



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 06.11.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:34 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Angelika Dinger

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Klug, Eva

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.10.2018
2. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss
3. Bebauungsplan Nr. 59 "Alte Traubinger Straße" 2. Änderung; Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bahnhofstr. 43, Fl.Nr. 301
5. Antrag auf Baugenehmigung; Ausbau eines Industriegebäudes mit 7 Wohnungen und energetische Sanierung des Daches; Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72; Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Freiflächengestaltung; Alte Traubinger Straße 6c, Fl.Nr. 1088/15
7. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.10.2018

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.10.2018 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

TOP 2 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 "Nördlich der Wettersteinstraße"; Abwägung der Stellungnahmen, Billigungsbeschluss und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlage zu TOP 3

Beschluss zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 10.09.2018 mit Frist zum 15.10.2018 insgesamt 16 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 12.09.2018 bis zum 15.10.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

7 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
- (2) Kreisbrandinspektion Starnberg, Andechs
- (3) Bund Naturschutz in Bayern e.V., Herrsching
- (4) Deutsche Telekom Netzproduktion, Gersthofen
- (5) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (6) Gemeinde Pöcking
- (7) Vermessungsamt Starnberg

7 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (2) Abwasserverband Starnberger See, Starnberg
- (3) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (4) Abfallwirtschaftsverband Starnberg
- (5) Landratsamt Starnberg, Fachbereich Umweltschutz
- (6) Energie Südbayern (ESB), Weilheim
- (7) Gemeinde Tutzing

Von 2 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Bayernwerk AG, Penzberg

Von 1 Privaten wurden Anregungen vorgebracht, dies ist:

Dr. Matthias Klinger, Schreiben vom 04.10.2018

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 03.04.2018

1.	Da es sich nach den übrigen Planunterlagen um eine vereinfachte Änderung halten soll, ist in der Präambel „§ 13 a“ durch „§ 13“ zu ersetzen.	Zu 1.: In der Präambel wird noch „§13a“ durch „§13“ ersetzt.
2.	Wir bitten zu prüfen, ob die neue Festsetzung B.6 in Bezug auf die OKGAFB mit der Festsetzung 3.3 des Ursprungsplans im Einklang steht.	Zu 2.: Im Ausgangsbebauungsplan sind zur Höheneinstellung der Garagen keine Höhenkoten enthalten; im vorliegenden Fall wurde diese Kote aufgenommen, da die Garage bereits errichtet wurde, somit also der Bestand festgesetzt ist.
3.	<u>Festsetzungen durch Text:</u> Vor „Stellplätze“ sollte zur Klarstellung noch das Wort „offene“ ergänzt werden. Der Satz zur Fortgeltung der bestehenden Regelungen empfehlen wir, wie folgt umzuformulieren: <i>„Unveränderte Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten weiter.“</i>	Zu 3.: Vor „Stellplätze“ wird zur Klarstellung noch das Wort „offene“ ergänzt. Der Satz zur Fortgeltung der bestehenden Regelungen wird noch wie folgt umformuliert: <i>„Unveränderte Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten weiter.“</i>
4.	<u>Zur Planbegründung:</u>	Zu 4.:

<p>5.</p>	<p><u>Absatz 1:</u> Im ersten Satz sollte - wie im Ersetzungssatz – auch noch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 i.d.F. vom 08.05.2018 Erwähnung finden.</p> <p><u>Absatz 2:</u> Des Weiteren ist in Bezug auf die Stellplatzflächen mehrmals von „Baufenster“ die Rede. Unseres Erachtens sollte diese Bezeichnung vermieden werden, da es sich um Flächen für Nebenanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und nicht um überbaubare Grundstücksflächen i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO handelt.</p> <p><u>Absatz 3:</u> Außerdem sollte vor „und bewilligt“ noch das Wort „behandelt“ eingefügt werden.</p> <p><u>Absatz 4:</u> Wie ist das eingeklammerte Fragezeichen nach „Doppelgaragen“ zu verstehen ?</p> <p><u>Zum Ursprungsplan:</u></p> <p>Hält die Gemeinde immer noch daran fest, dass zwingend zwei Vollgeschosse erstellt werden müssen? Welchen städtebaulichen Unterschied würde z.B. ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss, aber derselben Wandhöhe bedeuten?</p> <p>Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die getroffene GR-Festsetzung („Grundfläche für Hauptgebäude“) angesichts der jüngeren Rechtsprechung als problematisch anzusehen ist, vgl. z.B. Urteil des BayVGH vom 22.09.2015, Az. 1 B 14.1652. Ebenso ist es zumindest ungewöhnlich, für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Ausnahmeregelung festzusetzen. Soll diese Festsetzung anstelle von § 19 Abs. 4 BauNVO gelten?</p> <p>Eine fehlerhafte Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung führt bei gerichtlicher Überprüfung in der Regel zur Gesamtnichtigkeit eines</p>	<p>In der Begründung wird im 1. Absatz noch ergänzt: „Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 i.d.F. vom 08.05.2018 ist ebenfalls rechtsverbindlich.“</p> <p>Im 2. Absatz wird statt „Baufenster“ noch „entsprechende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB“ verwendet.“</p> <p>In Abs. 3 wird vor den Worten „und bewilligt“ noch das Wort „behandelt“ eingefügt.</p> <p>In Abs. 4 entfällt das Fragezeichen hinter Doppelgaragen.</p> <p>Zu 6.:</p> <p>Die Zweigeschossigkeit ist ein Grundzug des bestehenden Bebauungsplans, sichert eine sinnvolle städtebauliche Dichte und entsprechende Nutzflächen, und genügt der vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung. Würde nur ein Geschoss errichtet, halbieren sich folglich auch die Nutzflächen.</p> <p>Im Ausgangsbauungsplan finden sich neben den Grundflächen für Hauptgebäude in den Festsetzungen durch Text Ziff. 2. Maß der baulichen Nutzung, Ziff. 2.1 Regelungen für Ausnahmen für Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile, und Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, hier 100 qm pro Parzelle. Damit kann eine rechnerische Gesamtsumme gebildet werden, wobei Balkone zu den Flächen des Hauptgebäudes gehören.</p> <p>Sobald und soweit aber Änderungsanträge von Bürgern vorliegen, die die monierten Punkte GR-Festsetzung (Grundfläche für Hauptgebäude) betreffen, wird der Gemeinderat die entsprechenden Punkte</p>
-----------	---	--

	Bebauungsplans. Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	aufgreifen.
--	---	-------------

2. Bayernwerk AG, Schreiben Herr Adelwart vom 15.10.2018 (Ursprung 04.04.2018)

	Zur Stellungnahme vom 04.04.2018 haben wir keine neuen Anmerkungen, diese hat weiterhin Bestand.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

Von folgender privater Seite wurden Anregungen vorgebracht, dies ist

1. Dr. Matthias Klinger, Schreiben vom 04.10.2018

	<p>2. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“</p> <p>Mit der oben genannten 2. Änderung soll offensichtlich nur ein Einzelfall geregelt (Fl.Nr. 515/8) werden. Innerhalb des Bebauungsplans kommen jedoch weitere vergleichbare Grundstückssituationen vor, für die ähnliche Bebauungsvarianten denkbar sind (z.B. ein Zweifamilienhaus statt eines Doppelhauses). Auch hier wäre dann eine Zusammenlegung der für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen wünschenswert.</p> <p>In der Sitzung des Bauausschusses am 19.06.2018 wurde daher bereits besprochen, den Städteplaner mit dem Aufstellen einer allgemeinen Regelung zur Lage der Garagen und Stellplätze innerhalb des Bebauungsplans zu beauftragen.</p> <p>Alternativ wird angeregt, mit der jetzigen 2. Änderung eine allgemeine Regelung in den Bebauungsplan z.B. als textliche Ergänzung von A.3.2 sinn- gemäß mit folgender Formulierung aufzunehmen:</p> <p><i>„Eine Verlegung der vorgesehenen Flächen für Garagen und/oder nicht</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Beschlussvorschlag: In den Festsetzungen durch Text wird noch redaktionell ergänzt: „Ziff. 3.2: Eine Verlegung der festgesetzten Flächen für Garagen und offene Stellplätze ist ausnahmsweise zulässig.“</i></p>
--	--	---

	<p><i>überdachten Stellplätzen ist ausnahmsweise zulässig.“</i></p> <p>Dadurch wird vermieden, dass in Zukunft in jedem Einzelfall (z.B. auch bei einer geringfügigen Verschiebung des Baufensters für Garagen) ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden muss, um die Lage der Garagen und Stellplätze verändern zu können.</p> <p>Für eine Berücksichtigung der obigen Anregungen wäre ich dankbar.</p>	
--	---	--

Stand: 24.10.2018

R. Reiser/ H. Karl

Beschluss:

Beschluss 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu und billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Nördlich der Wettersteinstraße“ einschließlich Begründung.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss 2: *Satzungsbeschluss*

- Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „**Nördlich der Wettersteinstraße**“ und die Begründung hierzu in der Fassung vom 10.08.2018, redaktionell ergänzt am 06.11.2018 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 3 Bebauungsplan Nr. 59 "Alte Traubinger Straße" 2. Änderung;
Änderungsbeschluss und ggf. Billigungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Alte Traubinger Straße“ i.d.F. vom 26.04.2016 ist am 22.11.2016 in Kraft getreten. Er wurde bisher einmal geändert. Die 1. Änderung i.d.F. vom 21.03.2017 ist am 12.04.2017 in Kraft getreten.

Die Beschlussvorlage gliedert sich in insgesamt drei Teile:

1 und 2: Privat

Anträge von zwei Grundstückseigentümern, deren Hochbauplanungen weit fortgeschritten sind und geringfügige Anpassungen des Bebauungsplans erforderlich machen.

3: Öffentlich

Änderung der Hinweise Ziffer D bezüglich der Regelung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung sowie geringfügige Vergrößerung des Baufensters auf Parzelle 1.

1.

Antrag 1:

Der Grundstückseigentümer beantragt die Verlegung der Flächen für Garagen auf Parzelle 7 vom Hauptgebäude weg an die Grundstücksgrenze zu Parzelle 6 (siehe Anlagen Antrag 1).

Hinweis der Verwaltung:

Da auf den Parzellen 7 und 8 sowohl Einzel- also Doppelhäuser zulässig sind, sollten im Zuge der Änderungsplanung hier gleichzeitig noch jeweils zwei zusätzliche Stellplätze zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze angeordnet werden.

2.

Antrag 2:

Der Grundstückseigentümer der Parzellen 1 und 2 beantragt, die textlichen Festsetzungen unter Ziffer C 4.3 aus Gründen der Energieeffizienz und C 4.6 (siehe Anlage Antrag 2) wie folgt anzupassen:

Bisherige Fassung C 4.3:

„Es sind nur rote/rotbraune Dacheindeckungen oder begrünte Dächer zulässig.“

Neue Fassung C 4.3:

„Es sind rote, rotbraune, anthrazitfarbene, graue und schwarze Dacheindeckungen oder begrünte Dächer Zulässig.“

Der Grundstückseigentümer beantragt weiterhin die textlichen Festsetzungen unter Ziffer C 4.6 wie folgt zu ändern:

Bisherige Fassung C 4.6:

„Die Baugrenze kann für Terrassen, Balkone, Kellerabgänge und Außentreppen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m überschritten werden.“

Neue Fassung C 4.6:

„Die Baugrenze kann für Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,5 m, für Balkone, Kellerabgänge und Außentreppen bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m überschritten werden.“

3. Öffentlich

In der Ursprungsplanung war beim geplanten Gebäude auf Parzelle 1 ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 75 cm vorgesehen, bedingt auch durch den lt. Satzung zwingend erforderlichen Dachüberstand. Nach der tatsächlichen Einmessung des Grundstücks hat sich herausgestellt, dass dieser Abstand nur noch 43 cm beträgt. Um die Vorgaben des Bebauungsplans einzuhalten, soll das Baufenster der Parzelle 1 um 50 cm nach Osten vergrößert werden. Eine Mehrung von Grundflächen ist mit dieser Änderung nicht verbunden, da die zulässigen Grundflächen im Rahmen der 1. Änderungsplanung festgeschrieben sind.

Weiterhin hat sich gegenüber der Ursprungsplanung die Situation der Niederschlagswasserbeseitigung verändert. Detaillierte Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche haben ergeben, dass aufgrund des vorhandenen Untergrunds, der unterschiedlichen Höhenlage der Bauparzellen 4, 5, 6, 7 und 8 ein gegenüber dem Ausgangsbauungsplan geändertes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich ist (Begründung Seite 3).

Darüber hinaus erscheint die Änderung auch deshalb sachgerecht, weil z.B. die Oberflächenentwässerung, anders als früher vorgesehen, nicht allein durch Versickerung und auch nicht durch Einbau eines neuen Regenwasserkanals durchgeführt werden kann.

Zusammenfassung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Alte Traubinger Straße Gartshausen“ ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da es sich nur um geringfügige Anpassungen in den textlichen Festsetzungen bzw. geringfügige zeichnerische Verschiebungen handelt.

Beschluss:

Beschluss 1: Änderungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 „Alte Traubinger Straße Gartshausen“ für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Umgriff gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Mit den Antragstellern zu 1 und 2 ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme der Planungskosten zu schließen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss 2: Billigungsbeschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss billigt den vorliegenden Entwurf i.d.F. vom 15.10.2018 und beauftragt die Verwaltung, den Planentwurf einschließlich Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§3 Abs. 2 BauGB, vorherige Bekanntmachung erforderlich, 1 Woche) und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (§4 Abs. 2 BauGB).

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Mehrfamilienhauses; Bahnhofstr. 43, Fl.Nr. 301

Sachverhalt:

Das Grundstück Bahnhofstraße 43 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als M Dorfgebiet ausgewiesen. An der Nordseite des Grundstücks befindet sich bereits ein Mehrfamilienhaus.

Die Antragstellerin plant, an der Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 301 die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses (310,75 m² Grundfläche) mit Satteldach und 7 Wohneinheiten. Die Wandhöhe liegt zwischen 8,25 m (Nord-Osten) und 5,02 m (Süd-Osten) und die Firsthöhe beträgt bis zu ca. 11,20 m. Insgesamt sollen 3 Vollgeschosse errichtet werden, wobei das dritte Vollgeschoss das Dachgeschoss ist. Die GRZ beträgt 0,32 und die GFZ 0,86 (Neubau + bestehendes Gebäude).

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Bahnhofstraße und über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 302. Es werden 8 Stellplätze auf den Fl.Nrn. 301 und 302 errichtet.

Es wurde bereits ein Vorbescheid für das Grundstück eingereicht, dem stimmte der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.12.2017 zu.

Das Landratsamt Starnberg hat den Vorbescheid mit Schreiben vom 05.07.2018 erteilt, jedoch nur hinsichtlich der Fragestellung.

Die eingereichten Pläne waren nicht genehmigungsfähig, da der Architekt die Vorgaben des Vorbescheides nicht eingearbeitet hatte.

Diese wären:

- durch die Lichtgräben entstehenden Höhen, die nicht mit den abgefragten Höhen aus dem Vorbescheid übereinstimmten
- sowie die nicht zulässigen dargestellten Abgrabungen.

Bei den Eingabeplänen wurden deshalb diese Flächen nachträglich vom Architekten mit rotem Stift herausgestrichen.

Die Wand- und Firsthöhen sind höher als im Vorbescheid abgefragt. Jedoch beträgt die Wandhöhe der umliegenden Bebauung bis zu 9,45 m und die Firsthöhe bis zu 12,75m (Bahnhofstraße 35).

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 301.

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegen den Beschluss:	0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Ausbau eines Industriegebäudes mit 7 Wohnungen und energetische Sanierung des Daches; Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72; Koempelstraße 40, Fl.Nr. 418/3

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Südlich und Nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“. Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung am 24.01.2018 in Kraft getreten. Gemäß Festsetzung A.16 des Bebauungsplans ist neben einer Ersatzbebauung auch der Erhalt des bestehenden Satteldachbaukörpers in seinen Außenmaßen und seiner Dachneigung, ebenso der nördlich angrenzende Flachdachbau als Optionsbebauung möglich.

Für das Grundstück ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bauherr plant, im 1. OG und im DG des östlichen Gebäudeteils 7 Wohnungen einzubauen. Zudem soll das Dach energetisch saniert werden.

Mit Anträgen vom 08.10.2018 und 26.10.2018 sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt worden:

Zur Überschreitung der Wandhöhe:

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wandhöhen in Metern über Normal Null werden an der Attika des Daches über dem nördlichen Gebäudeteil 39 cm überschritten. Maximal zulässig gemäß Bebauungsplan ist 665,25 m üNN, Geplant ist 665,64 m üNN.

Begründung Bauherr:

Das Bestandsdach der nördlichen Gebäudeerweiterung war bisher nur mit Bitumen abgedichtet, es gab keine Wärmedämmung.

Im Zuge der energetischen Sanierung wird das Bestandsdach von außen mit 25 cm gedämmt. Zusätzlich zur Dämmung ist eine Abdichtung und Aufkantung entlang des Dachrandes zur Entwässerung erforderlich. Außerdem muss das Bestandsdach von außen durch einen Stahlträger statisch ertüchtigt werden was eine zusätzliche Aufbauhöhe erfordert. Insgesamt ergibt sich ein Konstruktionsaufbau von 54 cm.

Es handelt sich um eine geringfügige Abweichung in der Höhe, die auf Grund der Anforderungen zur Wärmedämmung erforderlich wird. Die Notwendigkeit bei einer Bestandssanierung die Bestandshöhe aus diesem Grund leicht zu erhöhen, wurde im Bebauungsplan nicht bedacht. Die Grundidee, des Bebauungsplans, optional eine Bestandssanierung zu ermöglichen, wird gewahrt.

Beschluss 1:

Nach § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen zulässig. Jedoch sind hierfür lediglich 0,25 m üblich, weshalb für eine Erhöhung um 0,39 cm eine Befreiung erforderlich wird. Da grundsätzlich 0,25 m für energetische Maßnahmen ausreichen, die auch im Bebauungsplan vorgesehen sind, wird die beantragte Befreiung aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Zur Überschreitung der GRZ:

Der geltende Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 für das Vorhabengrundstück fest, die durch Terrassen um 20% überschritten werden darf und durch Stellplätze um 95%. Die im Bebauungsplan festgesetzte max. GRZ würde bei vorliegender Planung um 0,34 überschritten und ergäbe 0,74, d.h. Hauptanlage einschließlich Terrassen sowie Anlagen im Sinne des § 19 BauNVO.

Von dieser entfallen 0,56 auf die GRZ I (Hauptgebäude und Terrassen) und 0,18 auf die Stellplätze.

Beschluss 2:

Die GRZ I des Bestandsgebäudes beträgt bereits 0,54. Der Bebauungsplan sieht bei der Optionsbebauung allein den Erhalt des zweigeschossigen Satteldachsgebäudes vor, sodass die GRZ von 0,40 nur durch einen Abriss der Gebäudeteile im nördlichen Bereich eingehalten werden kann.

Durch den Abbruch werden laut Begründung des Bebauungsplans planungsrechtliche geordnete Zustände geschaffen, da die Gebäudeteile im nördlichen Bereich auch den Mindestabstand zu Fl.Nr. 442/12 und 422/13 nicht einhalten.

Unter Berücksichtigung des langwierigen Bebauungsplanverfahrens mit mehreren Auslegungen wurden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans am 24.01.2018 dem Bauwerber eine Grundlösung sowie eine Optionsbebauung für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung gestellt. Die Befreiung zur Überschreitung der GRZ wird aus städtebaulichen Gründen nicht erteilt werden.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Zur Überschreitung der Baulinie durch Terrassen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden durch die Terrassen auf der Nordseite mehr als die zulässigen 1,50 m überschritten. Durch die im Osten angesetzten Terrassen wird zudem die festgesetzte Baulinie überschritten.

Auf der Nordseite überschreitet die Terrasse die Baugrenze um 3,05 m bzw. 4,27 m.

Auf der Ostseite überschreiten die Terrassen die Baugrenze um 2,07 m.

Beschluss 3:

Nach Ziff. A 5 ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Außentreppen um bis zu 1,50 m zulässig. Eine Überschreitungsregelung der Baulinie im Osten der Optionsvariante ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Dem Antrag auf Befreiung sollte im Hinblick auf das langwierige Verfahren, der erheblichen Einwendungen der nördlichen und östlichen Nachbarn im Verfahren aus Vertrauensschutz und auch im Hinblick auf den erst am 24.01.2018 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan in welchem die Baulinien genau definiert sind, aus städtebaulichen Gründen nicht stattgegeben werden.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Zur Anordnung der Stellplätze

Die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze kommen in der Planung zum Teil außerhalb des Bauraums bzw. auch außerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen zum Liegen. Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzbereiche kann bei der geplanten Maßnahme nicht erreicht werden und die derzeitige Nutzung als Stellflächen soll beibehalten werden.

Beschluss 4 :

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72 gibt in den Festsetzungen zur Optionsbebauung genau definierte Bereiche für oberirdische Stellplätze, eine Tiefgarage, sowie für einen Spielplatz und private Eingrünungsflächen von Orts- und Landschaftsbild vor. Bei der vorgelegten Planung entfällt der Großteil dieser Eingrünungsflächen, der festgesetzte Spielplatz wird nach Norden an das Bestandsgebäude verschoben.

Dem Antrag auf Befreiung wird aus städtebaulichen Gründen nicht stattgegeben.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

Beschluss:

Aufgrund der vorstehend gefassten Einzelbeschlüsse bezüglich der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72 „Südlich und nördlich der Koempelstraße zwischen Edelweißstraße und Jahnstraße“ wird das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau eines Industriegebäudes mit 7 Wohnungen und der energetischen Sanierung des Daches vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nicht erteilt.

Anwesend: 6

Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Freiflächengestaltung; Alte Traubinger Straße 6c, Fl.Nr. 1088/15

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 15.07.2015 (40-B-2015-52-6) hat das LRA Starnberg den Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses au Fl.Nr. 1088/15 genehmigt. Im Zuge der Baumaßnahme wurde durch den Baukontrolleur des LRA Starnberg vor Ort festgestellt, dass zur Begradigung des Grundstücks nicht genehmigte Geländeaufschüttungen vorgenommen wurden.

Am 19.09.2017 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag verweigert, da durch die Aufschüttungen die Errichtung einer Stützmauer erforderlich wurde und dies in Form von Pflanzringen geplant war. Zusätzlich waren Steinkorb-Gabionen auf der Stützmauer vorgesehen. Insgesamt hatte die Einfriedung dadurch eine Höhe von 2,92 m (Stützmauer 1,69 m und Gabionen 1,23 m).

Der Bauherr plant nun, den Hang natürlich auslaufen zu lassen, damit keine Stützmauer erforderlich ist. An der Grundstücksgrenze soll ein Stabmattenzaun mit einer Höhe von 1,60 m zur Staatsstraße und 1,20 m zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 1091 errichtet werden. An der Südseite soll ein kleiner Abstellplatz für die Mülltonnen errichtet werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Freiflächengestaltungsplan.

Anwesend: 6
Für den Beschluss: 6
Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Bekanntgaben / Sonstiges

Der Vorsitzende Herr BGM Sontheim gibt bekannt, dass Die Sanierung der Verrohrung des Starzenbachs abgeschlossen ist.

Frau Schmid, Ortsteilbeauftragte von Garatshausen, teilt mit, dass die neue LED-Straßenbeleuchtung in Garatshausen einen positiven Anklang findet.

Gefertigt:

Genehmigt:

Angelika Dinger

Bernhard Sontheim