgrund der Nähe zur Lochhauser Straße vertretbar.

Frage 7: Ist die Positionierung des Baukörpers zur Straße zulässig (analog Freilandstr. 41/41a)?

Das angegebene Referenzobjekt: Freilandstr. 41/41 a gehöre nicht zur maßgeblichen Umgebungsbebauung und sei damit kein Bezugsfall. Der Abstand zur Straße füge sich nicht ein. Das Gebäude müsse auf die Höhe des Gebäudes an der Freilandstr. 1 zurückgesetzt werden.

Zur Garagen- und Stellplatzanordnung führte er noch aus, dass die geplanten 6 Zufahrten problematisch seien. Die Fahrgassenbreite unterschreite auch das Maß von mind. 6 m. Die Anordnung sei insgesamt zu überarbeiten und die Anzahl der Zufahrten zu reduzieren.

Für die Verbreiterung der Freilandstraße sehe der Bebauungsplan Nr. 15/16, 1. Teil außerdem eine Straßengrundabtretung vor. Es werde vorgeschlagen im Rahmen der Antragstellung Verhandlungen aufzunehmen. Es werde mindestens eine Abtretung in Verlängerung des Grundstückes Freilandstr. 3 als erforderlich angesehen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreispanners wird nicht erteilt. Es wird auf die Beantwortung der einzelnen Fragen gem. Sachvortrag verwiesen.

Für die Verbreiterung der Freilandstraße ist eine Straßengrundabtretung erforderlich (mind. in Verlängerung der Abtretungsfläche der Grundstücke Freilandstr. 3, 3 a, 3 b).

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 6 Bauantrag wegen Errichtung eines Wintergartens im Flachdachbereich des Reihenmittelhauses auf dem Grundstück FINr. 532/462 an der Primelstr. 96

Der Vorsitzende verwies auf die Bauausschusssitzung vom 03.12.2024, in der die Befreiung von der Flachdachfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 A, 1. Änderung grundsätzlich erteilt worden sei. Die Bauvoranfrage habe aber noch keine Ansichten enthalten, weshalb keine abschließende Beurteilung der Gestaltung möglich gewesen sei.

Der Bauantrag sehe jetzt auch abweichend von der Bauvoranfrage die Errichtung des Wintergartens über den gesamten Flachdachbereich vor. Dies sei ebenfalls grundsätzlich vorstellbar, da so der Wintergarten an die geplante Aufstockung des Nachbarn Primelstr. 98 anschließe.

Der Wintergarten weise eine Dachneigung von 9° und damit eine entsprechend hohe Wandhöhe auf, was ein Problem darstelle. Entsprechend der Bezugsfälle und des Bauausschussbeschlusses vom 18.03.2025 zum Bauvorhaben Primelstr. 98 könne auch hier die Befreiung von der Dachform nur mit der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, dass die Dachneigung des Bestandes (32°) aufgenommen werde.

Die Bauausschussmitglieder schlossen sich dem Vorschlag an. Wohnraumschaffung sei wichtig, was bei Aufstockung der Flachdachbereiche in diesem Plangebiet ohne zusätzliche befestigte Fläche gut möglich sei. Dabei müsse man aber auf eine einheitliche Linie bzw. Gestaltung achten.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens in der beantragten Form (Dachneigung 9°) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 6 A, 1. Änderung mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Dachneigung des bestehenden Pultdaches (32°) aufgenommen wird.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung wegen Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 1568/55 an der Adenauerstr. 37

Der Vorsitzende teilte mit, dass die beantragte Terrassenüberdachung (Grundfläche 22,2 m², Tiefe 4,2 m) Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 10 B wegen Überschreitungen der Baugrenze und GRZ

benötige. Wenn Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich seien, würden diese grundsätzlich nur für bis zu 3 m tiefe und 20 m² große Terrassenüberdachungen erteilt. Im Gebiet gebe es aber, aufgrund der versetzten Bauweise, eine Baugenehmigung für einen Wintergarten (Tiefe 4,17 m, Grundfläche 21,18 m²) so dass ein Bezugsfall vorliege. Da das Bauvorhaben nur geringfügig größer sei, als der Wintergarten, werde vorgeschlagen, die Befreiungen zu erteilen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 10 B (Baugrenze, GRZ) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Solardoppelcarports auf dem Grundstück FINr. 1538/83 an der Bgm-Ertl-Str. 20 und 20 a

Der Vorsitzende teilte mit, dass der bestehende Doppelcarport einschließlich Schuppen abgerissen werde (der Bestand halte die Baugrenzen ein). Der neue Carport mit einer Grundfläche von 6,6 m x 5,2 m erhalte ein Pultdach (5° bis 7° Dachneigung) mit Solarmodulen.

Das Bauvorhaben überschreite die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 22; der Abstand des Carportdaches betrage nur 0,6 m zur Straße. Außerdem weiche die Dachform von den Festsetzungen ab. Vorgeschrieben sei ein Satteldach mit 36 bis 48° Dachneigung. Da für Carports bereits Befreiungen für Flachdächer erteilt worden seien, könne in diesem Punkt zugestimmt werden. Ein Problem stelle aber die geplante Traufhöhe von 3,1 m an der Straßenseite dar. Zulässig sei bei Nebengebäuden ein Maß von max. 2,75 m. Bestehende Carports, die die Baugrenze überschreiten, gebe es im Gebiet ebenfalls, jedoch seien diese niedriger. Hier erscheine der geringe Abstand zur Straße in Verbindung mit der Höhe problematisch, da auch die Konstruktion des Carports sehr massiv wirke.

Die Prüfung habe außerdem ergeben, dass sich seitlich der Zufahrt ein Baum befinde. Dieser sei grundsätzlich nicht als zu erhalten festgesetzt, jedoch schreibe der Bebauungsplan vor, dass je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden müsse. Ob der Baum für die geforderte Pflanzdichte notwendig sei, müsse noch geklärt werden.

Stadtrat Dr. Sengl stimmte der Dachform ebenfalls zu. Er lehnte aber die Höhe in Verbindung mit dem geringen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ab. Er schlug vor, den Carport soweit zurückzusetzen, dass der Baum erhalten bleiben könne. Dann würde auch die optische Wirkung geringer ausfallen.

In der weiteren ausführlichen Beratung kamen die Bauausschussmitglieder zu dem Ergebnis, dass die Befreiungen mit Maßgaben erteilt werden können. Sie fassten folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Carports wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Baugrenze, Traufhöhe, Dachform) mit den Maßgaben erteilt, dass

- mind. 1 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.
- eine Traufhöhe von max. 2,80 m nicht überschritten wird,
- der vorhandene Baum erhalten bleibt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Umzäunung der Grundstücke FINrn. 1786/3, 1786/4, 1786/10 bis 16, 1786/18 bis 25 an der Nordendstraße

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage und den geplanten Zaunverlauf (Höhe 1,20 m; evtl. grüner Maschendrahtzaun, Umzäunung aller Einzelparzellen). Der Zaun solle zur Unfallvermeidung errichtet werden. Er verlas die ausführliche Begründung des Antragstellers.

Die Grundstücke würden bauplanungsrechtlich im Außenbereich liegen. Der Flächennutzungsplan stelle eine Grünfläche dar. Das Vorhaben sei nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB und könne auch nicht als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden würden (u. a. Widerspruch zum Flächennutzungsplan; Verunstaltung des Landschaftsbildes). Er verwies noch auf den Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 b BayBO, wonach offene, sockellose Einfriedungen im Außenbereich verfahrensfrei seien, aber nur soweit sie den darin genannten Zwecken dienen würden (Hofffläche eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Weidewirtschaft einschließlich der Haltung geeigneter Schalenwildarten für Zwecke der Landwirtschaft, dem Erwerbsgartenbau oder dem Schutz von Forstkulturen und Wildgehegen zu Jagdzwecken oder dem Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild sowie der berufsmäßigen Binnenfischerei). Solch ein Zweck liege hier nicht vor. Das gemeindliche Einvernehmen könne deshalb nicht erteilt werden.

Stadtrat Dirnberger sah keinen Grund für eine Umzäunung der einzelnen Parzellen. Laut der Argumentation des Antragstellers müsste grundsätzlich auch eine einfache Umzäunung an den Randbereichen ausreichen. Die Haftungsfrage bei Unfällen sei baurechtlich nicht relevant, weshalb er dem Vorschlag folgen könne.

Stadtrat Heil verwies auf die vorhandene Grünfläche, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt sei. Eine Umzäunung würde die Durchlässigkeit dieser Grünfläche abschaffen und sich auch auf die Tiere negativ auswirken. Er sah keinen Grund für die Einzäunung, schon gar nicht parzellenweise. Der Außenbereich müsse im Sinne des Baugesetzbuches freigehalten werden.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 10 Verschiedenes

TOP 10.1 Bekanntgaben

Ungenehmigte Errichtung eines Imbissstandes mit Einhausung Wirtsgarten, Lochhauser Str. 45 b

Der Vorsitzende teilte mit, dass das Landratsamt der Betreiberin mit Schreiben vom 25.03.2025 mitgeteilt habe, dass für den Imbissstand keine Genehmigung vorliege und auch eine nachträgliche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden könne. Der Abstand zur Straße füge sich nicht ein. Außerdem sei der Imbissstand auch abstandsflächenrechtlich nicht zulässig und müsse deshalb beseitigt werden. Das Landratsamt habe mit dem Schreiben die Beseitigungsanordnung angekündigt.

Flüchtlingsunterkunft, Aubinger Weg 37

Der Vorsitzende verwies auf den 2. Bauantrag zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft, den der Bauausschuss in der Sitzung vom 03.12.2024 abgelehnt habe. Das Landratsamt habe nun dem Bauherrn das Prüfergebnis mitgeteilt. Das Bauvorhaben sei nicht genehmigungsfähig, u. a. da Puchheim die Quote von 298 Personen bereits durch die bestehenden/genehmigten Unterkünfte erfülle und sich dadurch für das Stadtgebiet kein dringender Bedarf ergebe. Der 1. Bauantrag, der mit Bescheid vom 28.08.2023 genehmigt worden sei (das Klageverfahren laufe noch), enthalte eine Befristung bis zum 30.11.2028.

Änderung BayBO: Neuregelung Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

Wie bereits bekannt sei, enthalte die neue Bayerische Bauordnung eine Neuregelung zu Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken. Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO seien diese einschließlich der

Errichtung von Dachgauben verfahrensfrei, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden würden. Am Beispiel einer aktuellen Anfrage für ein Grundstück in der Blütenstraße erklärte er, dass dabei die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 6 A, 2. Änderung zu Dachgauben (u. a. Außenbreite max. 2 m) nicht beachtet werden müssen. Die geplante 4 m breite Dachgaube dürfe verfahrensfrei errichtet werden. Er wies noch darauf hin, dass die Vollgeschossregel sowie die GFZ des Bebauungsplanes und die Abstandsflächen aber beachtet werden müssen und hier auch eingehalten würden. Es sei eine Anzeige erforderlich.

TOP 10.2 Wortmeldung

Stadtrat Heil stellte fest, dass bei Eigentümerwechseln von Grundstücken immer wieder die Parksituationen in den Vorgärten verändert werden würden, d. h. zusätzliche Zufahrten und Stellplätze entstehen. Es werde immer wieder diskutiert, dass die Anzahl der Zufahrten auf die Grundstücke minimiert werden solle. Wie sei hier die Rechtslage? Frau Reichel erklärte, dass dies je nach planungsrechtlicher Situation unterschiedlich beurteilt werden müsse. In Bebauungsplangebieten könne dies evtl. nicht zulässig sein. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) könne evtl. noch die Freiflächengestaltungssatzung dagegensprechen. Wenn es sich um erforderliche Stellplätze handle, seien diese dann auch grundsätzlich zulässig.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:15 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs