



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses  
vom 27.06.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:32 Uhr

Anwesend waren:

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

Hansel, Günter

Klug, Eva

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Eiling-Hütig, Ute Dr.

Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.05.2017
2. Antrag auf Baugenehmigung; Einbau von 4 Dachgauben Höhenbergstr. 21, Fl.Nr. 239/12
3. Bebauungsplan Nr. 53 "Walser Wiese"; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans
4. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Zweifamilienhauses bzw. eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen; Erhalt, ggf. Abriss eines Bestandsgebäudes und Errichtung eines Garagenhauses mit kleiner Wohnung im Hanggeschoss; Bergstr. 8, Fl.Nr. 506/5
5. Bauvoranfrage; Abbruch Bestandsgebäude und Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Maffeistr. 10, Fl.Nr. 218/5
6. Bekanntgaben / Sonstiges





Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Auf dem Grundstück soll im unteren Bereich ein zusätzliches Wohngebäude mit den Maßen 13,50 x 10 m errichtet werden. Mit dem Bestandsgebäude an der Bergstraße ( 10 m x 7 m ) ergäbe sich auf dem Gesamtgrundstück eine GRZ von 0,17, was in der unmittelbaren Umgebungsbebauung üblich ist. Es ist vorgesehen, das Grundstück anschließend zu teilen.

Vom Antragsteller wurden insgesamt 2 Varianten zur Beurteilung eingereicht:

#### Variante A

Erhalt des Bestandsgebäudes an der Bergstraße und Errichtung eines neuen Wohngebäudes in Form eines Doppelhauses bzw. eines Zweifamilienhauses mit den Grundmaßen 10 m x 13,5 m mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Die Variante A sieht zudem die Errichtung von 4 Garagen auf dem unteren Grundstücksteil vor. Die Zufahrt zum Neubau soll über eine Abfahrtsrampe erfolgen, da Bergstraße und unterem Grundstücksteil ein Höhenunterschied von ca. 4 m vorliegt.

#### Variante B

Abriss des bestehenden Gebäudes an der Bergstraße und Bau von 3 Garagen mit einer kleinen Wohneinheit im Hanggeschoss mit den Maßen des Bestandsgebäudes (10m x 7m). Errichtung eines neuen Wohngebäudes in Form eines Doppelhauses bzw. eines Zweifamilienhauses mit den Grundmaßen 10 m x 13,5 m mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Zusätzlich ist an der Bergstraße ein zusätzlicher Carport mit 2 Stellplätzen vorgesehen.

#### Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen für die Varianten A und B vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung (Zufahrtssituation, Abwasserentsorgung) und dem Abschluss der erforderlichen dinglichen Sicherungen in Aussicht.

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

---

---

**TOP 5      Bauvoranfrage; Abbruch Bestandsgebäude und Errichtung eines  
Mehrfamilienhauses, Maffeistr. 10, Fl.Nr. 218/5**

#### Sachverhalt:

Das Grundstück Maffeistr. 10, Fl.Nr. 218/5 mit einer Größe von 1170 m<sup>2</sup> liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienwohnhaus, welches abgebrochen werden soll. An gleicher Stelle ist ein Mehrfamilienwohnhaus geplant mit den Abmessungen 17 m x 12 m (GRZ 0,17) und einer Wandhöhe von 7 m. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30 ° vorgesehen. Bei Realisierung von 2 Vollgeschossen ergäbe sich eine GFZ von 0,34. In der umliegenden Bebauung kann z.B. die Villa Hutschenreuther mit 3 Vollgeschossen und mehreren Wohneinheiten als Referenzobjekt herangezogen werden, das Vorhaben würde sich deshalb in die Umgebungsbebauung einfügen.

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

Zur Frage 1) ob Dachgauben auch straßenseitig zulässig sind  
In der unmittelbaren Umgebungsbebauung befinden sich bereits straßenseitige Dachgauben.

Zur Frage 2) ob Negativ-Dachgauben südseitig möglich sind, um im Dachgeschoss eine Dachterrasse zu ermöglichen.  
In der unmittelbaren Umgebungsbebauung finden sich keine Negativ-Dachgauben wieder.

Zur Frage 3) ob sogenannte Zwerchgiebel möglich sind.  
In der unmittelbaren Umgebungsbebauung befinden sich bereits Zwerchgiebel.

Zur Frage 4) ob ein Satteldach ohne Dachüberstand genehmigungsfähig ist  
In der unmittelbaren Umgebungsbebauung befinden sich sowohl Satteldächer mit und ohne Dachüberstand, als auch Flachdächer und Zeltdächer

Zur Frage 5) ob eine Solaranlage auf dem Dach genehmigungsfähig ist.  
Nach Art. 57 Abs. 3 BayBO können Solarenergieanlagen gebäudeunabhängig mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 9 m verfahrensfrei errichtet werden, darüber hinaus im Genehmigungsverfahren.

Zur Frage 6) ob ein Spielplatz auf dem Grundstück vorzusehen ist.  
Ein Spielplatz ist auf dem Grundstück nicht vorzusehen.

### **Beschluss 1**

Zur Frage 1) Sind Dachgauben auch straßenseitig zulässig?

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>6</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>1</b>

### **Beschluss 2**

Zur Frage 2) Sind Negativ-Dachgauben südseitig möglich, um im Dachgeschoss eine Dachterrasse zu ermöglichen?

<b>Anwesend:</b>	<b>7</b>
<b>Für den Beschluss:</b>	<b>1</b>
<b>Gegen den Beschluss:</b>	<b>6</b>

**Der Beschluss wurde abgelehnt.**

### **Beschluss 3**

Zur Frage 3) Sind sogenannte Zwerchgiebel möglich?

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

### **Beschluss 4**

Zur Frage 4) Ist ein Satteldach ohne Dachüberstand genehmigungsfähig?

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

Ein Dachüberstand wird jedoch von den Gemeinderäten gewünscht.

### **Beschluss 5**

Zur Frage 5) Ist eine Solaranlage auf dem Dach genehmigungsfähig?  
Vorbehaltlich der Einhaltung der Vorschriften der BayBO.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

### **Beschluss 6**

Zur Frage 6) Ist ein Spielplatz auf dem Grundstück vorzusehen?

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 0  
**Gegen den Beschluss:** 7

**Der Beschluss wurde abgelehnt.**

### **Beschluss:**

Grundsätzlich kann die Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange positiv gesehen werden. Um jedoch eine unruhige Dachlandschaft auszuschließen wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich der nochmaligen Überprüfung der angefragten Dacheinschnitte in Aussicht gestellt.

**Anwesend:** 7  
**Für den Beschluss:** 7  
**Gegen den Beschluss:** 0

Gefertigt:

Genehmigt:

Petra Spreen

Bernhard Sontheim