



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 03.12.2019 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 19:13 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin

Hansel, Günter

Himmelstoß, Roger 3. Bürgermeister

Maier, Anton 2. Bürgermeister

Schultheiß, Nandl

Schmid, Imke Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Matthies-Wiesler, Franziska Dr.

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.10.2019
2. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße"; Änderungs/Aufstellungsbeschluss
3. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „westlich der Pöckinger Straße“; Änderungsbeschluss
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage; Koempelstraße 8; Fl.Nr. 247/5
5. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage, sowie 3 Reihenhäuser mit 3 Einzelgaragen und 4 Stellplätzen: Wielinger Straße 23, Fl.Nr. 533
6. Bekanntgaben / Sonstiges

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-,
Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.10.2019**

Sachverhalt:

Beschluss:

Gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 15.10.2019 werden keine Einwendungen vorgebracht.

| | |
|-----------------------------|----------|
| Anwesend: | 6 |
| Für den Beschluss: | 6 |
| Gegen den Beschluss: | 0 |

**TOP 2 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Garatshausen, östlich der Tutzinger
Straße"; Änderungs/Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.10.2019 über eine formlose Bauvoranfrage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“ im Bereich der Fl.Nr. 1064 beraten und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, vorbehaltlich keiner zusätzlichen Baumehrung (siehe Sitzungsbuchauszug vom 15.10.2019). Es wurde den Bauherren empfohlen, unter dieser Voraus-setzung den Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplans zu stellen.

Der Verwaltung liegt dieser Antrag nunmehr mit Plan i.d.F. vom 22.10.2019 vor und entspricht dem in der Sitzung vom 15.10.2019 vorgelegten Plan i.d.F. vom 18.09.2019 sowie den dazugehörigen Textpassagen exakt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Garatshausen, östlich der Tutzinger Straße“, Fl.Nr. 1064. Für die Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne

Durchführung einer Umweltprüfung angewandt. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt, ein Städtebaubüro ist mit der Ausführung der Planung zu beauftragen.

Mit den Antragstellern ist ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung zu schließen.

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

**TOP 3 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 „westlich der Pöckinger Straße“;
Änderungsbeschluss**

Der Tagesordnungspunkt wurde zurückgenommen.

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit je
einer Doppelgarage; 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.

Der Antragsteller plant, die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einem Walmdach (Dachneigung 19°), zwei Vollgeschossen und einem Laternengeschoss. Die Wandhöhe beträgt beim 1. Obergeschoss 6,00 m und bei dem Laternengeschoss 8,68 m. Die Firsthöhe beträgt bis zu 9,80 m.

Das geplante Einfamilienhaus an der Südseite (Koempelstraße) hat eine Grundfläche von 145,39 m² und das nördliche Haus eine Grundfläche von 141,26 m². Die Doppelgaragen sind an der Westseite geplant.

Für das Grundstück liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid vor, für den der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2018 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat.

Der genehmigte Vorbescheid sieht die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses oder zweier Einfamilienhäuser vor. Die Wandhöhe beträgt 6,00 m und bei dem Laternengeschoss 9,00 m. Die Firsthöhe liegt zwischen 9,80 m und 11,00 m.

Da das Bauvorhaben im Allgemeinen dem Vorbescheid entspricht, kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Laut Abwasserverband Starnberger See ist die Beseitigung des Niederschlagswassers derzeit noch nicht gesichert, da kein positiver Sickertest vorliegt.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern, vorbehaltlich eines positiven Sickertests.

| | |
|-----------------------------|----------|
| Anwesend: | 6 |
| Für den Beschluss: | 6 |
| Gegen den Beschluss: | 0 |

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage, sowie 3 Reihenhäuser mit 3 Einzelgaragen und 4 Stellplätzen: Wielinger Straße 23, Fl.Nr. 533

Sachverhalt:

Das Grundstück Wielinger Straße 23, Fl.Nr. 533 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldafing ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Antragsteller plant, den Abriss des Bestandsgebäudes und den Neubau eines Doppelhauses (13,52 m x 9,99 m) an der Nordseite des Grundstücks und eines Reihenhauses (Abmessung 18,03 m x 9,99 m) an der Südseite mit Satteldach, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wandhöhe beträgt jeweils 6,29 m und die Firsthöhe 10,05 m und ist auf das geplante Gelände bezogen.

An der Nord- und Südseite der beiden Gebäude ist der Einbau von untergeordneten Dachgauben geplant.

Insgesamt ist die Errichtung von 9 Stellplätzen für 5 Einheiten geplant. Laut BayBO müssen nur 5 Stellplätze errichtet werden.

Für die Beurteilung des Bauantrags ist die umliegende Bebauung maßgebend. Als Bezugsfall kann das Grundstück Wielinger Straße 21 herangezogen werden, auf dem 2016 ein Anbau genehmigt wurde. Insgesamt hat das Dreifamilienhaus eine Grundfläche von 191,68 m². Die Wandhöhe (talseitig) beträgt 7,10 m und die Firsthöhe 9,65 m.

Außerdem hat die Wielinger Straße 17 (Grundfläche 200,29 m²) eine Wandhöhe von ca. 6,90 m und eine Firsthöhe von ca. 10,90 m.

Die gesicherte Erschließung konnte bis zur Sitzungsladung nicht nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss befürwortet grundsätzlich den Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Dreispanners. Der Bürgermeister wird beauftragt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald die gesicherte Erschließung nachgewiesen wird.

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

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

- Frau Schmid (Ortsteilbeauftragte GH) bedankt sich für die ersten beiden brennenden Straßenlaternen an der Franz-Eisele-Allee. Die Bayernwerk AG hatte im Frühjahr die bestehende Beleuchtung ersatzlos abgebaut.
- Frau Schmid merkt an, dass aus den Linden in der Franz-Eisele-Allee Triebe wachsen. Bgm Sontheim sichert die Prüfung und die Kontaktierung des Eigentümers zu.
- Frau Schmid beanstandet die zu helle Straßenbeleuchtung an der Bushaltestelle in Garatshausen. Dies wurde bereits bei Bayernwerk reklamiert.
- Frau Schmid weist darauf hin, dass bei Regen aus dem Gemeindegrundstück an der Alten Traubinger Straße das Hangwassers läuft und deshalb die Fahrbahn sehr glatt und verschmutzt ist.
- GRin Bergfeld bittet darum, die Glühbirne von der flackernden Laterne zwischen dem Kulturkeller und der Nachbarschaftshilfe zu wechseln.
- GR Himmelstoß fragt nach, ob noch weitere Streuobstwiesen geplant sind, da er von potenziellen Spendern angesprochen wurde. Bgm Sontheim erläutert, dass derzeit keine weiteren Streuobstwiesen geplant sind, aber im Frühjahr die Pflanzung von 5 – 6 Bäumen vereinzelt möglich ist.
- GRin Schultheiß weist auf die ungenügende Beleuchtung vor dem Kolpingraum hin. Zudem ist eine im Boden eingelassene Rathausbeleuchtung kaputt.
- GRin Bergfeld erkundigt sich, ob es neben der im Bürgermeisterbrief erwähnten Räumspflicht auch eine Streupflicht gibt. Bgm Sontheim erklärt, dass jeder Anlieger bei Glätte den Fußweg streuen muss.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim