



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 17.01.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister  
Schriftführer: Petra Spreen

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Stängl, Johanna

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 13.12.2016
2. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Fl.Nr. 439/8, Gemarkung Feldafing
3. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport, Wettersteinstraße 27, Fl.Nr. 462/21
4. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von Sanitäranlagen mit Regenschutz, Fl.Nr. 1075
5. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses, Höhenbergstr. 7a, Fl.Nr. 218/33
6. TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern, Am Gallerberg 6, Fl.Nr. 578/3
7. Antrag auf Vorbescheid; Neubau von Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern; Thurn-und-Taxis-Str. 29, Fl.Nr. 235/8
8. Voranfrage zum Neubau von zwei Dachgauben; Wieling 23a, Fl.Nr. 731/9
9. Bekanntgaben / Sonstiges





Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 7,27 m x 2,55 m, die Wandhöhe 2,84 m und die Firsthöhe 3,67 m.

Im Gebäude soll eine Damen- und eine Herrentoilette mit jeweils 2,88 m<sup>2</sup> sowie ein Technikraum mit 1,81 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Des Weiteren ist ein Regenunterstand mit Blitzschutz und einer Größe von 5,92 m<sup>2</sup> geplant, da das Clubhaus knapp 2 Kilometer entfernt liegt.

Der Standort wurde bereits mit dem Kreisbauamt und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auch die Schlösser und Seenverwaltung hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von Sanitäranlagen mit Regenschutz.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

---

---

**TOP 5      TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines  
Einfamilienhauses, Höhenbergstr. 7a, Fl.Nr. 218/33**

**Sachverhalt:**

Mit Bescheid vom 22.01.2016 (40-B-2015-676-6) hat das LRA Starnberg den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses genehmigt. Im Zuge der Baumaßnahme wurde durch den Baukontrolleur des LRA Starnberg vor Ort festgestellt, dass eine Einliegerwohnung planabweichend zur Baugenehmigung gebaut wurde.

Von dem Bauherrn wurde daher ein Tekturantrag eingereicht.

Die Einliegerwohnung liegt im EG und im UG außerdem hat sie einen eigenen Zugang von Norden. Im Erdgeschoss wurde im östlichen Teil des Hauses eine Trennwand eingezogen. Durch eine zusätzlich eingebaute interne Treppe gelangt man ins Untergeschoss, indem sich das Schlafzimmer befindet. Um im Schlafzimmer Tageslicht zu erhalten wurden an der Nord-Ost-Ecke des Hauses Abgrabungen vorgenommen.

Die Lage und die Gebäudeabmessungen sind unverändert. Die erforderlichen 2 Stellplätze werden nachgewiesen. Ein Stellplatz in der Garage und ein offener Stellplatz neben der Eingangstür zum Wohnhaus.

**Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bau einer Einliegerwohnung im Einfamilienhaus, Höhenbergstr. 7a, Fl.Nr. 218/33.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>



Dachgeschoss zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 6 m und die Firsthöhe 11,50 m. Bei einer Grundstücksgröße von 1.113,76 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer überbauten Fläche von 176 m<sup>2</sup> (16 m x 11 m) eine GRZ von 0,16 und eine GFZ von 0,32.

Die Abmessungen der Garage betragen 6m x 3m.

#### **Variante 2**

Die Antragsteller planen, den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau von zwei Wohnhäusern mit einer Wandhöhe von 6 m, einer Firsthöhe von 11,5 m, einem Satteldach, 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Abmessungen betragen 16 m x 11m. Durch die Teilung des Grundstücks ergibt sich bei beiden Grundstücken eine GRZ von 0,16 und eine GFZ von 0,32. Die Garagen sind mit den Abmessungen 6 m x 3m geplant. Die Gebäude unterscheiden sich lediglich in der Firstausrichtung (Nord/Süd bzw. West/Ost).

#### **Variante 3**

Es ist geplant, das Bestandsgebäude abzureißen und durch den Neubau eines größeren Einfamilienhauses mit einem Satteldach, 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zu ersetzen. Die Wandhöhe beträgt 6 m und die Firsthöhe 11,50 m. Bei einer Grundstücksgröße von 2.202,64 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einer überbauten Fläche von 352 m<sup>2</sup> (22 m x 16 m) eine GRZ von 0,16 und eine GFZ von 0,32.

Die Abmessungen der Garage betragen 6m x 3m.

#### **Variante 4**

Die Antragsteller planen, den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau von 2 Doppelhäusern mit einer Wandhöhe von 6 m, einer Firsthöhe von 11,5 m, einem Satteldach, 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Abmessungen betragen je Doppelhaushälfte 8 m x 11m. Durch die Teilung des Grundstücks ergibt sich bei allen vier Grundstücken eine GRZ von 0,15 - 0,16 und eine GFZ von 0,31 – 0,33. Es sind vier Garagen mit den Abmessungen 6 m x 3 m geplant.

Die Variante 4 entspricht nicht den Planungszielen der Veränderungssperre – *Vermeidung von kleinteiligen Parzellierungen, punktueller Verdichtung, sowohl hinsichtlich der Baumasse als auch der Anzahl der Wohnungen.*

Für das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 235/10 wurde breites im Jahr 2015 eine Ausnahme der Veränderungssperre für den Neubau eines Wohngebäudes mit einer GRZ von 0,17 erteilt. Die Wandhöhe beträgt 9,77 m und die Firsthöhe 11,94 m.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und eine Ausnahme der Veränderungssperre für die Varianten 1 - 3.

Für die Variante 4 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die Variante 3 wird vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss bevorzugt.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>7</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>0</b>

