



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 02.07.2019 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:58 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Matthies-Wiesler, Franziska Dr.

Schikora, Claudius Prof. Dr. Dr.

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Schultheiß, Nandl

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 14.05.2019
2. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 234/40 zur Ortsstraße "Firnhaberstraße"
3. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung von Teilflächen des Bahnhofsvorplatzes zur öffentlichen Verkehrsfläche "Bahnhofplatz"
4. Bebauungsplan Nr. 18 Parksiedlung Süd I; Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplanes
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Rat-Jung-Straße 20 b, Fl.Nr. 322/7
6. Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung und Modernisierung eines Einfamilienhauses und Erstellung eines Carports mit Fahrradabstellraum; Edelweißstr. 11, Fl.Nr. 431/6
7. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch eines alten Wintergartens im Zuge der Errichtung eines Anbaus mit Dachterrasse und einer Gaube; Jahnstraße 18, Fl.Nr. 438
8. TEKTUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Nord; Am Starzenbach 2/Koempelstraße, Fl.Nr. 2034/26
9. Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Terrasse und eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus; Pöckinger Str. 15, Fl.Nr. 587/4
10. Antrag auf Vorbescheid; Nutzungsänderung, Renovierung und Erweiterung eines gewerblichen Objektes zu einem Wohngebäude; Bergstraße 8; Fl.Nr. 506/5
11. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Stadels; Fl.Nr. 610, "Nikolauswiese"
12. Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mansarddaches auf best. Einfamilienhaus, Fl.Nr. 353/26, Föhrenstr. 11
13. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses; Am Gallerberg 2, Fl.Nr. 571
14. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Einzelgaragen; Seewiesstraße 7 und 7a, Fl.Nr. 339/2
15. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing" -Teilbebauungsplan 4.1 "Andechser Hof"-; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
16. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 14.05.2019**

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 14.05.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht.

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

**TOP 2 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung einer
Teilfläche aus Fl.Nr. 234/40 zur Ortsstraße "Firnhaberstraße"**

Sachverhalt:

Bei Überprüfung des Straßenbestandsverzeichnisses wurde seitens der Verwaltung festgestellt, dass ein Teil der Ortsstraße „Firnhaberstraße“ auf Fl.Nr. 234/40 bisher nicht im Bestandsverzeichnis geführt wird. Auch die entsprechende Eintragungsverfügung liegt nicht vor. Somit gilt u.a. das genehmigte Bauvorhaben Firnhaberstr. 12 a derzeit als nicht erschlossen. Die Fl.Nr. 234/40 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“. In der Planzeichnung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Bereich bis zum südlichen Ende der Zufahrt zu Haus-Nr. 12 a als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Bestandsverzeichnis ist deshalb entsprechend zu ergänzen unter Ziffer 2 mit Fl.Nr. 234/40/T, eine entsprechende Eintragungsverfügung ist zu verfassen und bekannt zu machen. Die Straßenlänge verändert sich von 0,255 km auf 0,280 km.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, ein Teilstück aus Fl.Nr. 234/40 mit einer Länge von ca. 25 Metern als Ortsstraße einzustufen und im Bestandsverzeichnis auf Blatt Nr. 67 die Bezeichnung „Firnhaberstraße, Fl.Nr. 234/36“ entsprechend zu ergänzen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Widmungsverfahrens und der Fortführung des Bestandsverzeichnisses beauftragt.

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

**TOP 3 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung von
Teilflächen des Bahnhofsvorplatzes zur öffentlichen Verkehrsfläche
"Bahnhofplatz"**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Feldafing hat nach Fertigstellung aller baulichen Maßnahmen am 20.09.2017 die Vermessung des gesamten Areals „Bahnhofsumfeld“ beantragt. Die Vermessung wurde am 09.07.2018 durchgeführt. Hierbei wurde besonderes Augenmerk auf die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Rathausumfelds gelegt. Das aus der Vermessung resultierende Ergebnis ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, für den Bereich eine eigene Bezeichnung „Bahnhofplatz“ zu vergeben und die einzelnen kleinen Flurnummern zeitnah mit der Hauptfläche Fl.Nr. 562/94 zu verschmelzen.

Betroffen hiervon sind die Fl.Nrn. 562/94/T, 562/76, 562/99, 562/97, 450/4, 562/29, 562/86, 562/87, 562/90 und 562/91.

Für die Ortsstraße „Bahnhofplatz“ ist im Bestandsverzeichnis ein eigenes Karteiblatt anzulegen. Das Karteiblatt erhält die lfd. Nummer 16 a. Als Widmungsbeschränkungen werden festgelegt: **„kein Durchgangsverkehr, Sackgasse“**. Das Übersichtsblatt für Gemeinde-straßen ist entsprechend zu ergänzen. Die Widmungsverfügung mit der lfd. Nr. 16 a ist ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss widmet die im Sachverhalt beschriebenen und aus dem Lageplan ersichtlichen Flächen zur Ortsstraße „Bahnhofplatz“.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Widmungsverfahrens und der Fortführung des Bestandsverzeichnisses beauftragt.

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

**TOP 4 Bebauungsplan Nr. 18 Parksiedlung Süd I; Antrag auf 2. Änderung des
Bebauungsplanes**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ vor. Der Änderungsantrag bezieht sich auf das Flurstück Nr. 234/66. Hier soll im südlichen Teil des Grundstücks (Größe 1841 m²) ein zusätzliches Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der Grundstücksgröße erscheint eine verträgliche Nachverdichtung in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht durchaus vertretbar. Das gegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“, in Kraft getreten am 05.07.1977. Der Bebauungsplan wurde bisher einmal geändert mit Rechtskraft 03.02.1998 (siehe Ausschnitt Planzeichnung). Der tatsächliche Bestand ist dem Auszug aus dem Geoinformationssystem zu entnehmen.

In den Festsetzungen sind GRZ / GFZ mit jeweils 0,16 festgelegt. Durch eine maßvolle Nachverdichtung auf Fl.Nr. 234/66 wie im Antrag beschrieben können diese Festsetzungen eingehalten werden.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans sollte deshalb der Umgriff der 1. Änderung zu Grunde gelegt werden und der Plan in diesem Bereich auf den tatsächlichen Stand angepasst werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Parksiedlung Süd I“ im vereinfachten Verfahren. Als Umgriff wird der Planbereich der 1. Änderung festgelegt. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
Rat-Jung-Straße 20 b, 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. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Einfamilienhaus, das bestehen bleiben soll.

Die neue Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 322/7 plant, an der Südseite des Grundstücks den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 146,76 m² (Abmessungen 10,49 m x 13,99 m), zwei Vollgeschossen und einem Laternengeschoss (kein Vollgeschoss). Die Wandhöhe beträgt an der Nordseite 6,85 m und an der Südseite 7,50 m. Das Laternengeschoss hat eine Höhe von 2,83 m.

An der Nordseite des geplanten Hauses soll eine Einzelgarage mit Abstellraum (Abmessungen 9 m x 3 m) errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Grundfläche der angrenzenden Grundstücke liegt zwischen 114,14 m² und 314,24 m². Wandhöhe liegt zwischen 7,32 m - 8,33 m und die Firsthöhe zwischen 11 m – 12,72 m.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung 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:	7
Gegen den Beschluss:	0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Erweiterung und Modernisierung eines Einfamilienhauses und Erstellung eines Carports mit Fahrradabstellraum; Edelweißstr. 11, Fl.Nr. 431/6

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 431/6 ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Einzelgarage.

Die Antragsteller planen, einen zweigeschossigen Anbau mit den Abmessungen 5,36 m x 5,36 m an der Nordseite des Bestandsgebäudes zu errichten. Auf dem Anbau entsteht eine Dachterrasse. Das Untergeschoss wird zur Traubinger Straße hin freigestellt, sodass die Wandhöhe an der Nordseite 6,23 m beträgt.

Im Dach des bestehenden Wohnhauses sollen zwei Dachgauben eingebaut werden.

An der Ostseite ist die Errichtung eines Carports mit Fahrradabstellraum geplant. Die bestehende Einzelgarage an der Westseite soll abgerissen werden.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

An der Ecke Traubinger Straße/Koempelstraße befinden sich zwei Pultdachhäuser mit einer Wandhöhe bis zu 6,50 m. In der umliegende Bebauung sind bereits Gauben vorhaben. Auch hinsichtlich der Grundfläche fügt sich das Bauvorhaben ein.

In der Umgebung gibt es allerdings kein Gebäude, bei dem durch Abgrabungen das Untergeschoss freigestellt ist. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Abgrabungen nicht in die umliegende Bebauung ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss befürwortet grundsätzlich den Erhalt des Bestandsgebäudes, verweigert jedoch aufgrund der Abgrabungen das gemeindliche Einvernehmen für den Anbau auf dem Grundstück Edelweißstr. 11.

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

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch eines alten Wintergartens im Zuge der Errichtung eines Anbaus mit Dachterrasse und einer Gaube; Jahnstraße 18, Fl.Nr. 438

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der Bauantrag ist nach § 34 BauGB zu behandeln. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Einzelgarage.

Die Antragstellerin plant, an der Südseite des Bestandsgebäudes Jahnstraße 18 den bestehenden Wintergarten abzureißen und an gleicher Stelle einen Anbau zu errichten. Die Abmessungen betragen 5,99 m x 3,25 m. Auf dem Anbau soll eine Dachterrasse entstehen. Um diese erreichbar zu machen, ist die Errichtung einer Gaube geplant. Durch den Abriss und Neubau wird die Grundfläche nur um ca. 4,6 m² erhöht.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Maß, Nutzung und der überbauten Flächen ein.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus mit Dachterrasse sowie Errichtung einer Gaube auf Fl. Nr. 438, Jahnstraße 18.

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

**TOP 8 TEKUR zum Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines
Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage Haus Nord; Am Starzenbach
2/Koempelstraße, Fl.Nr. 2034/26**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 2034/26 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 Doppelgarage auf dem Grundstück Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25 (jetzt Fl.Nr. 2034/26) beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt Starnberg hat mit Bescheid vom 29.11.2018 (Nr. 40-B-2017-476-6) die Baugenehmigung erteilt.

Die neuen Eigentümer des Grundstücks planen, das Dachgeschoss nicht auszubauen und die Dachneigung von 35° auf 22° zu verringern. Die Firsthöhe beträgt dadurch nur 7,62 m, statt den geplanten 8,87 m. Die Wandhöhe bleibt bei 5,90 m. Die Grundfläche des Hauses soll um 8,49 m² reduziert werden. Statt 12,24 wird das Haus nur 11,24 m lang. Die Garage wird einen halben Meter breiter ausgeführt.

Des Weiteren wurde die Gestaltung der Ansichten (z.B. Anordnung der Fenster) geändert. Grundsätzlich stellt der Tekturantrag eine Reduzierung des Baurechts da, 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:	7
Gegen den Beschluss:	0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Terrasse und eines Wintergartens an bestehendes Wohnhaus; Pöckinger Str. 15, Fl.Nr. 587/4

Sachverhalt:

Terrasse:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.10.2018 das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens auf Fl.Nr. 587/4, Pöckinger Str. 15 erteilt. Die Planunterlagen wurden zur weiteren Bearbeitung und Genehmigung an das LRA Starnberg weitergeleitet. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens hat sich herausgestellt, dass die bereits 2011 errichtete Terrasse im EG nicht Teil der seinerzeitigen Tekturplanung war und somit der Bauantrag aus 2018 nicht genehmigungsfähig sei. Die Antragsteller haben den Bauantrag daraufhin Ende 2018 zurückgezogen. Das LRA Starnberg hatte gebeten, für die Terrasse als Teil des nunmehr vorliegenden Bauantrags nachträglich das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die Terrasse hat eine Fläche von ca. 37,90 m²

Wintergarten:

Die Antragsteller planen den Anbau eines Wintergartens auf der bereits bestehenden Terrasse im EG des Bestandsgebäudes Pöckinger Str. 15. Die Fläche des Wintergartens beträgt ca. 25 m² (4,25 m x 5,75 m – 0,5 m x 1,75 m x 1,75 m). Der Anbau soll an der Südseite, hangseitig zurückversetzt, situiert werden. Die Wandhöhe liegt bei 2,875 m. Die Pöckinger Straße liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als WA (allgemeines Wohngebiet) aus.

Durch den Anbau des Wintergartens können die Abstandsflächen zum südlichen Grundstück Fl.Nr. 587/5, Pöckinger Str. 13 geringfügig (2,6075 m x 0,385 m) nicht eingehalten werden. Eine unterzeichnete Abstandsflächenübernahme der südlichen Nachbarn liegt vor; diese ist Bestandteil des Bauantrags.

Beschluss:

Terrasse:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Terrasse mit einer Größe von ca. 37,90 m² im EG des Anwesens Pöckinger Str. 15, Fl.Nr. 587/4.

Wintergarten:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens mit einer Größe von ca. 25 m² im EG des Anwesens Pöckinger Str. 15, Fl.Nr. 587/4.

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

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid; Nutzungsänderung, Renovierung und Erweiterung eines gewerblichen Objektes zu einem Wohngebäude; Bergstraße 8; Fl.Nr. 506/5

Sachverhalt:

Das Grundstück Bergstr. 8, Fl.Nr. 506/5 mit einer Größe von 1209 m² liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Die Bergstraße 8 wurde ursprünglich als Anbau eines Büro- und Werkstattegebäudes an das Haus Bergstraße 6 auf einem gemeinsamen Flurstück errichtet (Baugenehmigung aus dem Jahr 1959). Im Jahr 1965 wurde der Anbau von Garagen und Lagerräumen genehmigt. Laut Aussage des Bauherrn wurde das Haus seit vielen Jahren vom Voreigentümer als Wohnhaus vermietet. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung wurde nicht gestellt. Das Haus Bergstr. 8 soll zukünftig als Einfamilienhaus genutzt werden.

Der Antragsteller plant, einen einstöckigen Anbau an der Südostfassade des Bestandsgebäudes mit einer Grundfläche von 43,24 m² zu errichten. Auf dem Anbau soll eine Dachterrasse entstehen.

Die Grundfläche des gesamten Doppelhauses auf den Flur-Nr. 506/3 (Bergstraße 6) und 506/5 (Bergstraße 8) beträgt inkl. der Grundfläche des geplanten Anbaus ca. 328,32 m².

Im Zuge der Nutzungsänderung ist vorgesehen, die bestehende Stützmauer auf öffentlichen Straßengrund (errichtet ca. 1965), so zu verlegen, dass diese zukünftig auf Privatgrund (Flur-Nrn. 506/3 und 506/5) liegt.

Durch diese bauliche Änderung wird die Zufahrt zur linken Garage so eingeschränkt, dass diese zukünftig nicht mehr gebrauchstauglich als Kfz-Garage genutzt werden kann.

Aus diesem Grund ist geplant im Norden des Grundstücks als Ersatz für die entfallende Garage ein Parkdeck mit Zufahrt von der Bergstraße zu errichten.

Die Zahl der Kfz-Stellplätze wird somit durch das geplante Parkdeck nicht verändert.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurde folgender Fragenkatalog eingereicht:

Frage 1: Für das Vorhaben ist die Nutzung als Einfamilienhaus vorgesehen. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Da sich das Grundstück im allgemeinen Wohngebiet befindet und sich in der umliegenden Bebauung Wohngebäude befindet, ist die Nutzungsänderung städtebaulich vertretbar.

Frage 2: Das bestehende Gebäude unterschreitet die Mindestabstandsfläche zur Straßenmitte (betrifft die Flurstücknummern 507 und 505/4) um 0,395 m. Kann für das bestehende Gebäude eine Abweichung von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung von Abstandsflächen zur Straßenmitte in Aussicht gestellt werden?

Frage 3: Das bestehende Gebäude unterschreitet die Mindestabstandsfläche zum Nachbargrundstück Flurstücknummer 566/1 um 0,065 m. Kann für das bestehende Gebäude eine Abweichung von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung von Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 566/1 in Aussicht gestellt werden?

Frage 4: Ist die Errichtung eines Parkdecks in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig?

Hinweis: Die Abstandsflächen werden von der Gemeinde Feldafing nicht geprüft, weshalb hier keine Aussage getroffen werden kann. Die Prüfung erfolgt durch das Landratsamt Starnberg. _

Frage 5: Ist die Errichtung eines Anbaus vor der Süd-Ost-Fassade hinsichtlich des Maßes der Nutzung planungsrechtlich zulässig?

In der näheren Umgebung findet sich das Haus Bergstraße 5 (Flur-Nr. 505/2) mit einer Grundfläche von ca. 328,41 m². Somit fügt sich die neue Grundfläche von 328,32 m² ein.

Frage 6: Ist die Anhebung des Daches für einen Dachausbau über dem bestehenden seitlichen Anbau hinsichtlich des Maßes der Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Hinweis: Die Frage 6 wurde mit Schreiben vom 18.06.2019 zurückgenommen, somit ist der Dachausbau nicht Bestandteil des Vorbescheides.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Vorbescheid, vorbehaltlich der Abstandsflächenprüfung durch das Landratsamt Starnberg.

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

TOP 11 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Stadels; Fl.Nr. 610, "Nikolauswiese"

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 610 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und zwei Teilbereiche sind als Biotopflächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück Fläche für die Landwirtschaft vor.

Der Antragsteller plant, die Errichtung eines Stadels mit den Abmessungen 13,00 m x 9,00 m. Der Stadel soll zur Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen dienen.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist grundsätzlich eine Privilegierung für ein Bauvorhaben im Außenbereich erforderlich. Laut dem Antragsteller liegt keine Privilegierung vor.

Somit handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB, das bauplanungsrechtlich nur dann zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Da auf der Fl.Nr. 636 (Eigentümer Gemeinde Feldafing) ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch für die Fl.Nr. 610 eingetragen ist, ist die Erschließung gesichert. Jedoch liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet liegt und somit die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Stadels, aufgrund der fehlenden Privilegierung.

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

TOP 12 Antrag auf Vorbescheid; Errichtung eines Mansarddaches auf best. Einfamilienhaus, Fl.Nr. 353/26, Föhrenstr. 11

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 353/26 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Eichgraben westlich der S-Bahn“ aus dem Jahr 1976.

Die Antragstellerin plant, das bestehende nicht ausgebaute Satteldach abzureißen und stattdessen ein Mansarddach als ausgebautes Dachgeschoss zur Wohnraumerweiterung auf das bestehende Erdgeschoss aufzusetzen. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, weshalb die Grund-/Geschossfläche unverändert bleibt.

Da laut den Festsetzungen des Bebauungsplans als Dachform nur Satteldächer zulässig sind, wurde ein Vorbescheid mit folgender Frage eingereicht:

Ist es zulässig, ein Mansarddach wie in den beigefügten Plänen dargestellt, zu erstellen? Kann hierfür eine Befreiung von der Festlegung des B-Planes betr. Dachform gewährt werden?

Im Bebauungsplangebiet wurde bereits eine Befreiung von der Dachform erteilt. Das Haus Seewiesstraße 45a (Fl.Nr. 353/22) besitzt ein 4-seitig heruntergezogenes Dach, eine Art rundes Zeltdach. Der Bauausschuss hat 1979 dem Bauvorhaben mit der Befreiung zugestimmt.

Des Weiteren wurde das Wohnhaus Föhrenstr. 5 (Fl.Nr. 353/23) mit einem Walmdach errichtet. Das Haus wurde jedoch ca. 1962 errichtet, also vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Da bereits eine Befreiung von der Dachform erteilt wurde, sollte um den Grundsatz der Gleichbehandlung zu wahren die beantragte Befreiung von der Festsetzung erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Eichgraben westlich der S-Bahn“ für die Errichtung eines Mansarddaches der Fl.Nr. 353/26.

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

TOP 13 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienhauses; Am Gallerberg 2, Fl.Nr. 571

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Es handelt sich um ein Gebiet ohne Bebauungsplan, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Für das Grundstück gab es bereits einen Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und einen Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses, zu denen der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seinen Sitzungen am 16.10.2018 und am 22.01.2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Zu dieser Zeit war noch nicht geklärt, ob das Bauvorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt. Dies konnte bei einem Termin mit dem Landratsamt Starnberg nun klargestellt werden, weshalb sich die Lage und dadurch auch die Wandhöhe noch einmal verändert.

Folgender Fragenkatalog wurde eingereicht:

1. Ist die geplante Bebauung gemäß der beiliegenden Pläne mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Maß der dargestellten Bebauung mit einer Länge von 11,0 m und einer Breite von 9,5 m sowie einer Wandhöhe von durchschnittlich 7,37 m (Norden 5,90 m, Osten: 5,90 - 8,83 m, Süden 8,53 - 8,83 m, Westen: 5,90 - 8,83 m), mit 2 Vollgeschoßen, einem Satteldach mit 40° Neigung und einer Dachgaube planungsrechtlich zulässig?
3. Ist die geplante Bebauung planungsrechtlich zulässig, wenn die Länge des Gebäudes 13,8 m anstatt 11,0 m beträgt, bei gleicher Breite von 9,5 m, und die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden? Die Grundfläche beträgt in diesem Fall 131,1 m² (Bezugsfall Fl.Nr. 572/1: 131,65 m²)?
4. Ist die geplante Bebauung planungsrechtlich zulässig, wenn das Gebäude über 2 Einheiten anstatt 1 Einheit verfügt, und die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen wird?
5. Ist die geplante Bebauung planungsrechtlich zulässig, wenn anstatt einem Satteldach ein höhenversetztes Pultdach entsprechend des Nachbargebäudes Fl.Nr. 572/1 geplant wird, bei

einer durchschnittlichen Wandhöhe von 7,93 m, und die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden?

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Gebäude Am Gallerberg 6, das eine Grundfläche von ca. 156,19 m² und eine maximale Wandhöhe von 9,11m an der Tiefgaragenzufahrt aufweist. Die Erhöhung des vorliegenden beantragten Gebäudes fügt sich aufgrund dieses Bezugsfalles ein.

Der eingereichte Plan bezieht sich nur auf die Fragen 1 und 2. Die in der Frage 3 abgefragte Grundfläche fügt sich in die Umgebung ein und auch für 2 Wohneinheiten kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Zu der Frage 5 wurden keine Pläne eingereicht und auch keine tatsächlichen maximalen Wandhöhen angegeben, weshalb hier nicht mit der umliegenden Bebauung verglichen werden kann.

GR Prof. Dr. Dr. Schikora wird aufgrund Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den Fragen 1 – 4 des Vorbescheides.

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	5
Gegen den Beschluss:	1

TOP 14 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung von zwei Einzelgaragen; 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 Antragsteller planen, an der Nordostseite des Grundstücks Fl.Nr. 339/2 den Abriss der bestehenden Pergola und die Errichtung von zwei Einzelgaragen mit den Abmessungen 3,00 m x 6,00 m (je Garage). Zwischen den Garagen bleiben die offenen Stellplätze bestehen. Laut Ziff. B. 13/14 des Bebauungsplans Nr. 27 dürfen Garagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet bzw. in die Baukörper integriert werden. Dies ist hier nicht möglich, da das Doppelhaus die Baugrenze komplett beansprucht. Des Weiteren sollen die bereits bestehenden Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze überbaut werden.

Die Errichtung einer Grenzgarage mit einer Grundfläche von 18 m² ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 2 BayBO (Grenzgaragen bis 50 m²) verfahrensfrei. Die zweite Garage mit

einem Brutto-Rauminhalt von 61 m³ ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 1 BayBO (Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 75 m³) verfahrensfrei.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bereits eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer überdachten Lagerfläche für Autoreifen auf der Fl.Nr. 338/3, Eugen-Friedl-Straße 5 erteilt und eine Befreiung für eine Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Eugen-Friedl-Straße 2, Fl.Nr. 562/62.

Da der Neubau einer Garage nicht innerhalb der Baugrenze realisierbar ist, kann aus Sicht der Verwaltung die isolierte Befreiung erteilt werden.

Beschluss

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt die isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Zwischen Seewiesstr. u. S-Bahn“ für die Errichtung von zwei Einzelgaragen.

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

TOP 15 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortszentrum Tutzing" - Teilbebauungsplan 4.1 "Andechser Hof"-; Antragsteller: Gemeinde Tutzing

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Tutzing hat am 22.03.2012 den Beschluss gefasst, für das Tutzinger Ortszentrum einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst den Ortskern westlich und östlich der Hauptstraße zwischen den Ortseingängen im Norden (Einmündung Oskar-Schüler-Straße / Fischergassl) und Süden (Einmündung Bahnhofsstraße). Das Gesamtgebiet soll laut Gemeinderatsbeschluss in Form einzelner Teil-Bebauungspläne stufenweise überplant werden. Derzeit in Bearbeitung sind die Teilpläne 1-7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78, Teilbebauungsplan 4.1 wurde in der Sitzung des Gemeinderats Tutzing vom 26.07.2016 gebilligt. Die Gemeinde Feldafing wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Durch die Planungen wurden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt sind.

Die seinerzeitige Planung 4.1 sah einen Teilerhalt des Areals „Andechser Hof“ vor, was bereits in den o.g. Bebauungsplanentwurf mündete. Das Verfahren wurde jedoch Ende 2016 abgebrochen. Die aktuelle Planung sieht einen Abriss des gesamten Bestandes vor, nachdem Alternativen (Erhalt oder Teilerhalt) von Seiten des Grundstückseigners geprüft, aufgrund wirtschaftlicher und funktionaler Anforderungen jedoch nicht weiterverfolgt wurden. Das ortsbildprägende Erscheinungsbild des ruhigen, langgestreckten Hauses mit breitem Giebel zur Hauptstraße wird auch in der Neuplanung beibehalten. Jedoch wird der Baukörper um ca. 2,5 m von der Straßenkante zurückgesetzt. Der direkt an der Straßenkante situierte Flügelbau (Saal) wird nach Westen versetzt, was zum einen die interne

Organisation des Gaststättenbetriebs begünstigt und zum anderen den Biergarten –zur Straße hin- besser sichtbar macht.

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

TOP 16 Bekanntgaben / Sonstiges

Bürgermeister Sontheim bittet die Gemeinderäte Werbung für die Bürgerbeteiligung VU Kaserne Fernmeldeschule am 09.07.2019 zu machen.

Bürgermeister Sontheim lädt die Gemeinderäte zur Anschlussveranstaltung ein Bürgerinformationsabend zur Städtepartnerschaft Bouc Bel Air ein.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim