



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 01.07.2025

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:10 Uhr

Anwesend:

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Bauausschusses

Dirnberger, Dominik

Ehrensberger, Josef

ab 17:40 Uhr einschließlich TOP 2

Heil, Thorsten

Horn, Gudrun, Dr.

Knürr, Hans

Olschowsky, Christian

Olschowsky, Claudia

Sengl, Manfred, Dr.

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und einem Stellplatz auf den Grundstücken FINrn. 578 und 578/3 an der Allinger Str. 123
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Solardoppelcarports (hier: Fällung des Baumes) auf dem Grundstück FINr. 1538/83 an der Bgm.-Ertl-Str. 20 und 20 a
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Umzäunung der Grundstücke FINrn. 1786/3, 1786/4, 1786/10 bis 16, 1786/18 bis 25 an der Nordendstraße
- TOP 5 Bauantrag wegen Erweiterung des Netto-Marktes auf dem Grundstück FINr. 1746/202 an der Benzstr. 38
- TOP 6 Bauantrag wegen Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 1761/7 an der Sandbergstr. 14 d
- TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Wohngebäudes mit Gewerbeflächen und Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1738, 1738/16, 1738/41 an der Lochhauser Str. 45, 45 a, 45 b
- TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gartengerätehauses mit Unterstand auf dem Grundstück FINr. 566 an der Allinger Str. 89
- TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Stellplatzes (alternativ: Carport) auf dem Grundstück FINr. 431/69, Am Mühlanger 37
- TOP 10 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 06.05.2025 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 Bauvoranfrage wegen Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und einem Stellplatz auf den Grundstücken FINrn. 578 und 578/3 an der Allinger Str. 123

Der Vorsitzende erklärte das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich näher. Die absoluten Grundflächen von 145 m² und 185 m² würden sich einfügen. Die GRZ von 0,26 und GFZ 0,52 seien in der Umgebung nicht vorhanden, würden aber noch vertretbar erscheinen. Die Höhenentwicklung des vorderen Gebäudes (E+1+D, Wandhöhe 6,2, Firsthöhe 8,40 m) füge sich ein. Bezüglich der geplanten Höhe des Rückgebäudes (E+1+D, Wandhöhe 6,2, Firsthöhe 8,20 m) teilte er mit, dass in unmittelbarer Umgebung in 2. Reihe nur Gebäude mit E+D bestehen würden (Hausnr. 117 und 119). Im weiteren Verlauf gebe es aber ein Gebäude mit E+1+D (Hausnr. 107), was den gleichen Abstand zur Straße aufweise. Die beantragte Höhe erscheine deshalb im Sinne der Nachverdichtung vertretbar. Er wies darauf hin, dass zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 3 m eingehalten werden müsse, damit sich das Bauvorhaben einfüge.

Bezüglich der Abstandsflächen teilte er mit, dass diese auf das angrenzende städtische Grundstück fallen würden, was nicht zulässig sei, da es sich hier um keine öffentliche Grünfläche handle. Die Abstandsflächen seien einzuhalten.

Hinsichtlich der Garagen- und Stellplatzanordnung sehe die Planung drei Garagen in einer Zeile sowie einen einzelnen Stellplatz vor. Die Gehwegabsenkungen seien bereits in beiden Bereichen vorhanden, weshalb die Anordnung grundsätzlich möglich erscheine. Es werde aber empfohlen, die Garagen versetzt in Richtung Straße anzuordnen, um befestigte Fläche zu sparen.

Nach kurzer Beratung, in der an den Bauherrn appelliert wurde, ausreichend Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern wird mit folgenden Maßgaben erteilt:

- der Abstand zur rückwärtigen Grenze muss mind. 3 m betragen.
- die Abstandsflächen sind einzuhalten.

Bei der weiteren Planung sind die städtischen Satzungen zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Solardoppelcarports (hier: Fällung des Baumes) auf dem Grundstück FINr. 1538/83 an der Bgm.-Ertl-Str. 20 und 20 a

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Solardoppelcarports aus der letzten Bauausschusssitzung vom 06.05.2025. Die Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 22 (Baugrenze, Traufhöhe, Dachform) seien mit den Maßgaben erteilt worden, dass der Abstand mind. 1 m zur Straßenbegrenzungslinie betrage, eine Traufhöhe von max. 2,80 m nicht überschritten werde und der Baum neben der Carportzufahrt erhalten bleibe.

Mit der neuen Anfrage werde nun die Fällung des Baumes beantragt. Der schief gewachsene Baum versperre die nötige Einfahrtsbreite des Doppelcarports und des danebenliegenden Stellplatzes. Der Carport könne auch bei der jetzigen zurückversetzten Lage nicht durch zwei normalübliche PKWs belegt werden, was nicht zufriedenstellend sei, da der Carport von zwei Familien genutzt werden müsse. Die übrigen Maßgaben des Bauausschusses können eingehalten werden.

Der Vorsitzende führte aus, dass der Baum im Bebauungsplan Nr. 22 nicht als zu erhalten festgesetzt sei. Es müsse aber je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden (d. h. hier 5 Bäume). Laut Antrag seien insgesamt 9 Bäume vorhanden, so dass die erforderliche Pflanzdichte auch nach der Fällung des Baumes noch erfüllt werden würde. Der Vorschlag sei, der Fällung zuzustimmen.

In der anschließenden Beratung sprach sich Stadträtin Winberger gegen die Fällung aus. Aufgrund des Klimawandels sei gerade im Sommer bei großer Hitze jeder Baum wichtig. Ihres Erachtens funktioniere die Zufahrt trotzdem, auch wenn der Baum erhalten bleibe. Die Stadträte Dr. Sengl und Knürr schlossen sich an.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Der beantragten Fällung des Baumes wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

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

Der Vorsitzende erinnerte an die Bauausschusssitzung vom 06.05.2025, in der bereits eine Bauvoranfrage zur parzellenweisen Einzäunung der Grundstücke im Außenbereich behandelt worden sei. Da das Vorhaben gem. § 35 BauGB nicht zulässig sei, habe der Bauausschuss die Anfrage abgelehnt. Er ging zunächst noch auf die Anmerkungen/Fragen des Antragstellers zum damaligen Beschluss ein:

1. Ablehnungsgrund: "Verunstaltung des Landschaftsbildes"

Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich durch Zäune gekennzeichnet, denn an 3 Seiten unserer Grundstücks sind bereits Zäune vorhanden. An der 3. Seite unseres Grundstücks ist ebenfalls ein Zaun im Abstand von 50m vorhanden (Kleingartenanlage). Aus diesem Grund bitten wir um genauere Info in welcher Weise der Zaun das Landschaftsbild "verunstalten" würde.

Der Vorsitzende erklärte, dass nördlich die bebauten Grundstücke von Gröbenzell angrenzen würden. Östlich liege die Krautgartenanlage. Diese Nutzung entspreche dem Flächennutzungsplan; für die bestehende Einfriedung gebe es eine Baugenehmigung. Südlich befinde sich die Kleingartenanlage; deren Nutzung sei ebenfalls über einen Bebauungsplan festgesetzt. Es handle sich somit um keine Bezugsfälle, da die Einfriedung dieser Grundstücke baurechtlich zulässig sei.

2. Ablehnungsgrund: "Widerspruch zum FNP"

Der FNP wird von der Stadt Puchheim erstellt und kann auch durch Puchheim geändert/angepasst werden. In anderen Bundesländern gibt es sogar eine Vorschrift, dass Privatgrundstücke eingezäunt werden müssen. Der FNP ist für die Stadt Puchheim eine Planungsgrundlage und kein Gesetz. Daher bitten wir um einen Hinweis warum der FNP nicht angepasst werden kann.

Der Vorsitzende teilte mit, dass auch mit Änderung des Flächennutzungsplanes die Einzäunung nicht zulässig wäre, da es sich weiterhin um Außenbereich handeln würde. Aktuell seien keine abweichenden städtebaulichen Ziele für den Bereich vorhanden.

3. Ablehnungsgrund: Eine einfache Umzäunung an den Randbereichen müsste ausreichend sein:

Deshalb stellen wir die Bauvoranfrage auf einfache Umzäunung

Der Vorsitzende stellte klar, dass "ausreichend" nicht "zulässig" bedeute. In der letzten Bauausschusssitzung sei nicht gesagt worden, dass eine Einzäunung entlang der Randbereiche zulässig sei.

4. Ablehnungsgrund: Die Haftung für Unfälle ist baurechtlich nicht relevant: Warum wird eine Unfallgefahr im Stadtrat nur aus "baurechtlicher Sicht" beurteilt?

Der Bauausschuss dürfe das Bauvorhaben nur bauplanungsrechtlich beurteilen. Privatrechtliche Belange, wie die genannte Unfallgefahr, seien nicht Bestandteil der baurechtlichen Prüfung und Entscheidung durch die Stadt. Der Vorsitzende ergänzte, dass z. B. auch Wälder privat genutzt würden (hier bestehe ebenfalls eine Unfallgefahr), diese aber ebenso nicht eingefriedet werden dürfen.

5. Ablehnungsgrund: Die Durchlässigkeit der Grünfläche wirkt sich negativ auf Tiere aus.

Bei der Solaranlage in Puchheim wurde die Vorgabe gemacht den Zaun um 20cm anzuheben damit die Durchlässigkeit für Tiere ermöglicht wird. Ginge das auch in unserem Fall. Zudem gibt es an allen 4 Seiten unseres Grundstücks durch Zäune keine Durchlässigkeit für Tiere durch existierende Zäune. Deshalb hätten wir die Frage was genau mit "Durchlässigkeit" gemeint ist (z.B. welche Tiere werden behindert, welcher Weg der Tiere wird behindert).

Dieser Ablehnungsgrund sei falsch zitiert worden. In der Niederschrift sei vermerkt: "Eine Umzäunung würde die Durchlässigkeit dieser Grünfläche abschaffen und sich auch auf die Tiere negativ auswirken."

Der Vorsitzende ging nun auf die vorliegende geänderte Bauvoranfrage ein. Es werde eine Umzäunung der Grundstücke entlang des Randbereiches (nicht parzellenweise) beantragt. Bezüglich der planungsrechtlichen Situation liege aber keine Änderung der Rechtslage vor. Aufgrund der Lage der Grundstücke im Außenbereich müsse das Bauvorhaben weiterhin gem. § 35 BauGB beurteilt werden. 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.

Stadtrat Dirnberger verwies ergänzend auf die Einfriedungssatzung, welche die Höhe von Zäune entlang öffentlicher Flächen – außer im Außenbereich – regle. Auch diese Festsetzung zeige, dass man damit einen Eingriff in das Landschaftsbild verhindern wolle. Eine Abweichung scheidet für ihn aus.

Stadtrat Dr. Sengl stellte fest, dass eine Einfriedung immer in Zusammenhang mit einer bestimmten zulässigen Nutzung stehe. Hier liege keine Nutzung vor, weshalb er dem Verwaltungsvorschlag folge.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geänderten Bauvoranfrage (Einzäunung der Grundstücke entlang der Randbereiche) wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**TOP 5 Bauantrag wegen Erweiterung des Netto-Marktes auf dem Grundstück FINr. 1746/202
an der Benzstr. 38**

Der Vorsitzende verwies auf die Bauvoranfrage, über die der Bauausschuss in der Sitzung vom 15.10.2024 entschieden habe. Das gemeindliche Einvernehmen sei unter der Voraussetzung erteilt worden, dass der Einkaufsmarkt weiterhin nicht der übergemeindlichen Versorgung diene. Der Bauantrag enthalte nun die geforderte Auswirkungsanalyse. Das Ergebnis sei, dass der Markt auch durch die Erweiterung keine übergemeindliche Bedeutung erreiche und somit im Gewerbegebiet zulässig sei.

Gegenüber der Bauvoranfrage sei der Anbau auf eine Grundfläche von 260 m² verkleinert worden (bisher 318 m²). Dadurch reduziere sich auch die beantragte Verkaufsfläche auf insgesamt 908 m² (bisher 967 m²). Das Bauvorhaben halte die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 B hinsichtlich der GRZ, der BMZ und der Baugrenze ein.

Für den Verbrauchermarkt seien 23 Pkw-Stellplätze erforderlich, was mit den vorhandenen 52 Stellplätze erfüllt werde.

Durch die Erweiterung seien aber weitere Fahrradabstellplätze notwendig; der Nachweis fehle noch. Gemäß der Erstgenehmigung von 2003 seien gemäß der früheren Satzung 15 Stellplätze erforderlich. Nach der aktuellen Fahrradabstellplatzsatzung müssen insgesamt 23 Stellplätze und ein Lastenradstellplatz errichtet werden. Hier werde dringend empfohlen, die Berechnung auf die gesamte Verkaufsfläche zu beziehen und nicht nur auf die Erweiterungsfläche. Da ein Überhang an Pkw-Stellplätzen vorliege, erscheine eine Umwandlung in weitere Fahrradabstellplätze problemlos möglich, ohne dass weitere Flächen versiegelt werden müssen. Die Anordnung müsse außerdem nahe des Eingangsbereiches erfolgen. Gemäß der Freiflächengestaltungssatzung sei außerdem noch eine Begrünung des Flachdaches notwendig.

Er wies abschließend darauf hin, dass auf dem erdgeschossigen Anbau auch eine Werbeanlage vorgesehen sei. Laut Bebauungsplan seien Werbeanlagen über den Dächern unzulässig. Da die Werbeanlage aber nicht das Dach des Hauptgebäudes überschreite, gehe man davon aus, dass keine Befreiung erforderlich sei.

Stadtrat Knürr regte an, im Bereich der Stellplätze mehr Bäume zu pflanzen. Vor allem die im Freiflächenplan dargestellten Bäume entlang der nordwestlichen Grenze scheinen nicht vorhanden zu sein. Stadtrat Ehrensberger äußerte Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit, da der neue Eingangsbereich sehr nah an die Zufahrt reiche. Stadtrat Heil stimmte zu und empfahl, den Eingang zu verlegen. Die Mehrheit der Bauausschussmitglieder erklärte sich einverstanden, Anregungen bezüglich der Pflanzung weiterer Bäume und der Verkehrssicherheit in den Beschluss aufzunehmen.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Netto-Marktes wird mit folgenden Maßgaben erteilt:

- das Flachdach des Anbaus ist zu begrünen,
- gem. der städtischen Satzung v. 28.09.2023 sind Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Es wird angeregt, zusätzlich zu den im Plan dargestellten Bäumen auf dem Grundstück weitere Bäume zur Eingrünung der Stellplätze zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Es wird weiterhin angeregt, die Lage des Eingangs mit dem Ziel zu überprüfen, die Konfliktsituation von Eingangsbereich und Zufahrt zu entschärfen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 6 Bauantrag wegen Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück FINr. 1761/7 an der Sandbergstr. 14 d

Der Vorsitzende erläuterte den Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens an die Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von 4 m x 4,5 m. Die laut Bebauungsplan Nr. 44 zulässige Grundfläche von 120 m² sei bereits ausgeschöpft. Pro Gebäude sei aber zusätzlich ein Wintergarten zulässig, der die Grundfläche und Baugrenze überschreiten dürfe. Dabei seien aber folgende Voraussetzungen maßgeblich:

Der Wintergarten müsse vollständig verglast und unbeheizt ausgeführt werden, was erfüllt werde. Die Grundfläche von max. 20 m² werde ebenfalls eingehalten. Die max. zulässige Tiefe von 3 m werde aber um 1 m überschritten; ebenso die festgesetzte Breite von max. 2/3 der Wandlänge (zulässig: 3,3 m; Antrag: 4,5 m). Zusätzlich würde der Anbau in die festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Gartenfläche ragen.

Auf dem Nachbargrundstück sei bereits eine 3 m tiefe Terrassenüberdachung zugelassen worden, weshalb vorgeschlagen werde, den Wintergarten ebenfalls mit diesem Maß zuzulassen. Dass die Anbauten im Bereich der für die Wohnhäuser typischen Terrassen 2 m in die freizuhaltende Gartenfläche ragen, sei vertretbar. Die erforderliche Befreiung bezüglich der Breite könne ebenso erteilt werden, da die max. zulässige Grundfläche eingehalten werde und die Doppelhaushälfte sehr schmal sei.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens in der beantragten Größe wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 44 (Breite, freizuhaltende Gartenfläche) mit der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Tiefe max. 3 m beträgt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Wohngebäudes mit Gewerbeflächen und Tiefgarage auf den Grundstücken FINrn. 1738, 1738/16, 1738/41 an der Lochhau- ser Str. 45, 45 a, 45 b

Der Vorsitzende erläuterte eingangs kurz die vorangegangenen Planungen und verwies auf die Entscheidungen in der Ferienausschusssitzung vom 29.08.2023 und Bauausschusssitzung vom 07.05.2024.

Nach dem Ablehnungsbescheid zur vorherigen Planung sei in Absprache mit dem Landratsamt ein neuer Antrag auf Vorbescheid eingereicht worden. Das Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage weise 12 Wohnungen und im kompletten Erdgeschoss Ladenflächen (465 m² Verkaufsfläche) auf. Bezüglich der Gebäudetiefe und der Dachneigung erfolge eine Anpassung an das Nachbargebäude. Das Bauvorhaben sei nur noch 50 cm höher als dieses.

Die Beurteilung erfolge gemäß § 34 BauGB. Der Vorsitzende ging näher auf den vorliegenden Fragenkatalog ein.

Frage 1: Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise planungsrechtlich zulässig?

Die Art der Nutzung (Läden und Wohnungen) sei zulässig.

Die Höhenentwicklung mit 3 Vollgeschossen, die Grundfläche von 700 m² und die Geschossfläche von 1.806 m² würden sich einfügen. Die städtebauliche Prüfung habe ergeben, dass die GRZ von 0,36 und GFZ von 0,92 in der Umgebung vorhanden seien. Die Firsthöhe von 12,85 m und Wandhöhe von 7,87 m würden ebenfalls der umliegenden Bebauung entsprechen. Die beantragte halboffene Bauweise sei zulässig.

Frage 2: Ist die verkehrliche Erschließung gesichert?

Die Erschließung solle weiterhin über die Rainerstraße erfolgen, was sehr positiv und zulässig sei.

Frage 3: Ist die geplante Gestaltung der Dachform des eingeschossigen Baukörpers gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Ja, das Flachdach füge sich ein. Gemäß der Freiflächengestaltungssatzung sei eine Dachbegrünung vorgesehen.

Frage 4: Ist das geplante Gestaltung der Dachform mit Dachflächenfenstern und einer Dachneigung von 38° im Vergleich zur umgebenden Bebauung planungsrechtlich zulässig?

Ja, das Satteldach mit einer Dachneigung von 38° sei zulässig.

Bezüglich des Stellplatznachweises teilte er mit, dass insgesamt 34 Pkw-Stellplätze (Wohnungen: 22 Stellplätze; Laden: 12 Stellplätze) sowie insgesamt 61 Fahrradabstellplätze (Wohnen: 48; Laden: 13) geplant seien.

Was die Pflanzdichte angehe, so seien gemäß Freiflächengestaltungssatzung 8 Bäume notwendig, was mit 7 Neupflanzungen und 3 Bestandsbäumen nachgewiesen werde. Der Lage und Größe des Kinderspielplatzes könne ebenfalls zugestimmt werden. Die Details zur Ausgestaltung würden noch fehlen und seien dann im Bauantrag zu ergänzen.

Ein Freiflächenplan sei eingereicht worden, so dass man bei der sanierungsrechtlichen Beurteilung (auf Vorbescheidsebene) zu folgendem Ergebnis gekommen sei:

Gebäude:

- Der Baukörper nehme die städtebauliche Kante des Nachbargebäudes auf und werde gem. der VU als positiv bewertet. Der Straßenraum werde optisch aufgeweitet, so dass eine Vorzone mit viel Potential entstehe.
- Die geplanten Ladenflächen im Erdgeschoss würden ebenfalls der VU entsprechen, wobei aber darauf hingewiesen werde, dass auch die Ansiedlung weiterer Gastronomieflächen möglich wäre.
- Die verschiedenen Wohnungsgrößen seien positiv.
- Es sei eine klare Gestaltung der Fassade vorgesehen.

Freiflächen:

- Die Erschließung über die Rainerstraße werde sehr positiv gesehen.
- Die Lage des Kinderspielplatzes sei korrigiert worden und sei nun zustimmungsfähig.
- Der Vorbereich sei begrünt und mit Bäumen und Sitzelementen ausgestattet, um die Aufenthaltsqualität zu steigern (die exakte Lage und Ausführung der Sitzmöbel könne im vorliegenden Maßstab noch nicht abschließend beurteilt werden).
- Die eingezeichneten Bestandsbäume seien nur symbolisch dargestellt, würden aber mit ihrer korrigierten Lage ungefähr der Realität entsprechen. Der geplante Erhalt entspreche den sanierungsrechtlichen Zielen.
- Es sei eine Begrünung der Flachdächer vorgesehen.

Er fasste zusammen, dass die sanierungsrechtlichen Ziele – soweit im Rahmen des Vorbescheids prüfbar - bei dem Gebäude und den Freiflächen grundsätzlich eingehalten seien.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der beantragten Form und Größe wird erteilt.

Hinsichtlich der Beantwortung der einzelnen Fragen wird auf den Sachvortrag verwiesen.

Im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung wird dem Bauvorhaben – soweit im Rahmen des Vorbescheids prüfbar – grundsätzlich zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der VU im Erdgeschoss Läden oder Gastronomie vorzusehen sind.

Die städtischen Satzungen sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan wegen Errichtung eines Gartengerätehauses mit Unterstand auf dem Grundstück FINr. 566 an der Allinger Str. 89

Der Vorsitzende teilte mit, dass die Grundfläche des Gerätehauses einschließlich des überdachten Bereiches 10,3 m² betrage würde. In diesem Bereich sei bereits eine Abstellfläche für die Mülltonnen vorhanden, welche für das Gerätehaus erweitert werden solle.

Der Bebauungsplan Nr. 2 A setze fest, dass als Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur Stellplätze für Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, Feuermeldeanlagen und Fernsprecheinrichtungen zulässig seien. Für das Bauvorhaben außerhalb der Baugrenze sei demnach eine Befreiung notwendig. Außerdem berühre die Anlage das festgesetzte Sichtdreieck.

Die Baugrenze der auf dem Grundstück befindlichen Garagenzeile sei mit einem Abstand von 2,5 m zur Straße festgeschrieben, weshalb der beantragte Abstand von nun 0,5 m ein Problem darstelle. Die Größe des Nebengebäudes sei grundsätzlich vorstellbar. Gemäß Freiflächengestaltungssatzung müsse das Flachdach aber begrünt werden.

Der Vorsitzende wies noch darauf hin, dass die bestehende Garagenzeile in Richtung Gehweg verlängert worden sei, wofür aber keine Genehmigung vorliegen würde. Eine Nachfrage beim Antragsteller habe ergeben, dass dieser Anbau für Gartengeräte und Fahrräder vom früheren Eigentümer bereits in

den 80er Jahren errichtet worden sei. Dieser sei aber baufällig und werde zeitnah abgerissen. Der Bereich solle dann als Stellplatz genutzt werden. Der Vorsitzende wies ausdrücklich darauf hin, dass auch ein Stellplatz in diesem Bereich gemäß Bebauungsplan nicht zulässig sei und eine Befreiung benötige. Auf dem Grundstück seien aber Stellplatzflächen gegenüber der Garagenzeile ausgewiesen. In der Beratung im Anschluss wurde darauf hingewiesen, dass laut Luftbild im Gartenbereich Nebengebäude vorhanden seien, für die keine Genehmigungen vorliegen würden. Die Mehrheit der Bauausschussmitglieder sprach sich aufgrund der Grundstücksgröße für die Zulassung eines weiteren Gartenhauses aus, allerdings müsse das Gebäude weiter zurückgesetzt werden und gemäß Bebauungsplan einen Abstand von 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Der Bauausschuss fasste folgende

Beschlüsse:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenhauses am beantragten Standort wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Das gemeindliche Einvernehmen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 2 A (Baugrenze, Sichtdreieck) mit den Maßgaben in Aussicht gestellt, dass

- ein Abstand von mind. 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird,
- das Flachdach begrünt wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 9 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Stellplatzes (alternativ: Carport) auf dem Grundstück FINr. 431/69, Am Mühlanger 37

Der Vorsitzende erklärte, dass auf dem Grundstück des Reiheneckhauses die Errichtung eines Stellplatzes/Carports zum Laden eines Elektroautos beantragt werde. Die Zufahrt solle über die Vogel-sangstraße erfolgen, weshalb auch eine Gehwegabsenkung erforderlich sei. Die Grundfläche betrage 3,5 m x 5,5 m.

Die Beurteilung erfolge gemäß § 34 BauGB; das Vorhaben müsse sich somit in die Umgebung einfügen. Er verwies auf die Garage auf dem Grundstück Vogelsangstraße 1, die aber laut Landratsamt keinen Bezugsfall darstellen würde. Man müsse bedenken, dass die Zulassung des Stellplatzes für die umliegenden Reiheneckhäuser einen Bezugsfall auslösen würde. Die Errichtung des Stellplatzes im Garten würde dem Reihenhauskonzept widersprechen, da die Stellplätze gesammelt in Garagenhöfen

angeordnet seien und die Wohngrundstücke damit von Autos freigehalten werden sollen. Es werde vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Es sei eine Garage im Garagenhof vorhanden, die genutzt werden könne.

Stadtrat Wuschig sah die Bezugsfallwirkung nicht kritisch. Es sei sinnvoll den Strom der eigenen PV-Anlage zu nutzen.

Stadtrat Ehrensberger fand die Bezugsfallwirkung auch im Hinblick auf die erforderliche Gehwegabsenkung und daraus resultierende weitere Einfahrten problematisch. Zu viele Zufahrten über die Gehwege würden zu einer Unübersichtlichkeit führen.

Stadtrat Knürr äußerte ebenfalls Bedenken wegen der Bezugsfallwirkung. Die bestehende Garage könnte auch mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

Stadtrat Heil ging davon aus, dass es hier nur um den Vorteil der Nutzung der eigenen Photovoltaikanlage gehe. Man müsse eine Entscheidung treffen, ob man zukünftig Stellplätze auf Wohnhausgrundstücken zulasse, wodurch aber zusätzliche Zufahrten entstehen und die Gehwege beeinträchtigt werden. Er lehnte den Stellplatz ab.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Stellplatzes/Carports wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 1

TOP 10 Verschiedenes

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 19:10 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Thomas Hofschuster
Dritter Bürgermeister

Dana Fuchs