



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 18.07.2017 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18:45 Uhr
Ende: 19:25 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

ab TOP 2

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 47 "Garatshausen Süd, Fl.Nr. 1098/19; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
2. 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort, Fl.Nr. 1098/13; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz Teilfläche Süd Haus 1; Rat-Jung-Straße 20a, Fl.Nr. 322/7
4. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz Teilfläche Nord Haus 2; Rat-Jung-Straße 20a, Fl.Nr. 322/7
5. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Nord; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25
6. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Süd; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25
7. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder zweier Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen; Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5
8. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 a "Parksiedlung Süd II"; Umgestaltung der Grundstückseinfassung im westlichen Bereich (Siemensstraße) Fl.Nr. 227, Siemensstr. 3
9. NACHTRAG zum Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 a "Parksiedlung Süd II"; Umgestaltung der Grundstückseinfassung im südlichen und östlichen Bereich, Fl.Nr. 227, Siemensstr. 3
10. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 47 "Garatshausen Süd, Fl.Nr. 1098/19;
Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

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 22.05.2017 mit Frist zum 26.06.2017 insgesamt 13 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 24.05.2017 bis zum 26.06.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

2 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (1) Abfallwirtschaftsverband Starnberg, AWISTA
- (2) Vermessungsamt Starnberg

7 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (1) Abwasserverband Starnberger See
- (2) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (3) Staatliches Bauamt Weilheim
- (4) Gemeinde Tutzing
- (5) Gemeinde Pöcking
- (6) ESB, Energie Südbayern, Weilheim
- (7) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz

Von 4 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (1) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (2) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (3) Deutsche Telekom Technik GmbH
- (4) Bayernwerk AG, Penzberg

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 26.06.2017

	1. In § 2 sollte die Rechtsgrundlage (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) berichtigt werden.	Zu 1.: In § 2 wird die Rechtsgrundlage „§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB“ berichtigt.
	2. In der Begründung empfehlen wir eine	Zu 2.: Neue Fassung: „Die Zulassung der vergrößerten Grundfläche ist

	<p>Umformulierung des dritten Absatzes: Es sollte der Eindruck vermieden werden, § 248 BauGB stelle eine Rechtsgrundlage für die geänderten Festsetzungen dar. Als Anhaltspunkt, weshalb die Änderung der Festsetzungen vertretbar ist, leuchtet die Erwähnung der Vorschrift hingegen durchaus ein.</p>	<p>städtebaulich vertretbar, da sie die qualifizierte Innenentwicklung unterstützt und auch der Energieeinsparung dient. Auf das Schreiben des Bayer. STMI Nr. IIB4-4101-010/10 vom 29.07.2011 i.V. mit § 248 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen, nachdem eine Tiefe der Wärmedämmung bis zu 25 cm als „geringfügig“ gilt.</p>
--	--	---

2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Herr Brandtner vom 26.05.2017

	<p>Die genannte Bebauungsplanänderung umfasst ein Anrainergrundstück am Säggaben, einem Gewässer III. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht. Wir machen darauf aufmerksam, dass im Falle einer wegen Geringfügigkeit entbehrlichen Baugenehmigung aber ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich werden kann. Die tatsächliche Entscheidung in dieser Hinsicht trifft das Landratsamt Starnberg. Wir empfehlen, den Bauherren dahingehend zu beraten, sich diesbezüglich mit der dort zuständigen Stelle in Verbindung zu setzen. Weiter empfehlen wir, im Bebauungsplan für das Bauwerk eine Prüfung auf dessen Hochwasseranpassung zu empfehlen. Insgesamt besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Einverständnis, da der Verlust an Retentionsraum vernachlässigbar klein ist und übrige wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt werden. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.</p>	<p>In der Begründung Ziff. B wird noch folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Die Bebauungsplanänderung Fl.Nr. 498/19 umfasst ein Anrainergrundstück am Säggaben, einem Gewässer III. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim macht in seinem Schreiben vom 26.05.2017 darauf aufmerksam, dass im Falle einer wegen Geringfügigkeit entbehrlichen Baugenehmigung aber ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich werden kann. Die tatsächliche Entscheidung in dieser Hinsicht trifft das Landratsamt Starnberg. Dem Bauherren wird empfohlen, sich diesbezüglich frühzeitig mit der dort zuständigen Stelle in Verbindung zu setzen.“</p> <p>Die Stellungnahme des WWA Weilheim wird noch dem Bauwerber in Kopie zugesandt.</p> <p>Nach Rechtskraft wird noch eine Ausfertigung der B-Planänderung als PDF übersandt.</p>
--	--	--

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Herr Weis vom 23.05.2017

	<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen</p>	<p>Die Hinweise fließen noch in die Begründung ein. Sie sind bei Bauausführung zu beachten.</p>
--	---	---

	<p>berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.</p>	
--	--	--

4. Bayernwerk AG, Penzberg, Schreiben Herr Adelwart vom 12.06.2017

	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p>
--	--	---

Beschluss:

Beschluss 1: *Abwägung der Stellungnahmen / Billigung*

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Garatshausen Süd“, Fl.Nr. 1098/19 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. 47 „**Garatshausen Süd**“ für das Grundstück Fl.Nr. 1098/19 und die Begründung hierzu in der Fassung vom 06.04.2017, redaktionell ergänzt am 18.07.2017 (= 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 2 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 "Garatshausen Ort, Fl.Nr. 1098/13; Abwägung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

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 30.05.2017 mit Frist zum 05.07.2017 insgesamt 14 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 31.05.2017 bis zum 05.07.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3 Träger haben sich nicht geäußert, dies sind:

- (3) Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- (4) Freiwillige Feuerwehr Feldafing
- (5) Vermessungsamt Starnberg

4 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, dies sind:

- (8) Landratsamt Starnberg, Techn. Immissionsschutz
- (9) Gemeinde Pöcking
- (10) Gemeinde Tutzing
- (11) Energie Südbayern, ESB

Von 7 Trägern wurden Bedenken oder Anregungen vorgebracht, dies sind:

- (5) Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
- (6) Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- (7) Abfallwirtschaftsverband Starnberg, AWISTA
- (8) Kreisbrandinspektion Starnberg
- (9) Bayernwerk AG, Penzberg
- (10) Deutsche Telekom Technik GmbH
- (11) Abwasserverband Starnberger See

Die folgenden Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und Bedenken:

1. Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt, Schreiben Herr Weiß vom 28.06.2017

<p>1. Unter „2. Festsetzungen durch Planzeichen“ sollte noch dieser Passus eingefügt werden: „Die folgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Süd“ i.d.F. vom 29.03.2004 werden wie folgt geändert“. Wir regen zudem an, die Reihenfolge der Ursprungsfestsetzungen einzuhalten, um die Lesbarkeit der Planung (im Abgleich mit dem Ursprungsplan) zu erleichtern.</p> <p>2. Wir regen an, den Ursprungsplan in Bezug auf nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen zu prüfen, vgl. z.B. die Kniestock-Regelungen.</p> <p>3. Soll es sich bei der Neufassung von Festsetzung 9.3.6 um eine Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO handeln? Oder soll die 50%-Regelung aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gelten und im Rahmen einer ergänzenden Festsetzung zusätzlich die Größe von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen beschränkt werden (es verblieben von den Flächen aus § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO somit noch die Zufahrten zu Stellplätzen und unterirdische bauliche Anlagen)?</p> <p>4. Da der Änderungsbebauungsplan nur Regelungen für seinen Geltungsbereich trifft, kann Festsetzung 3.2 vereinfacht</p>	<p>Zu 1.: Unter 2. Festsetzungen durch Planzeichen wird redaktionell noch eingefügt: <i>„Die folgenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Garatshausen Süd“ i.d.F. vom 29.03.2004 werden wie folgt geändert.“</i> <i>Darüber hinaus wird bei den aufgeführten Festsetzungen in Ziff. 2 die Reihenfolge des Ursprungsplans noch abgeglichen, d.h. nummernmäßig geordnet.</i></p> <p>Zu 2.: Die Überprüfung soll ggf. bei der nächsten anstehenden Änderung in Angriff genommen werden. Probleme wegen der Kniestockhöhen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 7 sind nicht bekannt.</p> <p>Zu 3.: Auf den Halbsatz „Gesamtfläche 9.3.4, 9.3.5 und 9.3.6 max. 50 qm“ wird verzichtet. Es bleibt bei den bisherigen Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplanes i.V. mit den Regelungen der BauNVO und der BayBO.</p> <p>Zu 4.: Ziff. 3.2 der Festsetzungen erhält redaktionell folgende Fassung: Die max. zulässige Geschoßflächenzahl der Ziff. 2.1 des B-Plans i.d.F. vom 29.03.2004 wird im</p>
--	--

	<p>werden, indem die Festsetzung 2.1 des Ursprungsplans (bei dem das genannte Fassungsdatum noch wie oben genannt zu berichtigen wäre) aufgehoben wird. In der Begründung (S. 2) sollte diesbezüglich jedoch stärker auf den konkreten Einzelfall abgestellt werden: Innenentwicklung und Nachverdichtung sind stattdessen Aspekte, die auch die Nachbargrundstücke betreffen.</p> <p>5. Bei den Bäumen im Nahbereich (4.1) handelt es sich aus unserer Sicht um Hinweise.</p> <p>6. S. 2 der Begründung: Inwiefern ist die vorhandene Abstandsflächenproblematik ein Grund für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens?</p>	<p>Änderungsbereich aufgehoben.</p> <p>Die Begründung wird noch ergänzt im Hinblick auf den konkreten Einzelfall.</p> <p>Zu 5.: Die Regelung in Ziff. 4.1 „Bäume“ wird noch in die Hinweise übernommen.</p> <p>Zu 6.: Die Anwendung des § 13 a BauGB und damit verbunden des beschleunigten Verfahrens erfolgt wegen der Erhöhung der Grund- und Geschossfläche (GR 62, GFZ 0,24) im Einzelfall.</p>
--	--	--

2. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben Herr Brandtner vom 12.06.2017

	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Über unsere letzte Stellungnahme hinausgehend (Anm.: hier war nur darauf hingewiesen worden, dass es zu keinen belastigenden Nachteilen für Dritte kommen darf) empfehlen wir wegen des Ersatzneubaus eine zweckmäßige Sicherungsmaßnahme auszuplanen. Erfahrungsgemäß ist diese Sicherung am einfachsten durch die Höhenfestsetzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu erreichen. Im Übrigen besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und noch in der Begründung ergänzt!</p>
--	---	---

3. Abfallwirtschaftsverband Starnberg, Schreiben Herr Dr. Gantner vom 04.07.2017

	<p>Wir bitten, zusätzlich zu den abfallwirtschaftlichen Hinweisen die bereits in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten sind, bei der Planungen folgende Anregung zu berücksichtigen und in die textliche Festsetzung aufzunehmen: Nach Inkrafttreten der Brachenregelung 114-601 für das Rückwärtsfahren, ist dies nur noch in bestimmten Sonderfällen mit vorausgegangener Einzelfallprüfung zulässig. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten muss das dreiachsige Abfallsammelfahrzeug rückwärts fahren, um die geplante Liegenschaft auf der Flurnummer 1098/13</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die Bebauungsplansatzung wird redaktionell noch Folgendes aufgenommen: „Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches müssen die Müllgefäße am Tage der Abholung nach den Weisungen des Abfallwirtschaftsverband Starnberg an der nächstgelegenen mit Sammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (= Traubinger Straße) zur Abfuhr bereitgestellt werden.“</p> <p>Die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsverbandes Starnberg wird</p>
--	--	---

	<p>anzufahren. Vor diesem Hintergrund kann die Liegenschaft nicht an die Abfallentsorgung angeschlossen werden. Wir regen an, auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB eine Auszeichnung des Bereitstellungsplatzes an der „Alten Traubinger Straße“ mit der Flächensignatur für die Abfallentsorgung gemäß der PlanzV 90 zu prüfen. Weiterhin sollte die Bereitstellung an der „Alten Traubinger Straße“ in die textliche Festsetzung aufgenommen werden.</p>	<p>darüber hinaus noch in die Begründung aufgenommen. Von einer Aufnahme einer Fläche im Bereich der Alten Traubinger Straße für Müllgefäße wird abgesehen, da dieser Bereich außerhalb der 3. Bebauungsplanänderung liegt.</p>
--	--	---

4. Kreisbrandinspektion Starnberg, Schreiben Herr Pain vom 04.07.2017

	<p>Löschwasserversorgung <ul style="list-style-type: none"> • Als Grundschutz bezeichnet man den Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ für eine Löschzeit von 2 Stunden zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. (Rechtsgrundlagen: DVGW-Arbeitsblatt W405, Art.12 BayBo2008) • Erschließung Hinsichtlich der Erschließungssituation bestehen keine grundsätzlichen Bedenken • Zweiter Flucht- und Rettungsweg Hinsichtlich des zweiten Flucht- und Rettungsweges bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. </p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	---	--

5. Bayernwerk AG, Schreiben Herr Adelwart vom 27.06.2017

	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Frau Haupt vom 02.06.2017

	<p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. · Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--

	<p>berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.</p>	
--	--	--

7. Abwasserverband Starnberger See, Schreiben Herr Halbritter vom 05.07.2017

	<p>1.) Veranlassung Der Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung „Garatshausen Ort“, Fassung vom 29.03.2004, in Kraft seit dem 29.03.2004, soll im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1098/13 geändert werden. Auf dem Grundstück besteht ein kleineres Wohngebäude, das mit der Nordostseite etwa 1,50 m von der dortigen Grundstücksgrenze entfernt steht. Das Baugrundstück hat eine Fläche von ca. 452 qm. Im Ausgangsbauungsplan war ein Abbruch des Gebäudes vorgesehen, bzw. es war kein Baufenster festgelegt. In der 1. Änderung war dann ebenfalls ein Abbruch und Ersatzbau abgerückt von der nordöstlichen Grenze geplant mit einer Grundfläche mit 67 qm und</p>	<p>Zu 1. Veranlassung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

<p>einer zweigeschossigen Bebauung bei einer Wandhöhe von 5,0 m. Bei einer Grundfläche von 80 qm und 452 qm ergibt sich rechnerisch eine GRZ von etwa 0,18. Es ermittelt sich bei zwei Vollgeschossen eine GFZ von 0,36, die die vorhandene max. GFZ von 0,24 überschreitet. Voraussetzung für die Realisierung des festgesetzten Baurechts ist es, dass vom nördlichen Nachbar Fl.Nr. 1098 eine Abstandsflächenübernahme in Gebäudelänge und mit einer Tiefe von ca. 1,50 m erreicht wird.</p> <p>Dies ist im bauaufsichtlichen Verfahren rechtsverbindlich nachzuweisen. Darüber hinaus ist die veränderte, flächenmäßig knappe Dienstbarkeit auf Fl.Nr. 1098 mit Geh-, Fahrt- und ggf. Leitungsrecht nachzuweisen, ebenfalls diejenige auf der neuen Zufahrtsfläche an Fl.Nr. 1098/34. Von einer Aufnahme dieser neuen Zufahrtsmöglichkeit in die vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde abgesehen, da diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes Nr. 7 liegt.</p> <p>2.) Abwasserentsorgung</p> <p>Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Regenniederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen.</p> <p>2.1.) Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 3. Änderung, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See. Im vorliegenden Fall handelt es sich ausschließlich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser. Der Anschluss ist über den in der „Alte Traubinger Straße“ liegenden Schmutzwasserkanal sicherzustellen.</p> <p>Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen dürfen nur unter der Einhaltung der Bestimmungen der Satzung für öffentliche Entwässerungseinrichtungen</p>	<p>Zu 2. Abwasserentsorgung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--

<p>des Abwasserverbandes Starnberger See erfolgen. Hierfür liegen jedoch keine weiteren Erkenntnisse vor.</p> <p>Über den Ringkanal wird somit das Abwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Abwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.</p> <p>Jedoch liegt die Flurnummer 1098/13 nicht direkt an öffentlichen Grund an. Es müsste zum Erreichen des öffentlichen Schmutzwasserkanals ein fremdes Grundstück durchquert werden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten wären hier einzutragen.</p> <p>2.1 .2) Abschließende Beurteilung</p> <p>Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Vorhaben daher als entwässerungstechnisch nicht gesichert.</p> <p>2.2.) Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Grundsätzlich muss mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig geklärt sein. Nur so können spätere Fehleinleitungen von Fremdwasser in den Schmutzwasserkanal vermieden werden.</p> <p>2.2.1) Einleiten in den Niederschlagswasserkanal</p> <p>In der Straße „Am Anger“ befindet sich ein Niederschlagswasserkanal, über den die Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt werden kann.</p> <p>2.2.2) Versickerung von Niederschlagswasser und Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser</p> <p>Alternativ zur Einleitung in den Niederschlagswasserkanal wäre auch eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück grundsätzlich möglich, soweit die Bodenkennwerte dies zulassen. Dies entspräche dem wasserwirtschaftlichen Ziel, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort direkt dem Untergrund zuzuführen.</p> <p>Sollte Quell- oder Schichtenwasser angeschnitten werden, ist zu beachten, dass dessen Einleitung in den Niederschlagswasserkanal des Abwasserverbandes nicht gestattet ist, da es sich nicht um Abwasser handelt.</p> <p>Nach unseren Erfahrungen lässt sich eine genehmigungsfähige Lösung für die Ableitung während der Bauphase nur sehr schwierig oder gar nicht finden. In</p>	<p>Zu 2.1: Unabhängig von den Festsetzungen dieser 3. Bebauungsplanänderung bestehen nach Mitteilung des Bauwerbers für das Anwesen Hs.Nr. 9, Fl.Nr. 1098/13 sowohl Dienstbarkeiten für die geänderte Zufahrt als auch für ein Kanal-Leitungsrecht. Die Erschließung wäre damit rechtlich gesichert.</p> <p>Zu 2.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und noch in die Begründung aufgenommen.</p> <p>In die Bebauungsplansatzung wird noch aufgenommen: <i>„Die Gebäude sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Gebäude sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.“</i></p> <p>Probleme mit wild abfließendem Niederschlagswasser sind im Planbereich nicht bekannt. Im Bebauungsplan werden aber noch Regelungen aufgenommen zur Zurückhaltung von Oberflächenwasser und gedrosselten Ableitung, sofern eine Versickerung im Einzelfall nachweislich Sickerversuche nicht möglich sein sollte.</p> <p>Die Satzung wird noch redaktionell ergänzt: <i>„Niederschlagswasserbeseitigung: Das erforderliche Regenrückhaltevolumen pro 100 qm versiegelte Fläche muss als Rückhaltevolumen von je 3 cbm auf dem Baugrundstück erstellt werden, wobei die max. Einleitungsmenge 3 l/sec betragen darf (Hinweis: Das genaue Rückhaltevolumen ist auf Grundlage der Eingabeplanung vom Grundeigentümer/ Planfertiger zu ermitteln).“</i></p>
---	--

<p>der Folge werden von den Bauherren unerlaubte Ableitungen gesucht oder beim Abwasserverband die Einleitungen in den Niederschlagswasserkanal kurzfristig beantragt. Wie voranstehend beschrieben, ist dies gemäß der Entwässerungssatzung grundsätzlich nicht erlaubt.</p> <p>Eventuell von der Entwässerungssatzung abweichende Einleitungen sind denkbar, können aber nicht kurzfristig genehmigt werden. Hierfür sind vor allem die Ermittlungen der zu erwartenden Wassermengen notwendig, um die Kapazität der Niederschlagswasserkanäle zu prüfen. Des Weiteren ist für die Ableitung von Hang-, Quell- und Drainagewasser eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Beides sind Aufgaben des Bauherrn bzw. des Planers für den Bebauungsplan. Eine Lösung für die Ableitung derartiger Wässer erst während der Bauphase zu suchen, ist daher zu spät.</p> <p>Zudem ist zu bedenken, dass mit dieser Nachverdichtung die Grundwasserströme verändert werden, die nachteilige Auswirkung auf tiefer liegende Bebauung haben können. Besonders ältere Bebauungen sind oftmals nicht ausreichend geschützt vor plötzlich auftretenden Änderungen der Bodenwasserverhältnisse, was zu Vernässungen mit Schädigung der Bausubstanz führt.</p> <p>Jedoch liegt die Flurnummer 1098/13 nicht direkt an öffentlichen Grund an. Es müsste zum Erreichen des öffentlichen Niederschlagswasserkanals ein fremdes Grundstück durchquert werden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten wären hier einzutragen. Ein Nachweis über die Versickerung auf dem Grundstück liegt nicht vor.</p> <p>2.2.3) Abschließende Beurteilung</p> <p>Von Seiten der Niederschlagswasserbeseitigung gilt das Vorhaben daher als entwässerungstechnisch nicht gesichert.</p>	<p>Das Gebiet der 3. Bebauungsplanänderung ist bereits erschlossen. Die Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung unterstützt die vorrangige Innenentwicklung als durchgreifendes Ziel (Z) des Bayer. Landesentwicklungsprogramms von 2013 bzw. des Fortschreibungsentwurfes von 2017.</p> <p>Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil vom 14.12.2016 Az. 15 N 15.1201 folgenden Leitsatz formuliert:</p> <p>„Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung darf die planende Gemeinde, soweit im Planungsverfahren keine Besonderheiten abzusehen sind, davon ausgehen, dass diesbezügliche Problemfragen in einer den konfligierenden Interessen gerecht werdenden Weise in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren gelöst werden können (amtlicher Leitsatz)“.</p> <p>In der Änderung wird noch aufgenommen: „Die Nachweise zur gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung, zur Abwasserbeseitigung und zu den Leitungsrechten sind mit der Baueingabeplanung zu erbringen.“</p>
---	---

Stand: 10.07.2017

R. Reiser/ H. Karl

Beschluss:

Beschluss 1: Abwägung der Stellungnahmen / Billigung

- Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Garatshausen Ort, Fl.Nr. 1098/13“ einschließlich Begründung.

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

Beschluss 2: Satzungsbeschluss

- Der Gemeinderat beschließt gem. §§ 2 und 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „**Garatshausen Ort**“ für das Grundstück Fl.Nr. 1098/13 und die Begründung hierzu in der Fassung vom 09.05.2017, redaktionell ergänzt am 18.07.2017 (= Tag der Sitzung) als Satzung.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich bekannt zu machen (vorherige Ausfertigung erforderlich).

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz Teilfläche Süd Haus 1; Rat-Jung-Straße 20a, Fl.Nr. 322/7

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu behandeln.

Die neuen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 322/7 planen, den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubauer zweier Wohnhäuser. Hierzu wurden 2 Bauanträge eingereicht. Eine Vermessung zur Teilung des Grundstückes ist bereits erfolgt, jedoch liegen der Gemeinde noch keine offiziellen Unterlagen (Fortführungsnachweis) vor.

Teilfläche Süd Haus 1

Das Haus 1 soll an der Südseite des Grundstücks mit zwei Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt an der Südseite 7,30

m und an der Nordseite 7,01 m. Die Firsthöhe liegt bei 9,79 m. An der Südseite ist eine Gaube mit einer Breite von 2,50 m geplant.

Laut dem Bauantrag hat das Grundstück nach der Teilung eine Größe von 664,72 m². Bei einer überbauten Grundfläche von 164,39 m² beträgt die GRZ 0,25 und die GFZ 0,38. Die Garage ist nördlich an der neuen Grenze mit einer Größe von 32,04 m² vorgesehen.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Für das Grundstück Fl.Nr. 316 wurde bereits ein zweites Wohngebäude im Jahr 2015 vom Landratsamt Starnberg genehmigt mit einer überbauten Grundfläche von 147,07 m² (GRZ 0,32) und Geschoßfläche 232,17 m² (GFZ 0,51).

Die Wandhöhe der angrenzenden Grundstücke liegt zwischen 7,32 m - 8,33m und die Firsthöhe zwischen 11 m – 12,72 m.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und bereits genehmigten Gebäuden fügt sich das Wohnhaus nach Maß, Nutzung und der überbauten Fläche ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses im südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 322/7, vorbehaltlich die Erschließung und Grundstücksentwässerung ist gesichert.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz Teilfläche Nord Haus 2; Rat-Jung-Straße 20a, Fl.Nr. 322/7

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen. Es liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu behandeln.

Die neuen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 322/7 planen, den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubauer zweier Wohnhäuser. Hierzu wurden 2 Bauanträge eingereicht. Eine Vermessung zur Teilung des Grundstückes ist bereits erfolgt, jedoch liegen der Gemeinde noch keine offiziellen Unterlagen (Fortführungsnachweis) vor.

Teilfläche Nord Haus 2

Das Haus 2 soll an der Nordseite des Grundstücks mit zwei Vollgeschosses errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 6,62 m und die Firsthöhe 9,61 m. An der Nordseite ist ein runder Erker als Treppenaufgang bis ins DG mit einer Wandhöhe von 7,46 m geplant. Im

Dachgeschoss an der Ost-, Süd- und Westseite soll jeweils eine Gaube mit einer Breite von 1,90 m eingebaut werden.

Laut dem Bauantrag hat das Grundstück nach der Teilung eine Größe von 555,90 m². Bei einer überbauten Grundfläche von 127,76 m² beträgt die GRZ 0,23 und die GFZ 0,40. Der Carport ist an der Westseite mit einer Größe von 19,95 m² vorgesehen.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Für das Grundstück Fl.Nr. 316 wurde bereits ein zweites Wohngebäude im Jahr 2015 vom Landratsamt Starnberg genehmigt mit einer überbauten Grundfläche von 147,07 m² (GRZ 0,32) und Geschoßfläche 232,17 m² (GFZ 0,51).

Die Wandhöhe der angrenzenden Grundstücke liegt zwischen 7,32 m - 8,33 m und die Firsthöhe zwischen 11 m - 12,72 m.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung und bereits genehmigten Gebäuden fügt sich das Wohnhaus nach Maß, Nutzung und der überbauten Fläche ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 322/7, vorbehaltlich die Erschließung und Grundstücksentwässerung ist gesichert.

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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Nord; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25

Sachverhalt:

Das Grundstück Am Starzenbach 2 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 58 „zwischen der Traubinger Straße, der Straße am Starzenbach und westl. Koempelstraße“ und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der neue Eigentümer des Grundstücks plant, den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau zweier baugleicher Einfamilienhäuser. Hierzu wurden 2 Bauanträge eingereicht.

Haus Nord

Die Häuser sollen mit den Abmessungen 8,49 m x 12,24 m errichtet werden. Insgesamt sind zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Die Wandhöhe beträgt 5,90 m und die Firsthöhe 8,87 m. Die Grundfläche beträgt 124,64 m² pro Haus. Bei einer Grundstücksgröße von 947 m² ergibt sich einer GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,44.

Der Bauherr hat bereits eine Voranfrage für das Grundstück eingereicht, für die der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.05.17 das gemeindliche

Einvernehmen in Aussicht gestellt hat. Grundsätzlich orientieren sich die eingereichten Pläne an der Voranfrage, jedoch beträgt die Dachneigung (Satteldach) nicht 25° sondern 35°.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Im erweiterten Umgriff gibt es 1 Gebäude das städtebaulich mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss zu Tragen kommt. Die Firsthöhe liegt bei 9,80 m an der Talseite und Bergseite 8,50 m und die Wandhöhe liegt bei 5,90 m. Die GRZ der umliegenden Bebauung liegt zwischen 0,1 und 0,25.

Die Garage ist an der Nordseite des Grundstücks geplant. Vor dem Grundstück zur Koempelstraße hin befindet sich auf Fl.Nr. 427/5 unter anderem ein verrohrter Graben. Im Bestandsverzeichnis der Gemeinde Feldafing ist die Fl.Nr. 427/5 zum Teil als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Zwingend ist im weiteren Verfahren mit dem Abwasserverband zu klären, in wie weit der verrohrte Graben in diesem Bereich befahrbar ist oder ob bauliche Maßnahmen auf Kosten des Antragstellers ergriffen werden müssen.

Beim Bauvorhaben Koempelstraße 51 wurde dem Bauherrn die Zufahrt/Erschließung über das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 427/5 gewährt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung und Zufahrt.

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

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Süd; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25

Sachverhalt:

Das Grundstück Am Starzenbach 2 liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 58 „zwischen der Traubinger Straße, der Straße am Starzenbach und westl. Koempelstraße“ und ist nach §34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der neue Eigentümer des Grundstücks plant, den Abriss des bestehenden Gebäudes und den Neubau zweier baugleicher Einfamilienhäuser. Hierzu wurden 2 Bauanträge eingereicht.

Haus Süd

Die Häuser sollen mit den Abmessungen 8,49 m x 12,24 m errichtet werden. Insgesamt sind zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Die Wandhöhe beträgt 5,90 m und die Firsthöhe 8,87 m. Die Grundfläche beträgt 124,64 m² pro Haus. Bei einer Grundstücksgröße von 947 m² ergibt sich einer GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,44.

Die Garage ist an der Südwestseite des Grundstücks geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Starzenbach.

Der Bauherr hat bereits eine Voranfrage für das Grundstück eingereicht, für die der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.05.17 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt hat. Grundsätzlich orientieren sich die eingereichten Pläne an der Voranfrage, jedoch beträgt die Dachneigung (Satteldach) nicht 25° sondern 35°.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Im erweiterten Umgriff gibt es 1 Gebäude das städtebaulich mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss zu Tragen kommt. Die Firsthöhe liegt bei 9,80 m an der Talseite und Bergseite 8,50 m und die Wandhöhe liegt bei 5,90 m. Die GRZ der umliegenden Bebauung liegt zwischen 0,1 und 0,25.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag, vorbehaltlich der gesicherten Erschließung.

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

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder zweier Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen; Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5

Sachverhalt:

Das Grundstück Koempelstraße 8, Fl.Nr. 247/5 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 Einfamilienhaus das abgerissen werden soll. Als Varianten wurde die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplätzen eingereicht, sowie die Errichtung zwei Einfamilienhäusern.

Variante Mehrfamilienwohnhaus

Der Antragsteller plant, den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von 252 m². Die GRZ beträgt 0,20 und die GFZ 0,40 bei einer Grundstücksgröße von 1.262 m².

Variante Einfamilienhäuser

Des Weiteren wurde die Variante zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit den Abmessungen 13,00 m und 9,50 m eingereicht. Die GRZ beträgt 0,20 und die GFZ 0,40 bei einer Grundstücksgröße von 1.262 m².

Für die maßgebende Umgebungsbebauung für die Einfügung nach § 34 (1) BauGB betreffend das Maß der baulichen Nutzung und die überbauten Grundflächen sind folgende Grundstücke heranzuziehen: Fl.Nr. 247/4, 348/4, 348/21, 247/18 und 247/21.

Die Fl.Nr. 247/9 ist für die Bestimmung des Maßes der Nutzung und der überbauten Grundflächen nicht heranzuziehen, dagegen sind die Fl.Nrn 247/18 und 247/24 relevant, ebenso 348/21.

Beschluss:

Beschluss 1

Zu Frage 1) Ist die Bebauung des Grundstücks 247/5 mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Grundflächenzahl von 0,20 bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja, da die Grundfläche für Fl.Nr. 247/21 eine GRZ von 0,20 aufweist; die anderen relevanten Grundflächen liegen zwischen 0,10 und 0,17.

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

Beschluss 2

Zu Frage 2) Ist die Bebauung des Grundstücks 247/5 mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Geschossflächenzahl von 0,40 bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja, wobei max. 2 Vollgeschosse möglich sind.

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

Beschluss 3

Zu Frage 3) Ist die Errichtung einer Tiefgarage wie auf beiliegender Planung M 1: 1000 im Schemagrundriss (grün markiert) dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Ja, die Errichtung einer Tiefgarage ist grundsätzlich möglich, jedoch sollte sie im Hang mit ausreichender Erdüberdeckung bzw. unter dem Gebäude liegen.

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

Beschluss 4

Zu Frage 4) Ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (ist ein Vollgeschoss), bauplanungsrechtlich zulässig?

Beschlussvorschlag Nein, max. nur 2 Vollgeschosse möglich.

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Beschluss 5

**TOP 8 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
Nr. 18 a "Parksiedlung Süd II"; Umgestaltung der Grundstückseinfassung
im westlichen Bereich (Siemensstraße) Fl.Nr. 227, Siemensstr. 3**

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist es, dass zwischen dem bestehenden Müllhäuschen und der Einfahrt Siemensstr. 7 der vorhandene Wildschutzzaun und die Ligusterhecke abgetragen werden. Parallel zur Straße soll von der nördlichen Seite ab dem Müllhäuschen eine neue, freistehende 180 cm hohe Natursteinmauer, bestehend aus fünf Abschnitten gebaut werden. Die Lücken zwischen den einzelnen Elementen sollen mit Sträuchern aufgepflanzt werden. Die Abstand zwischen Außenkante der Mauerelemente und Straßengrenze beträgt zwischen 50 cm und 77 cm. In diesem Streifen sollen Stauden und Kletterpflanzen, auch im Hinblick auf eine Berankung der Mauer, gepflanzt werden. Am südlichen Grenzabschnitt ist ein 175 cm hohes und 300 cm breites Schiebetor geplant, das von der Straße in einem Abstand von 100 cm stehen soll.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 a „Parksiedlung Süd II“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Für das Anwesen Thurn-und-Taxis-Straße 32 wurde mit Beschluss vom 20.04.2010 das gemeindliche Einvernehmen zum Bau einer 180 cm hohen Pergolenmauer zur Straßenseite hin erteilt. Dem Antrag wurde jedoch nur zugestimmt, da die bereits bestehende Mauer ebenfalls eine Höhe von 1,80 m aufweist. Auch immissionsschutzrechtliche Gründe an der vielbefahrenen Thurn-und-Taxis-Straße sind in die Entscheidung mit eingeflossen. Das Grundstück Thurn-und-Taxis-Straße 32 kann deshalb nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 a „Parksiedlung Süd II“ bezüglich der Einfriedung des straßenseitigen Teils des Grundstücks Siemensstr. 3, Fl.Nr. 227 mittels einer aus mehreren Elementen bestehenden Natursteinmauer in einer Höhe von max. 1,80 m wird nicht erteilt.

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

Das gemeindliche Einvernehmen für die isolierte Befreiung wird nicht erteilt.

TOP 9 NACHTRAG zum Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 a "Parksiedlung Süd II"; Umgestaltung der Grundstückseinfassung im südlichen und östlichen Bereich, Fl.Nr. 227, Siemensstr. 3

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist es, das Grundstück Fl.Nr. 227, Siemensstraße 3 im südlichen und im südöstlichen Teil neu einzufrieden. Dies soll durch eine 688 cm lange und 180 cm hohe Natursteinmauer im Süden sowie ein zusätzliches Mauerelement von 200 cm x 180 cm erfolgen. An der südöstlichen Grenze zur Fl.Nr. 227/61 ist ebenfalls eine Mauer von 400 cm x 180 cm bzw. 300 cm x 100 cm vorgesehen. Zum östlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 227/42 ist ein Sichtschutz auf einer Länge von 11 m bei einer Höhe von 150 cm bis 180 cm geplant.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 a „Parksiedlung Süd II“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Befreiungen gegenüber Nachbargrundstücken sind im Geltungsbereich bisher nicht erteilt worden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 a „Parksiedlung Süd II“ bezüglich der Einfriedung des südlichen, süd-östlichen und östlichen Grundstückteils, Fl.Nr. 227, Siemensstraße 3 mittels einer freistehenden Natursteinmauer in einer Höhe von über 1,0 m wird nicht erteilt.

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

Das gemeindliche Einvernehmen für die isolierte Befreiung wird nicht erteilt.

TOP 10 Bekanntgaben / Sonstiges

Es wird angeregt Fahrradständer für E-Bikes am Bahnhof mit einer Ladestation einzurichten.

Gefertigt:

Genehmigt:

Petra Spreen

Bernhard Sontheim