



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 18.09.2018 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:25 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin	
Hansel, Günter	
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister
Klug, Eva	
Maier, Anton	2. Bürgermeister
Schultheiß, Nandl	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 17.07.2018
2. Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines Einfamilienhauses; Seestraße 6, Fl.Nrn. 175/2 und 127
3. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Süd; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25
4. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport; Pöckinger Straße; Fl.Nr. 587/2 Teilfläche; erneute ortsaufsichtliche Stellungnahme
5. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans; Anbau eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung des Wohnraums, Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12
6. Bekanntgaben / Sonstiges

2. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Umbau der Garage in eine Küche.

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

3. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Einbau einer Schleppgaube an der Südseite.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	4
Gegen den Beschluss:	3

Hinweis:

Gemeinderat Maier bring den Hinweis ein, dass der Gegenstand des Umbaus kein Einfamilienhaus sondern eines Nebenbauwerk auf dem Grundstück der Maffei Villa stehenden Gebäude ist.

TOP 3 **TEKTUR zum 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.

In der Sitzung am 18.07.2017 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss über den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgrage auf dem Grundstück Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 20.02.2018 (Nr. 40-B-2017-474-6) die Baugenehmigung erteilt.

Der Bauherr plant nun, statt der Doppelgarage an der Westseite eine Garage mit Parklift (Abmessungen 12,24 m x 3,48 m) an der Nordseite des Hauses. Das Haus und die Garage sollen durch ein Glasdach-Carport verbunden werden, sodass ein zusätzlicher Stellplatz entsteht.

Des Weiteren wurden die Grundrisse und die Ansichten (z.B. Anordnung Fenster) geändert. Statt eines ausgebauten Dachgeschosses ist die Errichtung eines Galeriegeschosses geplant. Weitere Änderungen wurden bei den Lichtschächten, dem Vordach und der Gestaltung der Außenanlagen vorgenommen.

Die Lage und die Außenabmessungen des Hauptgebäudes bleiben jedoch unverändert, sodass das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Tekturantrag. _

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

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport; Pöckinger Straße; Fl.Nr. 587/2 Teilfläche; erneute ortsaufsichtliche Stellungnahme

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 587/2 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 06.02.2018 das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid erteilt.

Da zur Klarstellung der Plan nochmal ergänzt und die Fragen geringfügig abgeändert wurden, bittet das Landratsamt um erneute ortsaufsichtliche Stellungnahme.

Bei der Frage 2 wurde im ursprünglichen Vorbescheid nach einer Wandhöhe von talseitig 6,90 m und bergseitig von 5,325 m gefragt. Bei der geänderten Frage wird nach dem Mittelwert, also einer Wandhöhe tal- und bergseitig von 6,11 m gefragt. Zusätzlich wurde die Firsthöhe von 7,545 m noch in die Frage mitaufgenommen. Im Plan war dies bereits dargestellt und wurde nicht geändert.

Da die Änderungen nur der Klarstellung dienen und städtebaulich nicht relevant sind, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport.

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

TOP 5 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans; Anbau eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung des Wohnraums, Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „westlich der Pöckinger Straße“ und ist im Flächennutzungsplan als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung vom 08.05.2018 das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erteilt.

Für den Anbau eines Wintergartens sind jedoch noch weitere Befreiungen erforderlich. Laut Bebauungsplan sind für alle Gebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 28° und roter Pfannendeckung festgesetzt. Der Wintergarten hat ein Pultdach mit 12 ° Dachneigung und ist aus Glas, somit entspricht er nicht dem Bebauungsplan.

Für die Dachform, Dachneigung und Bedachung ist eine Befreiung erforderlich. In dem Geltungsbereich des Bauungsplanes wurden bereits eine Befreiung für die Dachneigung bei dem Grundstück am Buchenwald 19, Fl.Nr. 608/4 erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht kann auch für die Dachform und Bedachung eine Befreiung erteilt werden, da ein Pultdach aus Glas üblich für einen Wintergarten ist.

Beschluss:

1. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die erforderliche Befreiung für die Dachform, Dachneigung und Bedachung.

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	3
Gegen den Beschluss:	4

2. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt eine Befreiung in Aussicht, wenn das Dach des Wintergartens nicht aus Pultdach sondern in Verlängerung des Hausdachs errichtet wird.

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

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

Bekanntgabe:

Gemildert Maier gibt bekannt, dass vom 21. September - 10. Oktober 2018 die Wanderausstellung zum Preis für Baukultur der Metropolregion München in der Gemeinde Weyarn ausgestellt ist. Das Kloster Weyarn war einer der Preisträger 2018.

Anfrage

Es wurde angefragt ob der Gemeinde ein Bauantrag für ein Grundstück in der Koempelstraße bekannt ist da das Dach komplett entfernt wurde.
Der Gemeinde liegt kein aktueller Bauantrag vor.

Gefertigt:

Angelika Dinger

Genehmigt:

Bernhard Sontheim