1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04. Februar 2016 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Einfacher Bebauungsplan „Ortskern Süd-West“ erneute Bürgerbeteiligung Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen
4. Einfacher Bebauungsplan „Ortskern Süd-West“ Satzungsbeschluss
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Mitterfeldweg, Fl.Nr. 313/42
6. Bauantrag auf Neubau einer Pension Garni Fl. Nr. 580/13, Gewerbegebiet Nord
7. Bauantrag auf Neubau eines Dreifamilienhauses mit Carports und Stellplätzen, Hauptstraße, Fl.Nr. 2918 (Teilfläche)
8. Bauantrag zum Neubau eines Fünffamilienhauses mit 2 Garagen und 8 Stellplätzen, Donaustraße, Fl.Nr. 25
9. Bauantrag zur Errichtung eines Kinderbaumhauses, Waldweg, Fl.Nr. 3479
10. Anbau einer Terrassenüberdachung, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3561/2

10a Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen, Tegelweg, Fl.Nr. 3600/2

11. Informationen und Anfragen

Der Ausschuss genehmigt die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vom 10.12.2015.

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 10.12.2015 wurden keine Beschlüsse gefasst.

Einfacher Bebauungsplan „Ortskern Süd-West“ erneute Bürger und Behördenbeteiligung Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen

Nach der Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der ersten Auslegung und der durch den Bau-und Umweltausschuss beschlossenen Änderungen, wurde der Bebauungsplan ein weiteres Mal in der Zeit von 01.12.2015 bis 07.01.2016 öffentlich zur Einsicht und Abgabe von Anregungen öffentlich ausgelegt. Ebenso wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche bereits Stellungnahmen abgegeben hatten erneut um Stellungnahme gebeten.
In der erneuten Auslegung wurden von der Öffentlichkeit 9 Stellungnahmen abgegeben:
Die Anregungen der Betroffenen nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis, beschließt jedoch den festgesetzten Grünflächenanteil von 40% im Bezug

zur Grundstücksfläche für den Bebauungsplan beizubehalten. Weiter werden auch die Hinweise zu Kinderspielplätzen im Bebauungsplan belassen.
Ebenfalls wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen bei der erneuten Beteiligung keine Stellungnahmen ein, bzw. zeigten sich diese mit der Planung einverstanden und ergänzten, dass die bereits vorgebrachten Stellungnahmen weiter gelten. Die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege in Bezug auf Festsetzung des Höchstmaßes der Vollgeschoße auch im Planteilbereich C wurde in die neue Planung mit aufgenommen.
Aufgrund der „Gleichstellung“ der Festsetzungen der Planbereiche wurde auf drei Teilbereiche (A,B,C) reduziert, d.h. der in dieser Stellungnahme gemeinte Planbereich C entspricht jetzt Planbereich A, da die Festsetzungen gleich sind.
Mit 10 : 0 Stimmen nimmt der Bau-und Umweltausschuss dies zur Kenntnis

Einfacher Bebauungsplan „Ortskern Süd-West“ Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mit 10 : 0 Stimmen aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit gültigen Fassung folgende

S A T Z U N G

für den einfachen Bebauungsplan „Ortskern Süd-West“

§ 1

Inhalt des einfachen Bebauungsplans

Der Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich maßgebend aus dem textlichen und zeichnerischen Teil in der Fassung vom 12.11.2015. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 2

Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf den Bereich zwischen Mozartstraße, Fuchsengang, Kirchstraße, Donaustraße, Dammweg, Jahnstraße, Pfarrer-Schmid-Str. und Regerstraße.

(2) Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist die Darstellung im Plan vom 12. November 2015

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird wie folgt festgelegt:

Bereich A:	2 Vollgeschosse
Bereich B:	2 Vollgeschosse
Bereich C:	2 Vollgeschosse

Die maximal zulässigen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) werden wie folgt festgelegt:

Bereich A:	GRZ 0,6	GFZ 0,8
Bereich B:	GRZ 0,4	GFZ 0,8
Bereich C:	GRZ keine Festsetzung	GFZ 0,8

Die Regelungen nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bezüglich der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, versiegelte Zufahrten) sind nicht zulässig.

2) Bauweise
Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Im Teilbereich C ist auch die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO möglich in den Fällen, in denen ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart wird. Bei Anbauten an bestehende Gebäude sind den Forderungen des Anpassungsgebots hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Traufhöhe Rechnung zu tragen.

3) Wohneinheiten
Die zulässige maximale Anzahl je Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Bereich A:	max. 4
Bereich B:	max. 2
Bereich C:	keine Festsetzung

Als Wohneinheiten gelten auch Appartements und Einliegerwohnungen

§ 4

1) Gestaltung der Hauptgebäude
Wandhöhe: Die max. zulässige Wandhöhe im gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans beträgt 6,40 m, gemessen an der traufseitigen Außenwand von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut.

2) Höhenlage: Zur Bestimmung der Höhenlage wird die Höhe der OK des Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses mit maximal 0,75 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

§ 5

Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen Garagen und Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig und mit Sattel-, Pult oder extensiv begrünten Flachdächern zu gestalten.

§ 6

Private Grünflächen
Nicht durch Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Ein Grünflächenanteil in Bezug zum Gesamtgrundstück von mindestens 40 % wird festgesetzt. Mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen od. wassergebundener Decke befestigte Flächen gelten nicht als Grünflächen; für diese Flächen sind Regelungen nach § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO bezüglich der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nicht zulässig. Je Wohneinheit ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Wuchsklasse II mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

§ 7

Kinderspielplätze
Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ist auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz gem. Art 7 BayBO anzulegen. Die Größe des Spielplatzes richtet sich nach der Summe der Wohnflächen der Wohneinheiten und beträgt in der Regel 1,50 m2 je 25 m2 Wohnfläche, mindestens jedoch 60 qm. Kinderspielplätze können auch auf einem geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks errichtet werden.

§ 8

Stellplätze
Die Anzahl der auf dem Grundstück zu errichtenden und im Bauantrag nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Tegernheim in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

§ 9

Bestandsschutz
Die textlichen und planlichen Regelungen gelten ab dem Inkrafttreten der Satzung für vorgenommene Änderungen an Grundstücken und Gebäuden sowie für Neubauten. Bei bestehenden Gebäuden ohne bauliche Veränderungen lösen die Festsetzungen keine zusätzlichen Maßnahmen aus; diese genießen Bestandsschutz.

§ 10

In- Kraft- Treten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Mitterfeldweg, Fl.Nr. 313/42

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Fl.Nr. 313/42 im Mitterfeldweg ein Einfamilienhaus errichten. Um die Planungen umzusetzen sind Befreiungen vom Bebauungsplan nötig.

Es wurden im Bauantrag folgende Befreiungen beantragt:

- Kniestock mit 1,65 m (außen gemessen) statt 0,75 m
- Traufhöhe von 4,97 m statt Traufhöhe bei E+D max. 3,50 über nat. Gelände
- Geringfügige Überschreitung des Baufensters
- Garagendach als bekiestes Flachdach statt Anpassung der Dachform ans Hauptgebäude
- Dachfarbe anthrazit statt Ziegelrot

Die erforderlichen Stellplätze werden als eine Garage und ein Stellplatz geplant. Die auf dem Grundstück bereits bestehende Garage soll als Geräteschuppen o.ä. erhalten bleiben.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses und den nötigen Befreiungen, mit der Einschränkung auf Reduzierung des Kniestocks auf eine Höhe von 1,20 m. Die geplante Grenzgarage fällt weg um die nötigen Abstandsflächen einhalten zu können. Stattdessen werden zwei Stellplätze an gleicher Stelle (westlich der bestehenden Altgarage) errichtet.

Bauantrag auf Neubau einer Pension Garni Fl. Nr. 580/13, Gewerbegebiet Nord

In der Sitzung des Bau-und Umweltausschusses vom 28.05.2015 wurde dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen mit den beantragten Befreiungen erteilt. Der Vorbescheid wurde durch das Landratsamt genehmigt.

Nun wurde der Bauantrag eingereicht.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ und hält dessen Festsetzungen nicht ein.

Als Befreiungen werden beantragt:

- 3 Vollgeschosse (E+1+D) statt 2 Vollgeschosse

  Bei Vorbescheidsantrag wurde das Einvernehmen hierzu erteilt.
- Dachneigung 31° statt 15° $\pm$ 2°

  Bei Vorbescheidsantrag wurde das Einvernehmen hierzu erteilt.
- max. Wandhöhe von 7m und Firsthöhe von 10,26 statt 5,50m Wandhöhe

  Hierüber wurde im Vorbescheidsantrag nicht abgestimmt, die Wandhöhe (6,98 m) und Firsthöhe (10,49 m) waren jedoch im Plan eingezeichnet.
- Errichtung der Stellplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück

Mit 10 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Neubau und einer Pension Garni mit den beantragten Befreiungen ab. Es wird die Einhaltung

der Dachneigung von 30°, dauerhaft notariell gesicherte Stellplätze und ein freistehendes Gebäude und kein Anbau an das bestehende Gebäude gefordert.

Bauantrag auf Neubau eines Dreifamilienhauses mit Carports und Stellplätzen, Hauptstraße, Fl.Nr. 2918 (Teilfläche)

In der Gemeinderatssitzung vom 08.06.2015 wurde dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Vorbescheid wurde durch das Landratsamt genehmigt.
Der nun eingereichte Bauantrag weicht in einigen Punkten vom Vorbescheid ab.
Verändert hat sich die Anordnung eines Teils der Stellplätze, hinzugekommen sind eine Dachgaube und zwei Balkone.
Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Neubau eines Dreifamilienhauses mit Carports und Stellplätzen das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zum Neubau eines Fünffamilienhauses mit 2 Garagen und 8 Stellplätzen, Donaustraße, Fl.Nr. 25

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück in der Donaustraße, Fl.Nr. 25, ein Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten errichten. Das Grundstück liegt innerhalb des festgesetzten Misch/ Dorfgebiets (MD) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachstraße“, die Festsetzungen können nicht vollständig eingehalten werden.
Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Befreiungen beantragt:

1. Kniestock 50 cm (bei E+1 ist kein Kniestock erlaubt)
2. Dachgeschossausbau (somit E+1+D)

Das Dachgeschoss soll nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
Die Stellplatzsituation wurde so gut wie möglich entschärft. Für das Grundstück Fl.Nr. 27/3 Zufahrt zu den westlichen Stellplätzen und Garagen besteht ein Geh- und Fahrtrecht.
Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Fünf-Familien Wohnhauses mit zwei Garagen und acht Stellplätzen und den Befreiungen auf Dachgeschossausbau und Kniestock in der Donaustraße auf Fl.Nr. 25 das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zur Errichtung eines Kinderbaumhauses, Waldweg, Fl.Nr. 3479

Der Antragsteller hat auf seinem Grundstück am Waldrand ein Kinderbaumhaus zwischen den Bäumen errichtet. Die Grenze des Bebauungsplans verläuft knapp oberhalb der Wohnhäuser. Die Verfahrensfreiheit für Gebäude unter 75 m³ ist im Außenbereich ausgenommen.
Das Vorhaben befindet sich auf dem Grundstück innerhalb eines FFH (Flora-Fauna Habitat) Gebiets und eines Biotops.
Mit 7 : 2 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Errichtung eines Baumhauses auf Fl.Nr. 3479 das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zum Anbau einer Terrassenüberdachung, Am Mittelberg, Fl.Nr. 3561/2

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück eine Terrassenüberdachung errichten. Aufgrund der Ausmaße (ca. 38 qm, Breite von 9,55 und einer Tiefe von 4 m) unterliegt diese nicht mehr der Verfahrensfreiheit des Art 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO (bis 30 qm und einer Tiefe von max. 3 m). Die Terrassenüberdachung wird im Süden des Wohnhauses errichtet zur Grundstücksgrenze ist ausreichend Abstand vorhanden (7m an schmalster Stelle) wodurch keine Abstandsflächenprobleme auftreten.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf Fl.Nr. 3561/2 das gemeindliche Einvernehmen.

Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carport, Tegelweg, Fl.Nr. 3600/2

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3600/2 ein Doppelhaus mit je einer Garage errichten. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tegernheimer Keller“. Über das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens in der Bauausschusssitzung vom 25.09.2014 beraten und beschlossen.

Der eingereichte Bauantrag weicht vom Vorbescheid ab, es wird zwar ein Doppelhaus in U+E+I errichtet, allerdings hat sich die Ansicht wieder verändert.

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen vom Bebauungsplan „Tegernheimer Keller“ nötig, welche z.T. bereits mit Vorbescheid in Aussicht gestellt wurden:

- Doppelhaus statt Einzelhaus
- Überschreitung des Baufensters,
- Überschreitung des Baufensters durch Errichtung Carport
- Bauweise U + E + I statt U + E
- Unterschreitung des zul. Seitenverhältnisses (5:4)
- Dachüberstand 50 cm Trauf- und 30 cm Ortgang anstatt 30 cm Trauf und 15 cm Ortgang.
- Anbau breiter als ¼ des Hauptgebäudes

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carport, Tegelweg, Fl.Nr. 3600/2 und den beantragten Befreiungen (Doppelhaus statt Einzelhaus, Überschreitung des Baufensters, Überschreitung des Baufensters durch Errichtung Carport, Bauweise U + E + I statt U + E, Unterschreitung des zul. Seitenverhältnisses (5:4), Dachüberstand 50 cm Trauf- und 30 cm Ortgang anstatt 30 cm Trauf und 15 cm Ortgang, Anbau breiter als ¼ des Hauptgebäudes) das gemeindliche Einvernehmen.