



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 07.10.2014 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19.30 Uhr
Ende: 20.00 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Hans Karl

Hansel, Günter

Klug, Eva

Schultheiß, Nandl

Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.

Stängl, Johanna

Theil, Thomas Dr. Ortsteilbeauftragter GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Eiling-Hütig, Ute Dr.

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 05.08.2014
2. Antrag auf Baugenehmigung; Bau von zwei Doppelhaushälften mit je einer Garage; Traubinger Str. 22 a; Fl.Nr. 440/15, 440/16, 440/17
3. Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung eines Speichers in Wohnnutzung; Schloßmühlenweg 8; Fl.Nr. 1013
4. Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten Villa in Wohnnutzung; Umbau und Dachgeschoßausbau; Seestraße 4; Fl.Nr. 127
5. Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz; Sanierung der Abwasseranlagen; Seestr. 4, Fl.Nr. 127
6. Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz; Innensanierung; Seestr. 4, Fl.Nr. 127
7. Antrag auf Baugenehmigung; Bau eines Einfamilienhauses; Wieling 17, Fl. 733/4
8. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Rat-Jung-Str. 18; Fl.Nr. 316
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing"; Teilbebauungsplan 5;
10. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 05.08.2014

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 05.08.2014 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung; Bau von zwei Doppelhaushälften mit je einer Garage; Traubinger Str. 22 a; Fl.Nr. 440/15, 440/16, 440/17

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor.

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche von 190 m², einer Wandhöhe von 6,45 m und ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 9,53 m zu errichten. An der Süd, Ost, West und Nordseite sind jeweils noch Dachgauben vorgesehen. Beantragt sind zwei Wohneinheiten. Neben dem Gebäude ist jeweils eine Garage angeordnet.

Gegenüber dem Vorbescheid erhöht sich die Grundfläche von 181 m² auf 190 m². Die Wandhöhe (VB 6,50 m BA 6,45) und Firsthöhe (VB 10,75 m; BA 9,53 m) werden dagegen unterschritten.

Das Gebäude fügt sich nach Art und Maß, der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die umliegende Bebauung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag.

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung eines Speichers in Wohnnutzung; Schloßmühlenweg 8; Fl.Nr. 1013

Sachverhalt:

Das Anwesen Schlossmühlenweg 8 liegt südlich des Kreisaltenheimes Garatshausen und befindet sich im Außenbereich.

Teile des Dachgeschosses sind auch heute schon zu Wohnzwecken genutzt, lediglich im westlichen Teil des DG erhöht sich die Wohnfläche um 77,65 m². Um eine abgeschlossene Wohneinheit zu erreichen wird als Zugang zum DG die bereits vorhandene Rampe an der Westseite genutzt.

Um eine bessere Belichtung der neuen Wohnräume zu erreichen, erhält die vorhandene Holzaußenwand der Speicherfläche neue Außenfenster, die Dachfläche neue Dachflächenfenster. EG und OG bleiben im Bestand erhalten.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.04.2014 für den Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat dem Vorhaben mit Bescheid Nr. 40-V-2014-65-6 ebenfalls zugestimmt.

Die nunmehr vorgelegte Planung stimmt mit dem Antrag auf Vorbescheid überein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung von Teilen des als Speicher genutzten Dachgeschosses zu Wohnnutzung.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten Villa in Wohnnutzung; Umbau und Dachgeschoßausbau; Seestraße 4; Fl.Nr. 127

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05.08.2014 bereits über einen Vorbescheid zu dem Antrag auf Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten Villa beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Vorbescheid wurde vom Landratsamt geprüft und genehmigt. Der vorliegende Antrag entspricht dem Vorbescheid, so dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Parallel zu dem laufenden Bauantragsverfahren, wird Herr Schumann gemäß dem Vertrag vom 17.07.2014 (Immissionsduldungsvereinbarung) die geforderten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bestellen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Feldafing erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Nutzungsänderung einer denkmalgeschützten Villa auf der Fl. Nr. 127, Gemarkung Feldafing.

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

TOP 5 Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz; Sanierung der Abwasseranlagen; Seestr. 4, Fl.Nr. 127

Sachverhalt:

Im Zuge der Umnutzung und Sanierung der Maffei-Villa sind auch Sanierungsarbeiten an den Abwasserleitungen sowie den Regenwasserleitungen gemäß den unter Punkt 3 dargestellten Maßnahmenkatalog erforderlich. Für die Durchführung ist eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich.

Beschluss:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen bestehen keine Bedenken, das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

TOP 6 Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz; Innensanierung; Seestr. 4, Fl.Nr. 127

Sachverhalt:

Im Zuge der Umnutzung und Sanierung der denkmalgeschützten Maffei-Villa sind diverse Arbeiten nach dem unter Punkt 3 dargestellten Maßnahmenkatalog erforderlich, die baurechtlich nicht relevant sind, für die jedoch eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich ist.

Beschluss:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen bestehen keine Bedenken, das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Bau eines Einfamilienhauses; Wieling 17, Fl. 733/4

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses, bestehend aus EG sowie DG in Wieling Nr. 17 auf Fl.Nr. 733/4. Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundmaße des Vorhabens betragen 9,04 x 9,50 m zuzüglich eines Eingangspodestes von 0,80 m x 1,20 m. Zudem entsteht auf dem Areal ein Carport mit 6,00 m x 8,00 m. Das Gebäude wird mit einem Satteldach, Dachneigung 35° versehen und erreicht eine Traufhöhe von 4,86 m. Die umliegende Bebauung zeigt eine Bebauung durch überwiegend zweigeschossige Gebäude, die Maßnahme fügt sich so-mit städte-baulich in die Umgebungsbebauung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bau eines Einfamilienhauses mit Carport in Wieling 17, Fl.Nr. 733/4 wird erteilt.

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

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Rat-Jung-Str. 18; Fl.Nr. 316

Sachverhalt:

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Rat-Jung-Straße 18, Fl.Nr. 316. Auf dem Anwesen befindet sich derzeit ein 1-geschoßiges Einfamilienhaus mit den Maßen 10,91 m x 9,91 m. Die Antragsteller planen nunmehr die Errichtung eines zweiten Gebäudekörpers mit den Maßen von 10,58 m x 9,00 m bestehend aus EG und ausgebauten DG.

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Grundstücksgröße von über 900 m² ist eine solche Bebauung, auch im Hinblick auf die Bebauungsdichte in der Rat-Jung-Straße denkbar. Das Satteldach mit einer Neigung von 33 Grad ist für die Umgebung typisch. Die Firsthöhe von 7,43 m entspricht ebenfalls der Bebauung in der Umgebung. Die Situierung parallel zur Straße ist ebenfalls, auch im Vergleich mit der Bebauung auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 317/1 denkbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wandhöhe nicht wie in der Beschlussvorlage angegeben 7,43 m beträgt, sondern nur 4,40 m. Die Firsthöhe beträgt 7,43 m wie in der Planskizze gezeigt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines weiteren Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 316.

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

TOP 9 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing"; Teilbebauungsplan 5;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Tutzing hat am 22.03.2012 den Beschluss gefasst, für das Tutzinger Ortszentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst den Ortskern östlich und westlich der Hauptstraße zwischen den Ortseingängen im Norden (Einmündung Oskar-Schüler-Straße / Fischergassl) und Süden (Einmündung Bahnhofstraße).

Das Gemeindegebiet soll laut Gemeinderatsbeschluss in Form einzelner Teilbebauungspläne stufenweise überplant werden. Derzeit in Bearbeitung sind die Teilpläne 1 – 6.

Im Teil-Bebauungsplan 5 wird größtenteils der vorhandene Baubestand festgesetzt, wobei die festgesetzten Firsthöhen entlang der Hauptstraße – entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen – teilweise unter den vorhandenen Höhen liegen.

Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Beschluss:

Gegen die Planung werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

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

TOP 10 Bekanntgaben / Sonstiges

GR Schikora bittet, in der Rat-Jung-Straße bis zur Einmündung Parkstraße auf der rechten Seite Halteverbote auszuweisen, da die Rat-Jung-Straße wegen der Baumaßnahme an der Bahnunterführung als Ersatz-Schulweg dient. Ebenso sollen in der Höhenbergstraße zusätzliche Tempo-30 Schilder aufgestellt werden.

GR Hansel erkundigt sich nach der Beleuchtung am ehemaligen Lenkhaus. Diese ist durch E-ON abgebaut worden und wird zeitnah durch eine LED-Beleuchtung ersetzt.

Auf Anfrage von OT-Sprecher Theil wird bestätigt, dass im Zuge der Baumaßnahmen im neuen Bebauungsplangebiet in Garatshausen in der Alten Traubinger Straße auch ein neuer Regenwasserkanal verlegt wird.

Ebenso ist durch die Baumaßnahmen im Kreisaltenheim die Franz-Eisele-Allee und der anschließende Weg stark beschädigt wurde. Durch das Ing. Büro OSS wurde im Vorfeld der Maßnahme eine Bestandsaufnahme des Bereiches erstellt, das BRK ist für die Wiederherstellung verantwortlich.

GRin Klug wird auf Anfrage mitgeteilt, dass die provisorische Zufahrt zum Rathaus zeitnah fertiggestellt wird.

Der üble Geruch in der S-Bahnunterführung wurde vom Bauhof beseitigt. Bgm. Sontheim sieht durch eine vertragliche Reinigungsübernahme durch die Gemeinde jedoch nur Nachteile für die Kommune. Der Awista hat in Starnberg jedoch eine sogenannte Spiegelkamera zur Überwachung eingesetzt. Bgm. Sontheim will die Möglichkeit einer Ausleihe prüfen.

Gefertigt:

Genehmigt:

Hans Karl

Bernhard Sontheim