Gemeinde Feldafing

Niederschrift über die öffentliche Sitzung

des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses

vom 14.05.2019 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:04 Uhr
Ende: 19:14 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Hansel, Günter	
Himmelstoß, Roger	3. Bürgermeister
Maier, Anton	2. Bürgermeister
Matthies-Wiesler, Franziska Dr.	
Schultheiß, Nandl	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Bergfeld, Karin

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 09.04.2019

2. Antrag auf Baugenehmigung; Abriss und Neubau eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung des Wohnraums (Variante B); Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

3. Antrag auf Baugenehmigung; Abriss und Neubau eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung des Wohnraums (Variante C); Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

4. Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung einer bestehenden Carportanlage in eine 4-fach Garage in Holzrahmenbau; Seewiesstraße 7 und 7a, Fl.Nr. 339/2

5. Voranfrage zur Teilaufstockung eines Einfamilienhauses; Seestraße 8, Fl.Nr. 119/5

6. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 09.04.2019

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 09.04.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung; Abriss und Neubau eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung des Wohnraums (Variante B); Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

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 in seiner Sitzung vom 18.09.2018 beschlossen, die erforderlichen Befreiungen für den Bau des Wintergartens in Aussicht zu stellen, wenn das Dach des Wintergartens nicht als Pultdach sondern als Verlängerung des Hausdaches errichtet wird.

Von dem Bauherrn wurden deshalb 2 weitere Varianten eingereicht.
In der Variante B wurde wie vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss gewünscht, das bestehende Hausdach um das Dach des Wintergartens verlängert.
Jedoch wird diese Variante technisch sehr kritisch gesehen.
Laut der Baufirma ist neben einer statisch fragwürdigen Befestigung, die Hinterlüftung des Bestandsdaches nicht mehr gewährleistet. Ein weiteres Problem ist sowohl der Schneedruck im Winter auf dem Markisenkasten des Wintergartendaches, als auch die Entwässerung des Hausdaches über den Wintergarten.
Weshalb der Bauherr um Zustimmung der Variante C bittet.

Weiterhin sind die Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze, Dachneigung und Bedachung erforderlich.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze, Dachneigung und Bedachung.

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Abriss und Neubau eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus und Erweiterung des Wohnraums (Variante C); Am Buchenwald 35, Fl.Nr. 608/12; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

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 in seiner Sitzung vom 18.09.2018 beschlossen, die erforderlichen Befreiungen für den Bau des Wintergartens in Aussicht zu stellen, wenn das Dach des Wintergartens nicht als Pultdach sondern als Verlängerung des Hausdaches errichtet wird.

Da die Baufirma dringend von der Variante B (das bestehende Hausdach um das Dach des Wintergartens zu verlängern) abrät wurde eine weitere Variante ausgearbeitet, die technisch machbar ist.
Der Wintergarten wird etwas tiefer an der Hauswand angesetzt, jedoch noch 20 cm höher als bei dem ersten Bauantrag. Dadurch erhöht sich die Dachneigung von 12 ° auf 15,5°.

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

Für den Anbau eines Wintergartens sind 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 Pultglasdach mit einer Dachneigung von 15,5° und entspricht somit nicht dem Bebauungsplan. Die Dachneigung ist erforderlich um in dem Wintergarten noch stehen zu können.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze, Dachform, Dachneigung und Bedachung.

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

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung einer bestehenden Carportanlage in eine 4-fach Garage in Holzrahmenbau; Seewiesstraße 7 und 7a, Fl.Nr. 339/2

Sachverhalt:
Das Grundstück Fl.Nr. 339/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Zwischen Seewiesstr. u. S-Bahn“. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Die Bauherren planen, den Neubau einer Vierfachgarage in Holzrahmenbauweise mit den Abmessungen 10,70 m x 6 m. Die 1993 genehmigte Pergola (Abmessung 5,6 m x 10,5 m) über den 4 PKW-Stellplätzen muss aufgrund des Alters ersetzt werden.
Der Ersatzbau soll um 5,4 m² größer werden, da die Fahrzeuge mittlerweile länger sind und eine Ladestation für E-Fahrzeuge an der Stirnseite geplant ist.
Laut Ziff. B. 13/14 des Bebauungsplans Nr. 27 dürfen Garagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet bzw. in die Baukörper integriert werden.

Die Errichtung einer Garage innerhalb der Baugrenze ist hier nicht möglich. Des Weiteren sollen die bereits bestehenden Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze überbaut werden.

In dem Geltungsbereich des Bauungsplanes wurden noch keine Befreiungen für Garagen erteilt, es gibt jedoch bereits eine Befreiung für eine Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Eugen-Friedl-Straße 2, Fl.Nr. 562/62.

Es wird vorgeschlagen einen Antrag auf isolierte Befreiung für eine Doppelgarage einzureichen und zwei Stellplätze als offene Stellplätze zu belassen.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiung für den Neubau einer Vierfachgarage.

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

TOP 5 Voranfrage zur Teilaufstockung eines Einfamilienhauses; Seestraße 8, Fl.Nr. 119/5

Sachverhalt:
Das Grundstück Fl.Nr. 119/5 liegt im Innenbereich und ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der Antragsteller plant, an der Südseite des Bestandsgebäudes auf einer Länge von 4,67 m aufzustocken. Das Satteldach des Hauses hat eine Dachneigung von 11° an der Südseite und 24 ° an der Nordseite. Die neue Wandhöhe beträgt 8,75 m.

Im Gegensatz zu dem ersten Entwurf, in welchem die Aufstockung auf den Dachfirst aufgesetzt wurde, ist die Aufstockung jetzt in Verlängerung des nördlichen Daches geplant.

Gegenüber befindet sich die Maffei Villa die im Bereich des Turms auch eine dreigeschossige Wirkung mit einer Wandhöhe von ca. 10,50 m hat.
Städtebaulich sind die beiden Gebäude jedoch nicht zu vergleichen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Antragsteller das Vorhaben überdenken. Aufgrund der geringen Dachneigung wäre weiterhin eine Dachaufstockung mit Firsterhöhung und Einbau einer Wiederkehr städtebaulich eher vertretbar.

Beschluss:
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Teilaufstockung eines Einfamilienhauses nicht in Aussicht.

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

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Schultheiß regt an, die Himmelsleiter weiter zu sanieren und bittet darum, die gesamten Treppenanlagen im Ortsgebiet zu reinigen.

Gefertigt: Genehmigt:

Stefanie Reichart Bernhard Sontheim