

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.07.2019
2. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage: Kalvarienbergstr. 4; Fl.Nr. 510/9
3. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Anbaus an bestehendem EFH; Fl.Nr. 52/6, Schluchtweg 26
4. Antrag auf Baugenehmigung; Umbau EG und 1. OG eines denkmalgeschützten Gebäudes; Nähe Siemensstraße, Fl.Nr. 215/36
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von 4 Wohneinheiten mit Stellplätzen, Entwässerungsmulde; Alte Traubinger Str. 6 d, Fl.Nr. 1091
6. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau EFH Wielinger Str. 15, Fl.Nr. 538; hier: Antrag auf Abweichung für die Baugenehmigung 40-B-2019-47-6
7. Antrag auf Vorbescheid; Umwandlung und Erweiterung eines bestehenden Teiches zu einem naturnahen Schwimmteich; Fl.Nr. 275/3
8. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Kampberg", Gemarkung Tutzing; Antragsteller: Gemeinde Tutzing
9. Bekanntgaben / Sonstiges

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.07.2019

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.07.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage: Kalvarienbergstr. 4; Fl.Nr. 510/9

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. 510/9 planen, den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 168 m², Satteldach und zwei Vollgeschossen. Die Wandhöhe beträgt zwischen 6,20 m und 7,30 m. Die Firsthöhe liegt zwischen 8,65 m und 9,75 m

An der Nordseite des geplanten Hauses soll eine Doppelgarage mit Abstellraum (Abmessungen 8,80 m x 6,20 m) errichtet werden.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Die Grundflächen der Häuser in der Umgebung liegen zwischen 86,02 m² und 309,89 m² Wandhöhen betragen bis zu 8,70 m und die Firsthöhen bis zu 11,35 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 Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kalvarienbergstr. 4.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Anbaus an bestehendem EFH; Fl.Nr. 52/6, Schluchtweg 26

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus an der Süd-Ostseite eines bestehenden Wohngebäudes im Schluchtweg, Haus-Nr. 26, Fl.Nr. 52/6. Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als reines Wohngebiet (WR) dargestellt. Die Maße des Anbaus betragen 5 m x 7 m. Die Wandhöhe liegt mit 5,62 m unter der Wandhöhe des Bestandsgebäudes, weshalb für den Anbau ein Flachdach zur Ausführung kommen soll. Das Vorhaben befindet sich zurückgesetzt von der Straßenseite und ist städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude Schluchtweg 26, Fl.Nr. 52/6.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 3
Gegen den Beschluss: 2

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau EG und 1. OG eines denkmalgeschützten Gebäudes; Nähe Siemensstraße, Fl.Nr. 215/36

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 215/36 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Artemed-Kliniken“. Der Bebauungsplan ist seit dem 28.02.2018 rechtskräftig.

Der Antragsteller plant den Umbau des denkmalgeschützten Villinos. Die Außenkonturen des Gebäudes werden nicht verändert. Das Gebäude soll zu einem Wohngebäude mit einer Wohneinheit gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan umgebaut werden. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage der Betriebswohnungen nachgewiesen.

Die Gartenanlage wird am südlichen Hauseingang mit einem, dem ursprünglichen Gestaltungskonzept entsprechenden halbrunden Vorplatz wiederhergestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Westterrasse wird zur Erhaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes nach Osten verlegt, ohne die festgesetzte Terrassenfläche zu vergrößern.

Für die Verlegung der festgesetzten Terrassenfläche von der Westseite auf die Ostseite des Gebäudes wurde eine Befreiung beantragt.

Für Terrassen wird im Erdgeschoß mit Planzeichen A 3.2 „Fläche für Terrassen“ eine eigene Fläche festgesetzt. Damit ist hinsichtlich des Denkmalschutzes sichergestellt, dass der Bauraum den Außenkonturen des Bestandsgebäudes entsprechend eng gefasst werden kann und nicht durch Anbauten veränderbar ist.

Jedoch dürfen nach Ziff. D 4.2 im SO Betriebswohnungen Klinik die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m Tiefe überschritten werden. Die geplante Terrasse (6,42 m x 2,26 m) hat jedoch eine Tiefe von 2,26 m, weshalb eine Befreiung erforderlich wird.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Befreiungen erteilt werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und die erforderliche Befreiung zum Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes.

| | |
|-----------------------------|----------|
| Anwesend: | 5 |
| Für den Beschluss: | 5 |
| Gegen den Beschluss: | 0 |

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von 4 Wohneinheiten mit Stellplätzen, Entwässerungsmulde; Alte Traubinger Str. 6 d, Fl.Nr. 1091

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 08.03.2016 (40-B-2015-758-6) hat das Landratsamt Starnberg den Antrag zum Neubau von 4 Wohneinheiten genehmigt. Im Zuge der Baumaßnahme kam es zu Problemen mit der Regenentwässerung, weshalb eine Entwässerungsmulde erforderlich wird.

Abgrabungen mit einer Grundfläche bis zu 500 m² und einer Tiefe bis zu 2 m sind nach Art. 6 BayAbgrG genehmigungsfrei.

In diesem Fall trifft diese Regelung nicht ganz zu, da die Abgrabungen während einer noch laufenden Baumaßnahme erfolgten und die Ausführung nicht Bestandteil der Baugenehmigung war.

Unter Berücksichtigung der Regenentwässerungsproblematik und der derzeitigen Regelungen in dem BayAbgrG kann aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen zu den neu eingereichten Plänen erteilt werden.

Das Landratsamt Starnberg bittet die Gemeinde Feldafing um Stellungnahme, ob mit einem Ergänzungsbescheid Einverständnis besteht.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den neu eingereichten Plänen zum Bauvorhaben Alte Traubinger Straße 6d.

| | |
|-----------------------------|----------|
| Anwesend: | 5 |
| Für den Beschluss: | 5 |
| Gegen den Beschluss: | 0 |

**TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau EFH Wielinger Str. 15, Fl.Nr. 538;
hier: Antrag auf Abweichung für die Baugenehmigung 40-B-2019-47-6**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.01.2019 das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines EFH an der Wielinger Str. 15 erteilt. Die Antragsunterlagen liegen derzeit zur weiteren Prüfung beim LRA Starnberg. Von der Bauaufsichtsbehörde wurde im Zuge der Prüfung ein Schallschutzgutachten gefordert. Laut Gutachten liegen die Werte nachts außen bei 63 dB. Für den Fall, dass vom Landratsamt aufgrund der Werte Schallschutzmaßnahmen gefordert werden, könnten die Werte von 63 dB durch bauliche Maßnahmen an der Süd-Ost-Ecke des Neubaus reduziert werden. Hierfür ist im OG eine 2,50 m hohe Glaswand im Eckbereich zur Bahnlinie hin angedacht.

Dies löst jedoch eine geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen auf den gemeindlichen Weg, Fl.Nr. 562/2 (siehe Anlage) aus. Die Abstandsfläche fällt somit über die Mitte des Weges.

Aus Sicht der Verwaltung kann - da es sich bei Fl.Nr. 562/6 um einen beschränkt öffentlichen Weg handelt und sich direkt dahinter die Bahnlinie der DB befindet – in diesem Fall einer Abweichung bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen zugestimmt werden.

GRin Frau Matthies-Wiesler weist auf die gefährliche Verkehrssituation vor dem Neubau hin, da die LKWs im unübersichtlichen Kurvenbereich zum Be- und Entladen stehen und bittet um eine bessere Absicherung.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmt der Abweichung zur Baugenehmigung 40-B-2019-47-6 bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen auf den Weg Fl.Nr. 526/6 an der Süd-Ost-Ecke des Baugrundstücks zu.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid; Umwandlung und Erweiterung eines bestehenden Teiches zu einem naturnahen Schwimmteich; Fl.Nr. 275/3

Sachverhalt:

Der Antragsteller sieht die Umwandlung und Erweiterung eines bestehenden Teiches zu einem naturnahen Schwimmteich vor. Der Teich soll aus einem Schwimmbereich sowie Filter- und Regenerationszonen bestehen, die notwendig sind, um auf chemische Reinigung verzichten zu können. An den Stirnseiten soll jeweils ein Holzdeck über Erdreich als Liegefläche angelegt werden. Der eigentliche Schwimmbereich hat die Maße 12,00 m x 5,60 m, die restlichen Flächen sind Flachwasser- und Sumpfbereiche sowie Filterzonen und Regenerationsbecken.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei der Planung um ein Vorhaben, das dem Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Für das Grundstück Fl.Nr. 275/3 hat das LRA Starnberg mit Bescheid vom 21.07.1995 (F 0001/95-ban) die Baugenehmigung zur Errichtung eines 2-stöckigen Atelierhauses erteilt. Das Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umwandlung und Erweiterung eines bestehenden Teiches zu einem naturnahen Schwimmteich auf Fl.Nr. 275/3.

Anwesend: 5
Für den Beschluss: 5
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 8 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Kampberg",
Gemarkung Tutzing; Antragsteller: Gemeinde Tutzing**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Tutzing hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbegebiet Kampberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Gemeinde Feldafing wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Feldafing nicht berührt, so dass keine Einwendungen bestehen.

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans wird -im Zuge der geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben und einer Neuordnung der Grundstückszuschnitte- im Osten erweitert. Im Norden wird der Geltungsbereich auf die Fl.Nr. 2719 erweitert, um eine bauliche Ergänzung der derzeitigen Wohnbebauung zuzulassen.

Die vorgesehene Bebauung dient der Festigung des örtlichen Handwerks und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Den konkreten Anlass für die aktuelle 2. Änderung gaben Erweiterungspläne des im GE bereits ansässigen Betriebs. Dessen räumliche und funktionale Anforderungen wurden zusammen mit der Gemeinde Tutzing in mehreren konzeptionellen Schritten entwickelt und in einen sinnvollen Zusammenhang mit der bestehenden baulichen Struktur gebracht. Die vorgesehenen Erweiterungsbauten nehmen die vorhandenen Fluchten, Konturen, Gebäudehöhen und Dachformen auf und ergänzen das Ensemble einschließlich den zugeordneten Freiflächen zu einer in sich schlüssigen Gesamtanlage.

Beschluss:

Gegen die Planung werden keine Einwendungen vorgebracht, da die gemeindlichen Belange nicht berührt werden.

| | |
|-----------------------------|----------|
| Anwesend: | 5 |
| Für den Beschluss: | 5 |
| Gegen den Beschluss: | 0 |

TOP 9 Bekanntgaben / Sonstiges

GRin Bergfeld erläutert ihr Anliegen, an der Westseite der Kinderkrippe Kletterrosen zu pflanzen, die dann von der S-Bahn aus sichtbar sind. Herr Schwarzbeck hat sich bereit erklärt die Rosenpflege zu übernehmen.

Die Gemeinderäte befürworten den Vorschlag.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Roger Himmelstoß

