



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses
vom 07.07.2020 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr

Anwesend waren:

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

Bergfeld, Karin
Hansel, Günter
Kaufmann-Jirsa, Stephanie Dr.
Keltsch, Michael Dr.
Maier, Anton
Schultheiß, Nandl
Zeckser, Stephan
Himmelstoß, Roger

Abwesend waren:

Schremser, Matthias 2. Bürgermeister

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 16.06.2020
2. Bebauungsplan Nr. 77 a "Johann-Biersack-Straße 23"; Vorstellung Vorentwurf
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung; Possenhofener Str. 37a, Fl.Nr. 144/3
4. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport; Am Starzenbach 2, Fl.Nr. 2034/25
5. Bekanntgaben / Sonstiges

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wünsche und Anregungen aus der heutigen Sitzung zu prüfen und in den Entwurf einzuarbeiten. Die geänderte Fassung ist dem Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erneut zur Billigung vorzulegen.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 9
Gegen den Beschluss: 0

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit
Einliegerwohnung; Possenhofener Str. 37a, Fl.Nr. 144/3**

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 144/3 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist es als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Zudem liegt es im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das abgerissen werden soll und eine Doppelgarage, die bestehen bleibt.

Bereits im Jahr 2006 hat das Landratsamt Starnberg eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück erteilt.

Im Jahr 2009 folgte dann ein Vorbescheid, da das genehmigte Gebäude neu situiert werden sollte. Der Vorbescheid ist immer noch gültig, da er seitdem regelmäßig verlängert wurde. Die Baugenehmigung ist nach 4 Jahren ausgelaufen.

Der nun eingereichte Bauantrag entspricht den Plänen aus dem Jahr 2006.

Der Antragsteller plant, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Abmessungen 11,00 m x 16,00 m und einem Vollgeschoss. Die Wandhöhe beträgt bis zu 5,80 m.

Die Firsthöhe beträgt 7,66 m bergseitig und 8,80 m talseitig.

Grundsätzlich entspricht das Bauvorhaben dem Vorbescheid, jedoch wurde damals nur die bergseitige Firsthöhe abgefragt. Da bei den Nachbargrundstücken Possenhofener Str. 33 und 35 die Firsthöhe über 10 m liegt, fügt sich die Firsthöhe von 8,80 m in die umliegende Bebauung ein.

Herr Zeckser merkt an, dass an einer Hauskante eine Aufschüttung von 40 cm geplant ist und bittet diese auf 30 cm gemäß dem Vorbescheid zu reduzieren.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Possenhofener Straße 37a, unter der Voraussetzung, dass alle im Vorbescheid vorgegebenen Auflagen eingehalten werden.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 1

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport; 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.

Für das Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung vom 20.02.2018 zum Neubau eines Einfamilienhauses (Abmessungen 12,24 m x 8,49 m, Wandhöhe 5,90 m, Firsthöhe 8,87 m) mit einer Doppelgarage vor. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat am 18.07.2017 über den Bauantrag beraten.

Der Bauherr plant nun, statt dem Einfamilienhaus ein Doppelhaus mit den Abmessungen 15,20 m x 9,47 m, zwei Vollgeschossen und Satteldach zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 5,33 m und die Firsthöhe 7,34m.

An der Nordwestseite des Grundstücks ist eine Einzelgarage mit 16,07 m² geplant und an der Ostseite ein Carport mit 24,43 m². Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Starzenbach.

Für die Beurteilung des Bauantrages ist die umliegende Bebauung maßgebend. Trotz der Erhöhung der Grundfläche fügt sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung ein. Gegenüber befindet sich ein Gebäude das städtebaulich mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss und einer Grundfläche von 145m² zu Tragen kommt. Die Firsthöhe liegt bei 9,70 m talseitig und bei 8,50 m bergseitig und die Wandhöhe liegt zwischen 5,90 und 6,90 m.

Herr Dr. Keltsch kritisiert die Anordnung der Garage und bittet darum, sie an die Hauskante zu planen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Am Starzenbach 2.

Die Verwaltung wird beauftragt dem Bauherrn eine andere Anordnung der Garage, entsprechend dem Nachbarcarport, nahezulegen.

Anwesend: 9
Für den Beschluss: 8
Gegen den Beschluss: 1

TOP 5 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim gibt bekannt, das am 14.07.2020 eine Ortsteilversammlung mit der Wahl des Ortsteilsprechers im Bürgersaal stattfindet.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim