



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 21.11.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:35 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Gleichenstein, Tino Freiherr von

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Himmelstoß, Roger 3. 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 17.10.2017
2. Einbeziehungssatzung Nr. 78 "Wieling Ost"; Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a BauGB
3. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Westlich der Zugspitzstraße"; Wankstraße 6, Fl.Nr. 470/14; Änderungsbeschluss
4. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung von Wohngebäuden; Rat-Jung-Str. 11a; Fl.Nnr. 318/31 u. 318/10
5. Bauvoranfrage; Errichtung eines Doppelhauses an der Thurn-und-Taxis-Straße auf Fl.Nr. 239/13 (Höhenbergstr. 23)
6. Geschwindigkeitsbeschränkung Trendelstraße auf 30 km/h; Bekanntgabe der Meßergebnisse
7. Bekanntgaben / Sonstiges



Garagen und Stellplätze insgesamt, für die Fl.Nr. 957 wird eine analoge Festsetzung wie auf Fl.Nr. 954 getroffen. Damit liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor; für die zukünftigen Bauherrn kann damit grundsätzlich das Freistellungsverfahren greifen.

Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, das beschleunigte Verfahren ist anzuwenden, ein Umweltbericht ist entbehrlich.

### **Beschluss:**

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss beschließt in Ergänzung seines Beschlusses vom 01.12.2015, die bisher als Festlegungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 78 „Wieling-Ost“ begonnene Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB umzustellen auf die Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB.
- Mit dem bisherigen Entwurf des nunmehrigen Bebauungsplans Nr. 78 „Wieling-Ost“ einschließlich der vorstehenden Änderungen mit reduziertem Geltungsbereich, Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.
- Der Geltungsbereich wird wie in Anlage 1 abgegrenzt verkleinert. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.
- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplanentwurf Nr. 78 „Wieling-Ost“ in der geänderten Fassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut auf die Dauer eines Monats auszulegen.

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

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 78 „Wieling-Ost“



Für die Realisierung des Wintergartens ist die erneute Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der GRZ/GFZ erforderlich.

In der Vergangenheit wurden bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Beispiele:

**Wankstraße 4, FI.Nr. 470/15:** Überschreitung des Bauraums, Überschreitung der GRZ um 0,05, Überschreitung der Wandhöhe

**Wankstraße 8, FI.Nr. 470/13:** Überschreitung der GRZ um 0,004, Erhöhung der Wandhöhe um 25 cm

**Wankstraße 10, FI.Nr. 469:** Überschreitung der Wandhöhe, Überschreitung der südlichen Baugrenze um 80 cm wegen Widerkehr, Anordnung der Garage außerhalb des Bauraums

**Wankstraße 7, FI.Nr. 470/11:** Überschreitung der zulässigen Grundfläche

### **Beschluss:**

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Westlich der Zugspitzstraße“ im vereinfachten Verfahren. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Mit der Antragstellerin ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

---

---

**TOP 4     Antrag auf Vorbescheid; Errichtung von Wohngebäuden; Rat-Jung-Str. 11a;  
FI.Nnr. 318/31 u. 318/10**

### **Sachverhalt:**

Die Grundstücke FI.Nrn. 318/31 u. 318/10 sind im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Sie liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und sind nach § 34 BauGB zu behandeln.

Der neue Eigentümer der Grundstücke plant, den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau zweier Wohnhäuser. Hierzu wurden 2 Varianten eingereicht.

Die beiden Grundstücke sollen verschmolzen werden, sodass von einer Grundstücksgröße von 1.079 m<sup>2</sup> ausgegangen wird.

### **Variante 1**

An der Nordseite des Grundstücks (Rat-Jung-Straße) soll ein Haus mit den Abmessungen 12,50 m x 8,50 m, 2 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse und einem flachen Satteldach errichtet werden. Die Traufhöhe beträgt ca. 8,6 m über Straßenniveau.

Das 2. Haus ist als Einfamilienhaus an der Südseite mit den Abmessungen 11,00 m x 9,00 m, 2 Vollgeschossen und einem Flachdach geplant.

Insgesamt ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,19 und eine GFZ von 0,38.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Haus Nr. 11 weist eine Traufhöhe über Straße von ca. 9,36m auf, Haus Nr. 13 weist ca. 7,80m Traufhöhe über Straße auf. Die GRZ des Nachbargebäudes Rat-Jung-Straße 13 beträgt 0,19.

#### Variante 2

Statt dem nördlichen Gebäude mit 2 WE soll ein Doppelhaus mit den Abmessungen 14,00 m x 10,30 m errichtet werden. Dadurch ergibt sich eine GRZ von 0,225 und eine GFZ 0,45.

Im erweiterten Umgriff wurde für das Grundstück Fl.Nr. 316, Rat-Jung-Straße 18 bereits ein zweites Wohngebäude im Jahr 2015 vom Landratsamt Starnberg genehmigt mit einer GRZ 0,23. Da das Bestandgebäude jedoch nur aus Erdgeschoss und Dachgeschoss besteht beträgt die GFZ 0,36. Das Nachbargebäude Rat-Jung-Straße 13 hat eine GFZ von 0,38. Somit würde sich die GFZ um 0,07 erhöhen.

Neben den Planskizzen hat der Antragsteller auch einen Fragenkatalog eingereicht, der wie folgt zu beantworten ist:

#### Variante 1

##### **1. Dürfen wir die beiden Grundstücke zusammen generell mit einer GRZ von 0,19 und einer GFZ von 0,38 beplanen / bebauen?**

Erläuterung Architekt: Diese Werte sind die direkten Vergleichswerte des westlichen Nachbarn Haus Nr. 13, Fl-Nr 318/17.

Ja, die GRZ des Nachbargebäudes Rat-Jung-Straße 13 beträgt 0,19 und die GFZ 0,38

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

##### **2. Dürfen wir an der Rat-Jung-Straße gelegen ein Gebäude mit folgenden Kennziffern erreichen?**

- 2 Vollgeschosse

- flaches Satteldach

-Traufhöhe ca. 8,6 Meter über Straßenniveau (vgl. „Schnitt V1“)

Erläuterung Architekt: die beiden Nachbargebäude Nr. 11 und 13 weisen genau jene Merkmale auf. Die Höhe der Traufen über Straßenniveau der beiden Nachbarn ist im beigefügten Plan „Schnitte Nachbarn“ dargestellt. Haus Nr. 13 weist eine Traufhöhe über Straße von ca. 9,36m auf, Haus Nr. 11 weist ca. 7,80m Traufhöhe über Straße auf. Unser Vorschlag (8,6m) interpoliert zwischen diesen beiden Höhen, um die Dachtraufkante der drei Gebäude (Nr. 11, 11 a, 13) in eine Linie zu bringen.

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

##### **3. Dürfen wir ein Gebäude (lt. Plan Var. 1) im südlichen Bereich der beiden Grundstücke im Plan als „Haus 2 Einfamilienhaus“ bezeichnet mit folgenden Kennziffern errichten?**

- 100qm Grundfläche (Abmessungen ca. 9 / 11 m)

- zwei Vollgeschosse

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

#### **4. Darf das 1.OG jenes Einfamilienhauses mit einem Flachdach ausgeführt werden?**

Erläuterung Architekt: Bezugsfall hierfür ist das unmittelbar südlich auf der FI-Nr 318/4 gelegene EFH, welches aktuell errichtet wird, und welches ein reines Flachdach, zwei Vollgeschosse, und sogar noch ein partielles drittes Geschoss, teilweise ebenso mit Flachdach aufweist. Das Dach des von uns beantragten Einfamilienhauses wäre zudem, da es in zweiter Reihe an der Rat-Jung-Straße läge, von Norden so gut wie gar nicht sichtbar.

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

#### Variante 2

#### **5. Dürfen wir die beiden Grundstück zusammen generell mit einer GRZ von 0,225, und einer GFZ mit 0,45 beplanen / bebauen? (vgl. Var. 2)**

Erläuterung Architekt: Unser zweiter Fragenkomplex betrifft eine Nachverdichtung, die über das Maß der Hausnummer 13 hinausgeht. Es gibt zwei weitere Bezugsfälle in der näheren Umgebung. Dies ist die Rat-Jung-Str. 20a, sowie die Rat-Jung-Str 18. Bei beiden Objekten wurden kürzlich Nachverdichtungen genehmigt, die eine GRZ von ca. 0,25 ergeben. Mit nach unserem Kenntnisstand jeweils 2 Vollgeschossen dürften sich jeweils GFZ-Werte von ca. 0,5 ergeben.

In unserer Planung Var. 1, welche den ersten vier Fragen zu Grunde liegt, ergeben sich über die Aufteilung der Nachbar-GRZ von 0,19 auf das EFH mit gewünscht ca. 160m<sup>2</sup> Wohnfläche für das nördliche Gebäude nur noch Wohn-Flächen von ca. 2 x 85m<sup>2</sup>. Dies können naturgemäß keine Doppelhäuser mehr sein, sondern lediglich zwei übereinander liegende Wohnungen.

In unserer Var. 2 haben wir untersucht, welche GR wir benötigen würden, um zusätzlich zu dem beantragten EFH zwei kleine Doppelhaushälften errichten zu können. Wir halten diese Wohnform für diesen Platz letztendlich für die angemessenere Nutzung.

Ausgehend von zwei DHH mit jeweils ca. 115m<sup>2</sup> WFL, ergäbe sich eine Grundfläche (GR) für Gebäude 1 von ca. 114m<sup>2</sup> daraus resultierend ergäbe sich eine GRZ auf das Gesamtgrundstück von 0,225.

Verwaltung: Bei der angesprochenen GFZ von 0,5 handelt es sich um eine GFZ mit Terrassen und Wege und ist somit nicht vergleichbar mit der GFZ des Wohngebäudes. Bei dem genehmigten Gebäude auf Rat-Jung-Straße 18 beträgt die GRZ 0,23 und die GFZ 0,36. Städtebaulich wäre die Erhöhung der GFZ noch vertretbar.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 5  
**Gegen den Beschluss:** 2

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheid kann unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse erteilt werden.

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







**Beschlussvorschlag 3:**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, die Geschwindigkeit in der Trendelstraße und weiterführend in der Siemensstraße wie bei 50 km/h zu belassen.

Entfällt.

---

---

**TOP 7      Bekanntgaben / Sonstiges**

Die Gemeinderäte bitten die Verwaltung zu prüfen, ob es eine Fertigstellungsfrist für Bauvorhaben gibt.

Bgm. Sontheim stellt klar, dass die Fertigstellungsfrist gesetzlich nicht geregelt ist.

Die Gemeinderäte weisen darauf hin, dass es aufgrund der derzeitigen Parksituation in der Johann-Biersack-Straße zu Verkehrsproblemen kommt.

Die Parksituation sollte überprüft werden und ggf. durch das Aufstellen neuer Schilder oder Ausweisen von Parkbuchten verbessert werden.

Gefertigt:

Petra Spreen

Genehmigt:

Bernhard Sontheim