

# 12. Gemeinderatssitzung

**Auszug aus der Niederschrift über die 12. Gemeinderatssitzung  
am 14. Dezember 2017 um 19.30 Uhr im Unterrichtsraum des  
Feuerwehrgerätehauses**

## TAGESORDNUNG

### **öffentliche Sitzung**

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Vorstellung eines Konzepts zur Wärmeversorgung Tegernheim Süd-West durch die Fa. GP Joule
4. Vorstellung der Planungen für den Erweiterungsbau der Grundschule
5. Bebauungsplan Süd West und 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorstellung der überarbeiteten Planungen und Billigung durch den Gemeinderat
6. Tekturantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carport, Tegelweg, Fl. Nrn. 3600/2, 3600/14
7. Bauantrag über den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Mittelweg, Fl. Nr. 101/1
8. Bauantrag über den Anbau einer geschlossenen Terrassenüberdachung, Altdorferstraße, Fl. Nr. 767/2
9. Bauantrag über die Anbringung einer Werbeanlage, Ringstraße, Fl. Nr. 115/2
10. Antrag über Nutzungsänderung einer Zahnarztpraxis zu einer Wohnung, Lutherstraße, Fl. Nr. 777
11. Informationen und Anfragen
12. Worte zum Jahreswechsel  
Fraktionssprecher  
1. Bürgermeister

### **Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse**

In der nichtöffentlichen Sitzung am 23.11.2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Gemeinderat vergibt die Lieferung und Montage einer Lüftungsanlage für den Schießstand KK/GK an die Firma Peter und Götz aus Hainsacker
- Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens für das Rathaus nach VgV 2016 und RPW 2013 für die Architektenleistungen an das Architekturbüro Oberprillerarchitekten, 84187 Hörmannsdorf zu.
- Der Gemeinderat beschließt einen Straßengrund von 16 qm in der Bayerwaldstraße an den Anlieger zu veräußern.
- Der Gemeinderat stimmt dem Kaufvertragsentwurf für ein Grundstück Baugebiet Tegernheim Süd-West zu.

**Vorstellung eines Konzepts zur Wärmeversorgung Tegernheim Süd-West durch die Fa. GP Joule**

Herr Pfeifer und Herr Schwahn, Fa. GP Joule, stellen die Umsetzung einer Wärmeversorgungsplanung für das Baugebiet Tegernheim Süd-West vor.

## **Vorstellung der Planungen für den Erweiterungsbau der Grundschule**

Herr Weber, Architekturbüro Schnabel + Partner, stellte die Planungen für den Erweiterungsbau der Grundschule vor.

1. Der Gemeinderat beschließt mit 10 : 11 Stimmen den Erweiterungsbau in konventioneller Bauweise zu erstellen.
2. Der Gemeinderat beschließt mit 13 : 8 Stimmen Fachplaner mit Holzbauerfahrung auszuwählen.
3. Mit 18 : 3 Stimmen gibt der Gemeinderat die vorgelegten Planungen frei und beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob eine Holzbauweise möglich wäre.

## **Bebauungsplan Süd West und 1. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorstellung der überarbeiteten Planungen und Billigung durch den Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20. Oktober 2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Tegernheim Süd-West“ beschlossen. Die Planentwürfe wurden in der Gemeinderatssitzung vom 23. März 2017 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer öffentlichen Auslegung beschlossen.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 26.10.2017 die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt.

Herr Eska vom gleichnamigen Landschaftsarchitekturbüro stellte die überarbeitete Planung vor.

Mit 21 : 0 Stimmen billigt der Gemeinderat die vom Wasserwirtschaftsamt angeregten und vom Architekturbüro überarbeiteten Festsetzungen und Hinweise. Ein Baugrundgutachten wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Mit 21 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat den Umgriff des Bebauungsplans nicht um die Erschließungsstraße zu erweitern.

Mit 21 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat Regelquerschnitte in den Bebauungsplan als planerische Festsetzungen aufzunehmen.

Mit 20 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat die Höhe des Rohfußbodens als oberen Bezugspunkt festzulegen.

Mit 18 : 2 Stimmen beschließt der Gemeinderat die Dacheindeckung eindeutig festzulegen. Die Dacheindeckung ist nur in roten, braunen, grauen oder schwarzen gedeckten Farbtönen zulässig.

Mit 20 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat einen Kinderspielplatz oder entsprechende Kinderspielplätze für die Wohnungen im WA 3 festzusetzen.

Die vorgelegte Bauleitplanung enthält keine **Anpassungspflicht der Garagen** an die Hauptgebäude bzw. für etwaige Grenzgaragen/ Doppelhäuser keine Anpassungspflicht des Nachbauenden an den Erstbauenden.

Mit 18 : 3 Stimmen beschließt der Gemeinderat, dass keine Anpassungspflicht des Nachbauenden an den Erstbauenden festgesetzt wird.

Mit 20 : 1 Stimmen beschließt der Gemeinderat, die Wärmezentrale nach Westen zu verschieben. Die Wärmezentrale soll nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden. Ein schalltechnisches Gutachten wird bei einem Bauantrag gefordert.

Mit 21 : 0 Stimmen billigt der Gemeinderat die überarbeitete Planung des Bebauungsplans Süd- West und beschließt mit den vorgelegten Planentwürfen die Öffentlichkeit, die betroffenen Behörden, sowie die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

### **Tekturantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carport, Tegelweg, Fl.Nrn. 3600/2, 3600/14**

2015 wurde im Tegelweg dem Neubau eines Doppelhauses zugestimmt und vom Landratsamt genehmigt. Das Gebäude wurde errichtet und bezogen.

In der Sitzung vom 06.04.2017 wurde einem Antrag auf Erweiterung für zwei Wohneinheiten für die westliche Doppelhaushälfte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der Antrag wurde nicht genehmigt und schließlich zurückgenommen.

Die eingereichte Tektur betrifft nur die Anbringung der Stellplätze. Der Antragsteller möchte nicht wie genehmigt einen Carport für beide Haushälften vor dem Gebäude errichten, sondern zwei Carports jeweils seitlich bei jeder Doppelhaushälfte.

Mit 16 : 4 Stimmen erteilt der Gemeinderat dem Tekturantrag zum Neubau zweier Carports im Tegelweg das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bauantrag über den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Mittelweg, Fl. Nr. 101/1**

Die Antragsteller möchten am Mittelweg ein Doppelhaus errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „zwischen der Hauptstraße, der Ringstraße, dem Fuchsendgang, dem Mittelweg und dem Dürerweg“.

Das Gebäude soll in Bauweise E+1 mit einer Dachneigung von 20° und zwei Doppelgaragen errichtet werden.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,22. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,44.

Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans können eingehalten werden.

Das Bauvorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird in die nähere Umgebung ein.

Der Grünflächenanteil liegt bei knapp 38 % nach unseren Berechnungen, da alle

befestigten Flächen anzurechnen sind. Jedoch kann durch kleine Einschränkungen der befestigten Flächen die 40 % leicht eingehalten werden.

Mit 21 : 0 Stimmen erteilt der Gemeinderat dem Bauantrag über den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen im Mittelweg das gemeindliche Einvernehmen. Der Bauwerber hat jedoch durch Reduzierung der befestigten Flächen den Grünflächenanteil von 40 % dringend einzuhalten.

### **Bauantrag über den Anbau einer geschlossen Terrassenüberdachung, Altdorferstraße, Fl.Nr. 767/2**

Die Antragsteller möchten an das bestehende Wohnhaus eine geschlossene Terrassenüberdachung mit einer Breite von 5,90m und einer Tiefe von 3,65 m anbauen.

Terrassenüberdachungen sind nur dann verfahrensfrei, wenn sie offen ausgeführt werden und eine Fläche von 30 qm, sowie eine Tiefe von 3 m nicht überschreiten.

Mit 21 : 0 Stimmen erteilt der Gemeinderat dem Antrag über den Anbau einer geschlossen Terrassenüberdachung in der Altdorferstraße das gemeindliche Einvernehmen.

### **Bauantrag über die Anbringung einer Werbeanlage, Ringstraße, Fl. Nr. 115/2**

In der Ringstraße im ehemaligen Friseursalon wird eine Versicherungsvertretung eröffnet.

Eine Nutzungsänderung ist nicht erforderlich, da die Räume weiterhin gewerblich genutzt werden.

Der Betreiber möchte eine beleuchtete Werbeanlage anbringen.

Mit 19 : 2 Stimmen erteilt der Gemeinderat dem Bauantrag über die Anbringung einer Werbeanlage in der Ringstraße das gemeindliche Einvernehmen.

### **Antrag über Nutzungsänderung einer Zahnarztpraxis zu einer Wohnung, Lutherstraße, Fl. Nr. 777**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 21.06.2017 über den Antrag auf Nutzungsänderung von einer Zahnarztpraxis in eine Wohnung beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Aufgrund der damals noch fehlenden Raumaufteilung wurde der Antrag im Genehmigungsverfahren als Antrag auf Vorbescheid behandelt und als solcher genehmigt. Das beantragte Erdgeschoss ist als Wohnraum nutzbar.

Für das Erdgeschoss wurde nun die Raumaufteilung festgelegt. Zusätzlich sollen zwei Terrassen auf der Nord und Südseite errichtet werden.

Es werden zwei Stellplätze für die Erdgeschosswohnung gesichert (in der Teilungserklärung festgelegt).

Mit 21 : 0 Stimmen erteilt der Gemeinderat dem Antrag über Nutzungsänderung einer Zahnarztpraxis zu einer Wohnung in der Lutherstraße das gemeindliche Einvernehmen.