

## **4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

**Auszug aus der Niederschrift über die 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11. Mai 2017 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses**

### **Tagesordnung**

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Bauantrag über den Dachgeschossausbau und den Einbau von Dachgauben im bestehenden Wohnhaus, Altdorferstraße, Fl.Nr. 848/2
4. Bauantrag über den Einbau einer Dachgaube, Hochstraße, Fl.Nr. 60
5. Bauantrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Klöpfelweg, Fl.Nr. 3489
6. Tekturantrag über ein Techniklager zum Bauantrag über die Erweiterung eines Laborgebäudes, Von- Heyden- Straße, Fl.Nrn. 831 und 828
7. Informelle Voranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Weinbergstraße 85, Fl.Nr. 3254
8. Informationen und Anfragen

In der nichtöffentlichen Sitzung am 06. April 2017 wurde beschlossen einen Grundstückstausch zu tätigen.

### **Bauantrag über den Dachgeschossausbau und den Einbau von Dachgauben im bestehenden Wohnhaus, Altdorferstraße, Fl.Nr. 848/2**

Der Antragsteller möchte an dem bestehenden Wohnhaus in der Altdorferstraße das Dachgeschoss ausbauen und zwei Dachgauben einbauen, bzw. im Bereich des Treppenhauses das Dach anheben.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Tegernheim „Ortskern Süd- West“.

In dem Wohnhaus befinden sich nach Auskunft des Antragstellers nach dem Dachgeschossausbau insgesamt drei Wohneinheiten.

Die geforderten zwei Stellplätze für die weitere Wohneinheit im Dachgeschoss, werden jeweils rechts und links vom Wohnhaus errichtet.

Einstimmig erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Dachgeschossausbau und den Einbau von Dachgauben im bestehenden Wohnhaus, in der Altdorferstraße das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bauantrag über den Einbau einer Dachgaube, Hochstraße, Fl.Nr. 60**

Der Antragsteller möchte an dem bestehenden Wohnhaus in der Hochstraße eine Dachgaube einbauen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Tegernheim Süd-West, die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Eine Erweiterung der Wohneinheiten erfolgt nicht. Das Gebäude soll ebenfalls neu gedeckt, jedoch die Dachneigung nicht verändert werden.

Das Bestandsgebäude ist derzeit ungenutzt, hat jedoch als letzte Nutzung eine Gaststätte, aufgrund des vorliegenden Planes kann dieser trotz seiner Bezeichnung zusätzlich als Nutzungsänderung angesehen werden, dies muss noch zugefügt werden.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Einbau von Dachgauben und Nutzungsänderung von einer Gaststätte zu einem Wohnhaus das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bauantrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Klöpfelweg, Fl.Nr. 3489**

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte als Weiterführung der bereits bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück mit Einliegerwohnung errichten.

Bereits in der Vergangenheit wurden für dieses Grundstück von anderen Bauherren Anträge für die noch fehlende Doppelhaushälfte gestellt, diesen wurde jedoch z.T. aufgrund von vielen Abweichungen nicht zugestimmt oder die Bauvorhaben nicht weiter verfolgt. Ein konkreter Bauantrag liegt erst jetzt vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang – Weinbergstraße“ mit Änderung von 2003 für diesen Bereich.

Das Bauvorhaben kann die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhalten. Ein wesentlicher Unterschied zur bereits bestehenden Doppelhaushälfte ist die Anzahl der Wohneinheiten, es soll eine Einliegerwohnung gebaut werden. Dazu werden vier Stellplätze geplant. Der Carport soll die gleiche Länge von 8,99 m wie die auf dem südlichen Nachbargrundstück genehmigte Garage erhalten.

Weiterhin wird eine große Dachgaube mit 2,75 m Breite auf der Nordseite geplant.

Der Bebauungsplan legt keine Anzahl der Wohneinheiten fest, jedoch wären für die zusätzlichen Stellplätze Befreiungen von den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche nötig.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt.

### **Tekturantrag über ein Techniklager zum Bauantrag über die Erweiterung eines Laborgebäudes, Von- Heyden- Straße, Fl.Nrn. 831 und 828**

In der Bau- und Umweltausschuss- Sitzung vom 02.02.2017 wurde über den Bauantrag zur Erweiterung des Laborbetriebs in der Von- Heyden-Straße beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Durch das Genehmigungsverfahren am Landratsamt wurde gefordert, den Zaun an der östlichen Grundstücksgrenze von 2,20 m (zugestimmt durch Bauausschuss) auf

2,00 m zu reduzieren. Nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO wird festgelegt, dass von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m keine abstandsflächenrelevanten Wirkungen (wie von Gebäuden) ausgehen.

Weiterhin wurde das Techniklager im nordwestlichen Grundstücksteil geändert.

In dem Techniklager wird nun eine kältetechnische Anlage untergebracht.

Der Schall, welcher durch diese Anlage verursacht wird, soll durch Lamellen am Gebäudedach Richtung Westen abgeleitet werden. Das schalltechnische Gutachten wurde entsprechend ergänzt.

Einstimmig erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Tekturantrag über die Reduzierung der Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze von 2,20 m auf 2,00 m und den Einbau von kältetechnischen Anlagen ins Techniklager das gemeindliche Einvernehmen.

### **Informelle Voranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Weinbergstraße 85, Fl.Nr. 3254**

Die Antragsteller möchten durch die Anfrage klären, ob die Gemeinde einer Nachverdichtung durch ein Einfamilienhaus im Grundstück der Eltern zustimmen würde. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang Weinbergstraße“. Der Bebauungsplan sieht kein weiteres Baufenster auf diesem Grundstück vor.

Im Gemeindegebiet wurden vergleichbare Nachverdichtungen (für max. ein Wohnhaus) für Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auch ohne Bebauungsplanänderung zugelassen.

Das Grundstück ist 1.305 qm groß, es werden bei einer zusätzlichen Bebauung nicht benötigte Nebengebäude entfernt. Das geplante Haus soll ca. 10 m x 8 m und die Garage ca. 8 m x 3,5 m groß werden.

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass entsprechend der Anfrage ein Bauantrag gestellt werden könnte unter der Voraussetzung, dass Dach- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden und der Mischwasserkanal (außer durch Schmutzwasser) damit nicht beaufschlagt wird.