

1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07. Februar 2019 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

a) öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Deckblatt Nr. 2 des Flächennutzungs- mit Landschaftsplans und Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan für betreutes Wohnen
 - Vorberatung zur Billigung der Entwürfe und zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
4. Erlass einer Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
5. Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 229,229/2 und 229/7, Hauptstraße
6. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Doppelgarage, Fl.Nr.3233/3, Weinbergstraße
7. Informelle Voranfrage zur Nutzungsänderung für zwei Wohneinheiten, Fl.Nr.3600/14, Tegelweg
8. Informelle Voranfrage zur Errichtung von zwei Wohngebäuden, Fl.Nr. 221, Hauptstraße
9. Widmung von Straßen- Umwidmung der Weinbergstraße
10. Widmung von Straßen- Baugebiet Hartgraben
11. Informationen und Anfragen

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde einstimmig genehmigt

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.11.2018 wurden neben der Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der letzten Sitzung keine weiteren Beschlüsse gefasst. Die geplante Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erweiterung des Kinderhauses war wegen nicht vergleichbarer Angebote nicht möglich.

Deckblatt Nr.2 des Flächennutzungs-mit Landschaftsplans und Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan für betreutes Wohnen -Vorberatung zur Billigung der Entwürfe und zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

In der Sitzung am 08.11.2018 hat der Gemeinderat von Tegernheim, nach Vorstellung erster Vorhabenpläne, den Aufstellungsbeschluss für eine Anlage für betreutes Wohnen gefasst.

Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden soll, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.01.2019 den notwendigen Änderungsbeschluss.

Der Vorhabenträger hat nun erste Entwürfe für

- das Deckblatt Nr.2 zum Flächennutzungs- mit Landschaftsplan der Gemeinde Tegernheim mit Begründung und
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA „Seniorenwohnen am Hohen Sand“ erstellt. Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs ist neben dem zeichnerischen Teil und der Begründung auch der überarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nach Vorschlag der Verwaltung sollten beim Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen werden:

- 3.0 Nicht maximal 10 Behindertenstellplätze sondern mindestens.
- 2.2 Soll aufgeteilt werden. „Bei Satteldächern sind nur Ziegel in Rottönen zulässig. Bei allen anderen Dachformen sind Gründächer zu erstellen.“
- 4.1 Anpassung an Formulierung bei Teg SW: Mindestabstand zur Grundstücksgrenze 0,5 m und Böschungsneigung von 1:2 oder flacher auszubilden.
- 4.2 soll umformuliert werden. Es ergibt sich sonst ein Widerspruch zur festgesetzten Böschung.

Außerdem werden folgende geringfügige Hinweise gegeben:

- Die Benennung der Vorhaben- und Erschließungspläne soll um „zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA Seniorenwohnen am Hohen Sand“ ergänzt werden, um eine klare Verbindung zu schaffen.
- Unter § 1 soll das Datum auf das aktuelle Sitzungsdatum angepasst werden.
- III 1.2 richtige zitierweise: Art. 6 Abs.5 S.1 BayBO
- Die Unterlagen sollen zur besseren Ablage wie üblich links- und nicht rechts getackert werden.
- Vorhaben- und Erschließungsplan. Bei Schnitt Maßstab 1 :100 anstatt 1:200.

Die Entwürfe werden durch zwei Vertreterinnen des Vorhabenträgers vorgestellt.

Mit 8 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss, dass folgende Änderungen durchgeführt werden sollen:

- Bebauungsplan
 - 3.0 Nicht maximal 10 Behindertenstellplätze sondern mindestens.
 - 2.2 Soll aufgeteilt werden. „Bei Satteldächern sind nur Ziegel in Rottönen zulässig. Bei allen anderen Dachformen sind Gründächer zu erstellen.“
- Vorhaben- und Erschließungsplan:
 - Auch bei Haus 2 ist ein Durchgang einzuplanen.
 - Die Garage und der Müllraum sollen getauscht werden.
- Die geringfügigen Hinweise sollen eingearbeitet werden.

Zusätzlich wurde separat mit 6:2 Stimmen beschlossen, anstatt der zwei kritischen Stellplätze ganz westlich, zwei Parkplätze direkt an der Straße einzuplanen. Unter Einarbeitung dieser Änderungen wird dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, die Entwürfe zu billigen und die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Erlass einer Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Im Bauausschuss wurde schon häufiger angeregt die Stellplatzverordnung der Gemeinde anzupassen. Immer wieder bereiten die angemessene Anzahl und die sinnvolle Situierung der Stellplätze dem Ausschuss Probleme.

In einigen Straßen oder Straßenabschnitten führen parkende Fahrzeuge zu Behinderungen des Verkehrsflusses und zu gefährlichen Verkehrssituationen bzw. erschweren das Befahren der Straßen mit Rettungsfahrzeugen.

Die Verwaltung hat deshalb eine neue Satzung entworfen.

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde bereits über den Entwurf beraten. Nach den Wünschen des Gemeinderats wurden folgende Änderungen durchgeführt:

- Mehrfachparker sollen gänzlich ausgeschlossen werden. Grund hierfür ist, dass in den letzten Jahren vielfach auch größere Automodelle (wie SuV) entwickelt wurden. Oft sind Mehrfachparker oder Verschiebeparker für solche Fahrzeuge nicht nutzbar. Da eine Sicherstellung der Nutzbarkeit für alle Fahrzeugmodelle nicht möglich ist, werden diese deshalb ausgeschlossen.
- Regelung zu Besucherstellplätzen- Rundung
 - Die Gemeindeverwaltung hat die Regelung, aufgrund des Widerspruchs zwischen Regelung und Rundung neu entworfen.
- Es wurde ein Passus erstellt, der den Zeitpunkt der Herstellung regelt.
- Bezüglich der Zulässigkeit auf anderen Grundstücken wurde eine maximale Wegstrecke von 100 m festgelegt.
- § 3 Nr.9: Die Formulierung wurde von „soll“ auf „sind“ geändert.
- Die Regelung von behindertengerechten Stellplätzen soll in § 2 anstatt § 3 aufgenommen werden. Die Regelung soll derart angepasst werden, dass die Anzahl der Stellplätze mit der Anzahl der Wohnungen steigt.
 - Die Gemeindeverwaltung hat eine Regelung entworfen, die sich direkt auf die Anzahl der barrierefrei herzustellenden Wohnungen bezieht. Damit wäre sichergestellt, dass je barrierefreie Wohnung auch der dazugehörige Stellplatz behindertengerecht hergestellt wird.
- In der Anlage wurde das Wort „Altenwohnungen“ durch „Seniorenwohnungen“ ersetzt.
- Es wurde eine separate Richtzahl für sozialen Wohnungsbau aufgenommen.
 - Der Vorschlag im Entwurf ist aus der derzeitigen Planung für den gemeindlichen geförderten Wohnungsbau abgeleitet.
(51 WE größer 50m²- 69 Stellplätze)

Zusätzlich wurde die Richtzahl für Gebäude mit Seniorenwohnungen an die Stellplatzplanung beim betreuten Wohnen am Hohen Sand angepasst.

In der Beratung wünscht der Bau- und Umweltausschuss folgende Änderungen durchzuführen:

- § 2 1) ist durch „Die hergestellten Stellplätze sind dauerhaft zu erhalten.“ zu ergänzen.

- § 2 4) ist zu korrigieren: 15-19 anstatt 15-20
- § 3 11) ist folgendermaßen zu formulieren: „Nach höchstens 6 Stellplätzen in einer Reihe ist jeweils ein mind.1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.“
- § 7 ist um „... vorsätzlich oder fahrlässig...“ zu ergänzen.

Mit 7 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss den Erlass der Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Fassung des korrigierten Entwurfs. Die Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Gemeinderat Wolfgang Kollmannsberger befindet sich während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 229,229/2 und 229/7, Hauptstraße

Die Antragstellerin plant das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 229 und 229/2 abzureißen. Auf den drei Grundstücken soll im südlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten und im nördlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten entstehen. Beide Gebäude erhalten ein Flachdach. Die Stellplätze und Kellerräume sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden.

Über eine mögliche Bebauung wurde bereits mehrmals beraten.

Im Jahr 2015 wurde eine informelle Voranfrage für einen großen länglichen Baukörper abgelehnt. Es wurde unter anderem gewünscht, dass eine E+I+D Bebauung anstatt E+II durchgeführt wird.

Im April 2017 wurden neue Pläne eingereicht. Das Erfordernis von E+I+D sah der Architekt durch die Planung mit Staffelgeschoßen als erfüllt.

In der Sitzung vom 06.04.2017 wurde über den Antrag mit zwei Wohnhäusern (damals mehr Wohneinheiten geplant) beraten und der Antrag bis zur Klärung von Planungsdetails zurückgestellt.

Die im Folgenden aufgezählten Planungsdetails wurden bis zur Sitzung vom 20.07.17 nachgereicht.

- Darstellung der Einfahrt und der TG mit 21 Stellplätzen. Die Einfahrt möchten wir mit einem extensiv begrünten Dach überdecken, sobald wir genügend Tiefe erreicht haben. Dies ist im Plan bereits zu erkennen.
- Anordnung von Besucherplätzen oberirdisch
- Anordnung einer Kinderspielfläche
- Beachtung der max. Wandabschnittslänge von 16m
- Es ist nicht vorgesehen, mehr als 11 WE zu realisieren.

In der Sitzung vom 20.07.2017 wurde der Antrag erneut zurückgestellt, bis weitere erforderliche Unterlagen, wie Ansichten nachgereicht werden.

Auf Drängen des Architekturbüros musste dann jedoch der Antrag mit Berufung auf die Behandlung innerhalb der Frist an das Landratsamt weitergeleitet werden.

Das Landratsamt teilte dem Architekturbüro mit, dass weitere Unterlagen notwendig sind und eine Umplanung aufgrund der Abstandsflächen notwendig ist.

Aus diesem Grund mussten neue Unterlagen eingereicht werden.

Diese gingen der Gemeinde am 24.10.2018 zu. Sie wurden am Tag der Novembersitzung wegen Umplanung zurückgezogen. Am 10.12.2018 wurden nun die aktuellen Pläne eingereicht.

Nach Prüfung der Unterlagen kommt die Verwaltung zu Folgendem Ergebnis:

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich folglich nach § 34 BauGB.

Die beiden Gebäude fügen sich nach Art der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Haus 1 würde sich nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen, wenn durch den Rücksprung des zweiten Obergeschosses eine Art Dachwirkung zugesprochen und dadurch die Oberkante des 1. Obergeschosses als Wandhöhe maßgeblich würde. Durch eine mögliche Dachwirkung des 2. Obergeschosses, könnte ebenfalls die Zahl der Geschosse für das Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung sprechen. Gegen eine Dachwirkung spricht jedoch eine fiktive Dachneigung. Diese liegt teils bei 60 Grad.

Bei Haus 2 ist aufgrund der größeren Fläche des 2. OG und damit dem sehr geringen Rücksprung an nur zwei Seiten eine Dachwirkung nur schwer vertretbar. Auch im Vergleich zur Definition handelt es sich bei dem 2. OG um ein Vollgeschoss. Die Erschließung ist gesichert.

Die notwendige Anzahl der Stellplätze wird durch 12 Stellplätze in der Tiefgarage und 2 Stellplätzen im freien nachgewiesen. Von den 14 Stellplätzen sind zwei behindertengerecht.

Neben den oberirdischen Stellplätzen, könnte ein zusätzlicher Besucherstellplatz situiert werden. Dies sollte bei Befürwortung in den Beschluss aufgenommen werden.

Bezüglich der Nachbarteiligung wird ein Antrag auf Absehen bei Voranfrage gestellt.

Mit 7 : 1 Stimmen versagt der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Bauvorbescheid für den Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 229,229/2 und 229/7, Hauptstraße das gemeindliche Einvernehmen. Da bei beiden Gebäuden keine Dachwirkung bejaht wird, fügt sich das Gesamtvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein.

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Doppelgarage, Weinbergstraße, Fl.Nr.3233/3

Die Antragstellerin beabsichtigt auf dem Grundstück ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Für jede Doppelhaushälfte soll eine Doppelgarage erstellt werden.

Im Sommer hatte der Bau- und Umweltausschuss bereits zu einem Vorbescheid sein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „ Am Hang- Weinbergstraße“. Somit ist das Vorhaben nach § 30 BauGB zulässig, soweit die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sind und die Erschließung gesichert ist.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- Baugrenzen/Baufenster: Überschreitung aus beiliegendem Plan ersichtlich.

- festgesetzte Garagenfläche: Beide Garagen liegen außerhalb der festgesetzten Garagenfläche.
- Firstrichtung: N-S anstatt O-W (aufgrund der Bebauung als Doppelhaus)
- Mindestverhältnis Länge zu breite von 5:4 ; beim Vorhaben 5,3 :4

Zu den bisher genannten Befreiungen wurde bereits im Vorbescheidsverfahren das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zusätzlich werden nun folgende Festsetzungen nicht eingehalten:

- Festsetzungen zu den Dachüberständen: jeweils um ca. 20 cm überschritten.
- Dachform und Dachneigung für Garagen: Anstatt Sattel- oder Walmdach mit Neigung wie Hauptgebäude sind Flachdachgaragen geplant.
- Dachfarbe: Anthrazit anstatt Rostbraun.

In der letzten Sitzung wurde der Bauantrag zurückgestellt, um abzuklären, ob in der näheren Umgebung bereits solche Befreiungen in dieser Summe erteilt wurden. Zu diesem Zweck hat die Gemeindeverwaltung die nähere Umgebung durchsucht. Gerade Weinbergstraße 63 und 63 a weichen in fast demselben Maß von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Weinbergstraße 63 und 63 a Vorbescheid Sitzung 21.12.13 (BAU) Bauantrag Sitzung 20.10.16 (GR)	Bauvorhaben
Doppelhaus anstatt Einzelhaus	Doppelhaus anstatt Einzelhaus
Überschreitung Baugrenze Norden und Westen	Überschreitung Baugrenze nach allen Seiten Bereits in Vorbescheid zugestimmt
Zulässige Wandhöhe anstatt 6 m Beantragt: 6,35 m Zugelassen: 6,9 m	Zulässige Wandhöhe anstatt 6 m Beantragt:6,395
Dachfarbe Anthrazit statt Rostbraun	Dachfarbe Anthrazit statt Rostbraun
Dachneigung 20 anstatt 26-28 Grad (mittels Befreiung)	Im Vorbescheid war eine Befreiung beantragt. Nun nicht mehr.
Kniestock: - Firsthöhe: 8,2m	Kniestock: 30 cm Geplante Firsthöhe: 9,54 m
Garagen außerhalb Baufenster	Garagen außerhalb Baufenster
Dachüberstände Traufe 60 cm Ortgang 30 cm	Dachüberstände Traufe 50 Ortgang 30
Dachform <u>einer</u> Garage Flachdach (vermutlich weil diese Garage auf 2015 erstellter privater Kanalleitung gebaut und diese falls nötig angehoben werden kann. In Vorbescheid war noch für beide Garagen Satteldach geplant) Andere Garage mit Carport Satteldach	Fall nicht gleich gelagert, da hier keine besondere Begründung. In der näheren Umgebung wurde jedoch bei ca. 30 % der Garagen von der festgesetzten Dachform befreit.
Keine Befreiung notwendig	Firstrichtung NS anstatt OW Hier hat BAU bereits in Vorbescheid zugestimmt.
Mindestverhältnis Länge zu Breite 5,27 : 4 anstatt 5:4 Rund: 5,3:4	Mindestverhältnis Länge zu Breite 5,32 :4 anstatt 5 :4 Rund: 5,3:4
Keine Zustimmung der Nachbarn bei Behandlung	Keine Zustimmung der Nachbarn bei Behandlung

Im Gegensatz zur Planung im Vorbescheid wurde nun zusätzlich ein Kniestock von 30 cm vorgesehen, um einen Lagerraum im Dachgeschoss zu erhalten. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bauausschuss hat zu entscheiden, ob dem Vorhaben in dieser Weise zugestimmt werden soll oder nicht.

Aufgrund der Änderungen (Kniestock, Dachneigung,...) ist der Bau- und Umweltausschuss nicht an die Zustimmung zum Vorbescheid gebunden.

Zwar wurde in Weinbergstraße 63 und 63 a ein ähnlicher Fall geschaffen, jedoch könnte argumentiert werden, dass die Befreiungen nur in Bezug auf das Gesamtvorhaben gewährt wurden. Im Gegensatz zum Vorhaben auf Weinbergstraße 63 und 63 a und zum Vorbescheid beträgt der Kniestock 30 cm und die Dachneigung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans mit 28 Grad. Damit wird das Gebäude höher.

Die Erschließung ist gesichert. Sollte das Grundstück wie geplant geteilt werden, so sind für das Hinterliegergrundstück notwendige Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte ins Grundbuch einzutragen. Dies kann in den Beschluss aufgenommen werden.

Laut Richtzahlen der Stellplatzsatzung sind vier Stellplätze notwendig. Diese werden in den beiden Doppelgaragen nachgewiesen.

Die Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Bezüglich der Nachbarbeteiligung zur Voranfrage wurden zu anderen Entwürfen (zwei Einzelhäuser) verschiedene Einwände von den Nachbarn vorgebracht. Ein gemeinsames Gespräch mit allen Nachbarn wurde durchgeführt.

Zum Vorhaben, für das der Vorbescheid erteilt wurde, führte die Gemeinde auf Antrag die Nachbarbeteiligung durch. Von 6 Nachbarn hatten 3 zugestimmt. 2 konnten laut deren Aussage nicht zustimmen, da sie das Grundstück gerade erst erworben hatten. Einwände gingen damals nicht ein.

Mit 8 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit jeweils einer Doppelgarage, Weinbergstraße, Fl.Nr.3233/3 das gemeindliche Einvernehmen. Den notwendigen Befreiungen wird zugestimmt.

Sollte das Grundstück wie geplant geteilt werden, so sind für das Hinterliegergrundstück notwendige Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte ins Grundbuch einzutragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser vorrangig zu versickern ist. Sollte dies nicht möglich sein, so soll der Mischwasserkanal und der Regenwasserkanal auf privatem Grund erst kurz vor Grundstücksgrenze zusammengeführt werden, um eine zukünftige Umstellung auf ein Trennsystem zu erleichtern.

Informelle Voranfrage zur Nutzungsänderung für zwei Wohneinheiten in der Doppelhaushälfte, Tegelweg, 3600/14

Der Antragsteller beabsichtigt in seiner Doppelhaushälfte eine Nutzungsänderung durchzuführen damit zwei anstatt einer Wohneinheit entstehen. Dies begründet er damit, dass er lediglich eine Etage als Wohnung fürs Alter benötigt.

Im Jahr 2015 stimmte die Gemeinde der Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus unter Erteilung einiger Befreiungen zu.

Anfang 2017 hatte der Antragsteller eine Tektur eingereicht, in der er bereits eine Aufteilung seiner Doppelhaushälfte in zwei Wohneinheiten beantragte.

Damals hatte die Gemeinde ihre Verweigerung damit begründet, dass „für die zusätzlich notwendigen Stellplätze der Bebauungsplan keine weitere überbaubare Fläche im Anschluss an die bereits genehmigten Stellplätze zur Verfügung stellt und keine Ausnahme mehr erteilt wird.“

Auch sah die Gemeinde die Gefahr, dass bei der zweiten Doppelhaushälfte ebenfalls die Anzahl der Wohnungen erhöht werden soll und dadurch vier anstatt zwei WE entstünden.

Im damaligen Verfahren hatten außerdem mehrere Nachbarn Einwendungen vorgebracht.

Nach Ablehnung wurde 2017 einer Tektur, in der der geplante Carport für die beiden DHH aufgeteilt wird, zugestimmt und die Genehmigung erteilt.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Am Tegernheimer Keller“.

Dieser trifft keine Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten.

Es wird zwar eine Fläche für Garagen und Einfahrten festgelegt, von dieser wurde jedoch bereits mit der ursprünglichen Baugenehmigung befreit.

Aufgrund der derzeitigen Überarbeitung der Stellplatzsatzung hat die Gemeinde das Vorhaben anhand beider Satzungen geprüft:

Prüfung mit bisheriger Stellplatzsatzung:

- Es sind zwei zusätzliche Stellplätze erforderlich
- Es ist ein wasserundurchlässiger Belag zu verwenden

➔ Vorhaben widerspricht nicht der Stellplatzsatzung

Prüfung mit Entwurf neuer Stellplatzsatzung

- Da bereits vier Zufahrten bestehen (Bestandsschutz) sind keine weiteren direkten Zufahrten möglich.
- Es sind versickerungsfähige Befestigungen zu verwenden.
- Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 1m breiter Grünstreifen zu halten.
- ein Stellplatz ist behindertengerecht zu erstellen (Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten)

➔ Vorhaben widerspricht der Stellplatzsatzung

Vor Beginn der Sitzung fand ein Vor-Ort-Termin statt.

Mit 8 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss eine Zustimmung für eine Nutzungsänderung für zwei Wohneinheiten in der Doppelhaushälfte, Tegelweg, 3600/14 nicht in Aussicht. Stellplätze in ausreichender Anzahl und sinnvoller Situierung können nicht hergestellt werden.

Informelle Voranfrage zur Errichtung von zwei Wohngebäuden, Fl.Nr.221, Hauptstraße

Der Antragsteller plant das bestehende Gebäude abzureißen und auf dem Grundstück zwei Wohngebäude (jew. ca.70 m² Grundfläche), eine Doppelgarage und zwei Einzelgaragen zu errichten. Eine gemeinsame Zufahrt mit ca. 3 m Breite und ein Fußweg sind geplant.

Der Antragsteller möchte wissen, ob für die Gemeinde Tegernheim eine solche Bebauung vorstellbar ist.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, damit richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB und damit nach dem Einfügungsgebot. Die nähere Umgebung weist u.a. folgende Eigenschaften auf:

Fl.Nr.	Art. d. Nutzung	Traufhöhe	Zahl der Geschosse	Bauweise	Größe Baukörper
219	Wohnen	?	verm. II	offen	ca. 124 m ²
218 220	Wohnen	6 m	II	offen	ca. 400 m ²
221/2	Wohnen	3,5 m	I	offen	ca. 125 m ²
226/14/15/17	Wohnen	5-6 m	II (E+I+D)	geschlossen	ca. 80m ²
226 28/29	Wohnen	6,5 m	II (E+I+D)	offen	ca. 150 m ²
226	Gewerbe	4-5 m	I	offen	200 m ²

Mit 8 : 0 Stimmen stellt der Bau- und Umweltausschuss fest, dass er sich eine Bebauung der Fl.Nr. 221 in der im Plan dargestellten Weise, nicht vorstellen kann. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks sollte dieses nur mit einem Gebäude bebaut werden. Die dargestellte Zufahrtssituation zu den Stellplätzen wird als nicht ausreichend angesehen. Gerade im hinteren Bereich fehlen ausreichende Rangierflächen.

Widmung von Straßen – Umwidmung der Weinbergstraße

Die Weinbergstraße ist bisher von der Einmündung in die Hauptstraße bis zur Nordgrenze des Anwesens Weinbergstraße 23 als Gemeindestraße gewidmet, ab da bis zur Gemeindegrenze bei Donaustauf als Gemeindeverbindungsstraße.

Zwischenzeitlich wurde die Weinbergstraße bis zur Einmündung des Bienenwegs zum großen Teil zweiseitig bebaut, sie erfüllt damit die Voraussetzungen für eine Ortsstraße.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Weinbergstraße ab der Nordgrenze des Anwesens Weinbergstraße 23 bis zur Einmündung des Bienenwegs zur Ortsstraße umzuwidmen.

Mit 8 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat, die Weinbergstraße von der Nordgrenze des Anwesens Weinbergstr. 23, Fl.Nr. 341, bis zur Einmündung des Bienenwegs zur Ortsstraße umzuwidmen.

Widmung von Straßen – Baugebiet Hardtgraben

Die Straßen im Baugebiet Hardtgraben wurden dem Bebauungsplan entsprechend hergestellt und an die Gemeinde übereignet.

Bisher wurden diese Straßen noch nicht als öffentliche Straßen gewidmet.

Die Straßen sind gemäß Art. 3 Abs. 2 i. V. mit Art. 47 Abs. 3 BayStrWG als Ortsstraßen (Gemeindestraßen) nach Art. 46 Nr. 2 BayStrWG zu widmen und ins Bestandsverzeichnis aufzunehmen.

Mit 8 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat, die neu gebauten Straßen im Baugebiet Hardtgraben zu Ortsstraßen nach Art. 46 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes zu widmen.