



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 25.04.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:12 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.03.2017
2. Bebauungsplan Nr. 47 "Garatshausen Süd", Fl.Nr. 1098/19, 2. Änderung;
Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Stadtvilla mit Tiefgarage; Pschorrstraße 25,
Fl.Nr. 235/6
4. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Carports mit Vordach, überdachter
Terrasse und eines Abstellraumes an das bestehende Einfamilienhaus; Schluchtweg 26,
Fl.Nr. 52/6
5. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau einer Stadtvilla mit Tiefgarage;
Pschorrstraße 25, Fl.Nr. 235/6**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 235/6 befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 76 „Zwischen Pschorrstraße und Trendelstraße II“, der sich derzeit in Aufstellung befindet und für den eine Veränderungssperre erlassen wurde. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als locker bebaute stark durchgrünte Baufläche und als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 26.07.2016 das gemeindliche Einvernehmen zu Neubau einer Stadtvilla mit Tiefgarage erteilt.

Das Landratsamt Starnberg hat bei der Bauantragsprüfung festgestellt, dass die Grundfläche nicht wie angegeben 397 m² beträgt sondern 432 m². Dies ergibt eine GRZ von 0,1899 (zuvor 0,174). Des Weiteren sind das DG und das 1. UG Vollgeschosse.

Der Bauherr hat daraufhin die Pläne überarbeitet, weshalb eine erneute Stellungnahme der Gemeinde erforderlich ist.

In den neuen Plänen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Das 1. UG wird weiter in die Erde eingegraben, damit es sich um ein Nichtvollgeschoss handelt.
- An der Südseite wird der Dachüberstand über der Terrasse durch eine leichte Pergola ersetzt, da die überdachte Terrassenfläche bei der Ermittlung des Vollgeschosses zugerechnet wird. Damit ist das DG kein Vollgeschoss
- Die Raumaufteilung im 2. UG, 1. UG und EG wurde geringfügig geändert.

Das Landratsamt Starnberg weist aus Problemfällen der jüngsten Vergangenheit drauf hin, dass auch die Terrassen zur GR mitgerechnet werden müssten. Im vorliegenden Fall käme man mit den Terrassen, die vor dem Gebäude liegen (ohne Grillterrasse) auf eine gesamt GR von 551,27 m² und einer GRZ von 0,24.

Für das Grundstück Fl.Nr. 235/6 liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Das bereits genehmigte Gebäude hat Grundfläche (ohne Terrassen) von 450 m² (GRZ 0,19) und eine Geschoßfläche von 977,2 m² (GFZ 0,43).

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den geänderten Pläne auf dem Grundstück Pschorrstraße 25 Fl.Nr. 235/6.

Für das Vorhaben wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt.

Anwesend: 7
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 1

