

5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22. Juni 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 Umbau und Verlängerung des bestehenden Balkons, Bayerwaldstraße, Fl.Nr. 269
4. Voranfrage zur Geschossanhebung, Lusenstraße, Fl.Nr. 437/2
5. Bauantrag Neubau Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Dürerweg, Fl.Nr. 740/1
6. Bauantrag Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Am Hölzl, Fl.Nr. 3487/2
7. Voranfrage über Anbau an das bestehende Wohnhaus, Schluchtweg, Fl.Nr. 3581
8. Informelle Voranfrage zum Neubau „Gründerhöfe Tegernheim“, Gewerbegebiet Nord, Fl.Nr. 580/2
9. Umgestaltung Wiedmannstraße - Straßenbauarbeiten
10. Informationen und Anfragen

In der nichtöffentlichen Sitzung am 11. Mai 2017 wurden die Planungen zur Hochstraße an ein Ingenieurbüro vergeben, wobei die Leistungsphasen einzeln abgerufen werden.

Bauantrag über den Umbau und Verlängerung des bestehenden Balkons, Bayerwaldstraße, Fl.Nr. 269

Der Antragsteller möchte am bestehenden Haus seinen Balkon umbauen bzw. erweitern. Dies soll auf der westlichen Hausseite im 1. Obergeschoss geschehen. Hierbei wird der dort bereits vorhandene Balkon, welcher eine Breite von ca. 3,5 m besitzt, auf 6,5 m verlängert und mit einer Tiefe von ca. 2 Metern vom Wohnhaus nach Westen hin ausgestattet.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Mit 9 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Umbau und der Verlängerung des bestehenden Balkons in der Bayerwaldstraße das gemeindliche Einvernehmen.

Voranfrage zur Geschossanhebung, Lusenstraße, Fl.Nr. 437/2

Der Antragsteller möchte beim bestehenden Wohnhaus den Kniestock im Dachgeschoss von jetzt 80 cm auf eine Vollgeschosshöhe von 2,75 m (analog zum EG) erhöhen. Die bestehende Firsthöhe würde dabei als Bezugshöhe aufgenommen

werden. Der hier gültige Bebauungsplan Tannenstraße aus dem Jahre 1985 wurde seither nicht abgeändert; sämtliche Häuser in diesem Bereich wurden in E+D-Bauweise errichtet.

Mit 5 : 4 Stimmen stimmt der Bau- und Umweltausschuss der Voranfrage zur Geschossanhebung in der Lusenstraße zu.

Bauantrag Neubau Doppelhaushälfte mit Carport und einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung, Dürerweg, Fl.Nr. 740/1

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück im Dürerweg ein Doppelhaus mit einer Einliegerwohnung errichten. Hierbei sind zwei Garagen, sowie die drei Stellplätze im südlichen Bereich geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes.

Diese Vorgaben des Bebauungsplans können, bis auf die GRZ von 0,4, alle eingehalten werden. Es ergibt sich für geplante Bebauung ein Wert von 0,5.

Es müsste eine Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes bei der Grundflächenzahl erteilt werden. Für diesen einfachen Bebauungsplan aus dem Jahre 2012 wurden bisher noch keinerlei Befreiungen erteilt.

Die Unterschriften der Eigentümer aller benachbarter Grundstücke fehlen.

Mit 9 : 0 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport und einer Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung im Dürerweg das gemeindliche Einvernehmen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes hinsichtlich der Grundflächenzahl wird nicht erteilt.

Bauantrag Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Am Hölzl, Fl.Nr. 3487/5

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hang – Weinbergstraße“ und kann die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhalten.

Das Gebäude soll in der Bauweise U+E+1 errichtet werden. In der Südansicht und teilweise in der Ostansicht wären drei Geschosse sichtbar. Im Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bauweise in U+ E mit einer Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt, für das Bauvorhaben wäre im Süden eine Wandhöhe von 9,15 m (durch U+E+1) vorgesehen.

Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzten Baugrenzen im Norden (es verbleibt ein Abstand von 4 m zum Nachbargrundstück), im Süden durch die (im UG integrierten Garagen und im Westen ebenfalls durch die Garage. Im Westen können die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, hierfür liegt eine Abstandsflächenübernahme vor. Weiterhin soll die Dachneigung mit 26° betragen, wodurch die für die E+U Bebauung vorgesehene von 20°- 22° überschritten wird. Die Dacheindeckung soll in Anthrazit statt im festgesetzten Rostbraun erfolgen.

Beantragte Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenzen im Norden um 2,00 m, im Süden 2,00 m, im Westen um 1,50 m und im Osten um 0,50 m
- Bebauung mit U+E+1

- Änderung der Fassadengestaltung durch Holzverschalung OG/DG
- Integrieren der Garage ins Gebäude

Das Grundstück hat eine Fläche von 900 qm.

Die Grundflächenzahl beträgt: 0,46, zulässig gem. B-Plan: GRZ 0,4 (BauNVO 1977)

Die Geschossflächenzahl beträgt: 0,73 (Geschossfläche 599 qm), zulässig gem. B-Plan: 1,0 (BauNVO 1977)

Die erforderlichen drei Stellplätze (zwei für das Einfamilienhaus und ein Stellplatz für die Einliegerwohnung < 50 qm) können auf dem Grundstück errichtet werden, es werden vier Stellplätze ausgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig, es wurde ein Einwand gegen das Bauvorhaben vorgebracht.

Mit 9 : 0 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Am Hölzl auf Fl.Nr. 3487/5 das gemeindliche Einvernehmen. Die beantragten Befreiungen werden nicht erteilt.

Voranfrage über Anbau an das bestehende Wohnhaus, Schluchtweg, Fl.Nr. 3581

Die Antragssteller möchten an das bestehende Wohnhaus im Schluchtweg einen zweigeschossigen Anbau Richtung Nordwesten errichten. Dieser hat im geplanten Kellergeschoss die Außenmaße 6,8m x 9,10m x 8,88m, sowie im Erdgeschoss 3,80m x 9,10m x 6,69m.

Das Grundstück befindet sich in einem gültigen Bebauungsplan, der für diese Parzelle Baugrenzen vorsieht. Eine Bebauung nach Nordwesten, wie hier angedacht, ist nicht vorgesehen. An- und Ausbauten sind durch diesen Bebauungsplan aber grundsätzlich zulässig, wenn Sie höchstens 1 Viertel der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes betragen. Das bestehende Wohngebäude hat die Außenmaße 9,50m x 12,0m.

Mit 9 : 0 Stimmen lehnt der Bau- und Umweltausschuss die Voranfrage für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus im Schluchtweg ab.

Der Bau- und Umweltausschuss fordert, dass das Baufenster eingehalten wird. Einer Überschreitung des Baufensters, sofern überhaupt erforderlich, kann vorbehaltlich der Planungsdetails im Osten zugestimmt werden.

Informelle Voranfrage zum Neubau „Gründerhöfe Tegernheim“, Gewerbegebiet Nord, Fl.Nr. 580/2

Die Antragsteller möchten im südlichen Teil Ihres Grundstückes ein Bauwerk mit einer Grundfläche von insgesamt 29 x 34,50 Metern mit verschiedenen Nutzungen errichten, welches aus 2 Baukörpern bestehen soll.

Hierbei sind:

- neun Apartments mit Sanitäreinrichtungen und integrierter Kochnische
- eigener Wohnraum für die Antragsteller
- acht getrennte Bereiche/kleine Hallen, von einer Größe von jeweils 55 m², bei denen sich Start-Up Unternehmen / Handwerker usw. einmieten können

angedacht.

Der Büro- und Beherbergungsbereich soll dabei 3-geschossig ausgeführt werden; der Hallenbereich dagegen eingeschossig. Für beide Gebäude ist ein Flachdach vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dass für diese Parzelle eine Wandhöhe von max. 7 Metern vorsieht. Diese wird vom Gebäude, in dem sich die einzelnen Hallen befinden, um 1,5 Meter überschritten. Zudem sind durch den Bebauungsplan 2 Vollgeschosse vorgesehen und nicht wie hier, ein 3-geschossiger Bau.

Nachdem dieses Gebäude in einem Gewerbegebiet geplant ist, sind die neun Appartements und der eigene Wohnraum näher zu definieren, sowie die Zufahrt zu den Hallen an der südlichen Seite des Gebäudes.

Mit 8 : 1 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass entsprechend der informellen Voranfrage ein Bauantrag gestellt werden kann.

Umgestaltung Wiedmannstraße - Straßenbauarbeiten

Die Verwaltung hat für die Straßenbauarbeiten im Zuge der Umgestaltung der Wiedmannstraße insgesamt 7 Angebote von entsprechenden Fachfirmen erhalten.

Die Angebotssummen liegen dabei zwischen 441.223,92 € und 725.624,57 € (brutto). Die Vergabe erfolgt in der nichtöffentlichen Sitzung.