

Niederschrift
über die
öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, den 21.05.1996

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: Stadträtin Platzer und die Stadträte Berberich, Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried) Lachner, Ostermaier, Riedl, und Schuder (bis 19.35 Uhr), Spötzl (für StR Schuder ab 19.35 Uhr) und Schurer (für StR Mühlfenzl).

Entschuldigt fehlte 3. Bgm. Ried.

Als Zuhörer nahmen an der Sitzung die Stadträtinnen Gruber, Portenlänger und Will sowie die Stadträte Abinger und Krug teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer : Herr Deierling

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ausschusses fest.

Bürgermeister Brilmayer zog den Tagesordnungspunkt 2 (Vorstellung der Vorplanung des 4. Kindergartens) zurück.

Lfd.-Nr. 001

Landkreis Ebersberg;
Erweiterung des Landratsamtes Ebersberg mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 712,
Gmkg. Ebersberg, Eichthalstraße

----öffentlich

Hierzu waren Herr Landrat Vollhardt und Herr Kreuzeder als stellv. Kreisbaumeister (KBM) anwesend.

Der Landkreis beabsichtigt die Erweiterung des Landratsamtes nach Norden zur AOK um ca. 24 Büroeinheiten.

Nachdem die im Bebauungsplan Innenstadt vorgesehene Erweiterung mit einem 2-geschossigen Sattel oder Pultdachbaukörper senkrecht zur Eichthalstraße mit schmaler Anbindung an den 4-geschossigen Verwaltungsbau aufgrund der neuen Konzeption des Landratsamtes überholt ist, sind folgende Befreiungen erforderlich:

a) Baugrenzenüberschreitungen im Bereich der Anbindung des neuen Baukörpers

b) Erhöhung der Geschoßzahl von 2 auf 3 Vollgeschosse

c) Flachdach an Stelle eines Pult- oder Satteldaches

Im Schreiben vom 20.03.96 verweist das Landratsamt darauf, daß die dargestellte Baukörpergröße und Fassadengestaltung noch nicht verbindlich ist.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß durch die nun vorgelegte Planung die nach dem Bebauungsplan mögliche Bebauung unmittelbar entlang des Gehweges unterbleibt. Ebenso wird die nach dem Bebauungsplan mögliche Verlängerung des Baukörpers nach Osten aufgegeben. Damit besteht die Möglichkeit den Grünzug östlich der AOK nach Süden fortzusetzen.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, den Befreiungen grundsätzlich zuzustimmen, wobei jedoch eine Überarbeitung der Fassade, insbesondere eine bessere Gliederung, überlegt werden sollte. Ebenso wäre die Änderung der Dachform wünschenswert. Abtretungen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Südwestecke erforderlich.

Stadtrat Schurer wies auf die erhebliche Bedeutung des Gebäudes hin und bedauerte, daß mit der vorgelegten Planung, das als ortsplanerische Fehlleistung erkannte Landratsamtsgebäude, nunmehr im gleichen Stil erweitert werde.

Landrat Vollhardt erläuterte, daß aus finanziellen Gründen nur eine kleine Lösung verwirklicht werden könne. Er verwies auf das Schreiben des Landratsamtes vom 20.03.96 und bekräftigte die Aussage, wonach die Fassade noch überarbeitet werden müsse. Auch große Teile der bestehenden Fassade würden umgestaltet.

Er bot an, für die nicht mehr benötigten Bauflächen östlich des geplanten Anbaues einen Baurechtsverzicht auszusprechen, um die Freihaltung auf Dauer zu sichern.

StR Lachner bat um Vorstellung des Gesamtkonzeptes. Herr Kreuzeder bot dies an.

StR Riedl stellte den Antrag zur Geschäftsordnung, den Vorbescheidsantrag in der vorliegenden Form abzulehnen und dem Antragsteller eine Überarbeitung zu empfehlen.

StR Berberich berichtete, daß nach seiner Information noch weitere Baumaßnahmen folgen werden. So sei der Sitzungssaal zu klein und müsse entweder vergrößert oder an anderer Stelle untergebracht werden. Ebenso sei später auch die Errichtung des Langbaues westlich des Kuhstalls erforderlich.

StR Berberich hegte Zweifel an der Lösung der verkehrlichen Probleme an diesem Standort.

Er plädierte deshalb dafür, das Landratsamt an anderer Stelle zu errichten.

Landrat Vollhardt gab zu bedenken, daß bei einer völligen Neuplanung nicht nur Standorte im Bereich der Stadt Ebersberg, sondern im gesamten Landkreis untersucht werden müßten. Eine Abwanderung des Landratsamtes könne dann nicht ausgeschlossen werden.

Bürgermeister Brillmayer verwies auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der an dieser Stelle ausdrücklich die Erweiterung des Landratsamtes vorsieht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der Strukturuntersuchung des Jahres 1983 und dem anschließenden Plangutachtenverfahren für den Bereich der Innenstadt. Dabei wurde die Erweiterung des Landratsamtes an dieser Stelle für richtig erkannt.

StR Riedl stellte den Antrag zur Geschäftsordnung, den Vorbescheidsantrag in der vorliegenden Form abzulehnen und dem Antragsteller eine Überarbeitung zu empfehlen.

Nach eingehender Beratung war sich der Technische Ausschuß einig, daß die geplante Erweiterung durch eine nicht ausreichende Zäsur zwischen dem Alt- und Neubau nicht zustimmungsfähig ist. Eine Erweiterung am geplanten Standort wird jedoch mehrheitlich nicht in Frage gestellt. Die Rücknahme des Baukörpers im Westen zur Eichthalstraße hin sowie nach Osten wird begrüßt. Ein Bauverzicht wäre in diesen Bereichen erforderlich.

Abtretungen in der Südwestecke des Grundstückes entsprechend dem Bebauungsplan bzw. den Planungen des Architekten Immich müßten gesichert werden.

StR Riedl verzichtete auf die Abstimmung über seinen Geschäftsordnungsantrag.

Der Technische Ausschuß war sich einig, keinen förmlichen Beschluß zu fassen.

Lfd.-Nr. 002

Neubau des 4. Kindergartens;
hier: Vorstellung der Vorplanung

----öffentlich

Dieser TOP wurde von Bürgermeister Brilmayer zurückgezogen

Aldi GmbH;
Neubau an der Münchener Str., FINr. 1826, Gmkg. Ebersberg

----öffentlich

Bürgermeister Brilmayer verwies auf den engen Zusammenhang mit der neuen Verkehrsregelung, die in TOP 15 behandelt werden sollte.

Der Technische Ausschuß war sich einig, den TOP 15 - Neubaugebiet Friedenseiche II; Verkehrsregelung für die Baustraße - vorzuziehen.

Lfd.-Nr. 003

Neubaugebiet Friedenseiche II;
Verkehrsregelung für die Baustraße

----öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.06.95, TOP 1651, behandelt. Danach muß die bestehende Baustraße auf dem Grundstück des Hr. Lang am 01.07.96 beseitigt werden. Der Technische Ausschuß wurde außerdem vom Antrag der Anwohner des Baugebietes Friedenseiche II (Erika-Schienagel-Str. und Hans-Sponholz-Anger) unterrichtet, die eine Sperrung der Baustraße fordern, um den zwischenzeitlich unerträglichen Durchgangsverkehr über die verkehrsberuhigte Zone zu unterbinden.

Am 07.05.96 fand mit Hr. Lang eine Besprechung statt wobei von der Stadt vorgeschlagen wurde, den nördlichen Teil der Baustraße als Fuß- u. Radweg vorübergehend zu erhalten.

Um die Notwendige Anbindung des Stadtteils Friedenseiche im Westen nach wie vor zu gewährleisten, muß deshalb die im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene Anbindung

westlich der Eichenallee erstellt werden. Dies bietet sich im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Fa. Aldi an.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Vorschlag zuzustimmen und die nördliche Baustraße nur noch als Fuß- u. Radweg zu erhalten. Entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) sind vorzunehmen. Ebenso sind die hierfür notwendigen Verkehrszeichen aufzustellen.

Lfd.-Nr. 004

Aldi GmbH;
Neubau an der Münchener Str., FINr. 1826, Gmkg. Ebersberg

----öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.10.95, TOP 1729 bzw. am 14.05.96, im FiVA, TOP 12, behandelt.

Stadtbaumeister Wiedeck stellte die Planung vom Mai 96 vor, die sowohl mit Hr. Architekt Immich, als auch im Kreisbauamt vom Grundsatz her abgesprochen ist.

Danach ist auf Teilflächen der Grundstücke FINr. 1826 und 1833, Gmkg. Ebersberg die Errichtung des Aldi Marktes vorgesehen. Dabei wurden die grundsätzlichen Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes hinsichtlich der Straßenführung beachtet.

Der eingeschobene Baukörper mit den Ausmaßen 55 x 25 m wird an der geplanten Erschließungsstraße errichtet und ist nach Südwesten orientiert.

Die Anlieferung erfolgt an der Ostseite des Gebäudes. Nach Süden zur Bundesstraße hin sind 175 Stellplätze geplant. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die B 304.

Ebenso wird der Laden ausschließlich von der B 304 her beliefert, wobei jedoch die im Westen neu zu bauende Verbindungsstraße benutzt wird.

Im Bereich der Zufahrt für die Anlieferung wird auch ein Zugang für Fußgänger-u. Radfahrer angelegt.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl der Planung mit folgenden Auflagen grundsätzlich zuzustimmen:

- a) Das natürliche Gelände darf nicht verändert werden,
- b) die Gestaltung des Baukörpers ist noch zu überarbeiten,
- c) die Verkehrsanbindung an die B 304 ist zu prüfen,
- d) die Straßen an der West- sowie an der Nordostseite zur Anbindung an die Von-Scala-Str. sind verkehrstauglich herzustellen, um die südliche Baustraße über das Grundstück FINr. 1825/1, Gmkg. Ebersberg (Lang) erschließen zu können,
- e) zur Minimierung des Parkplatzlärms sollte entlang der Westseite des Grundstückes FINr. 1826/1, Gmkg. Ebersberg, ein Lärmschutzwall angeschüttet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug weiter vor, hierfür einen Vorhaben-u. Erschließungsplan zu erstellen.

Auf Anfrage von StR Riedl erläuterte Bürgermeister Brilmayer, daß die Straße an der Westseite in voller Höhe von der Fa. Aldi vorfinanziert wird.

Die für Aldi nicht unbedingt erforderliche Verbindung entlang der Norwestseite zur Von-Scala-Str. müßte von der Stadt erstellt werden.

Der Aldi-Parkplatz würde an den Wochenenden dem öffentl. Verkehr zur Verfügung stehen, soweit Aldi dadurch keine Nachteile entstehen. Eine Dienstbarkeit hierfür wurde jedoch nicht angeboten.

Auf Anfrage erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck, daß die Belieferung an der Ostseite des Gebäudes aus topographischen Gründen auch in schallschutztechnischer Hinsicht gut gelöst ist.

StR Schurer gab zu bedenken, daß die Ansiedlung des Aldi-Ladens im Flächennutzungsplan nicht vorgesehen sei und sprach insoweit von einer "Zufälligkeitsplanung". Außerdem wies er auf die Gefahr hin, daß hier ein neues Subzentrum entstehen könnte.

Mit der Verwirklichung dieses Projektes würden ca. 8000 qm Wohnbauland für andere Zwecke verwendet, was die Ausweisung von neuen Flächen an anderer Stelle erforderlich machen würde.

Er war deshalb der Ansicht, daß die Errichtung des Ladens im Gewerbepark im Bereich des Aldi-Lagers günstiger sei. Voraussetzung hierfür wäre jedoch die Einführung eines Busdienstes, der in einen evtl. später einzurichtenden City-Bus integriert werden könnte. Ebenso wäre es sinnvoll gewesen, zusammen mit der Stadt Grafing eine gemeinsame Lösung zu suchen.

StR Riedl war der Ansicht, daß eine gemeinsame Lösung mit Grafing nur zwischen den beiden Städten etwa im Bereich Wiesham möglich wäre, was die Errichtung eines Subzentrums "auf der grünen Wiese" herausfordern würde.

Bürgermeister Brilmayer verwies auf die bereits mehrfach geführte Standortdiskussion und schlug im Hinblick auf die notwendige fußläufige Erreichbarkeit des Aldi-Ladens vor, den Standort zu bestätigen.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 7 : 2 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, die vorliegende Planung im Grundsatz unter folgenden Maßgaben zu bestätigen:

- a) Das natürliche Gelände darf nicht verändert werden,
- b) die Gestaltung des Baukörpers ist noch zu überarbeiten,
- c) die Verkehrsanbindung an die B 304 ist zu prüfen,
- d) die Straßen an der West- sowie an der Nordostseite zur Anbindung an die Von-Scala-Str. sind verkehrstauglich herzustellen, um die südliche Baustraße über das Grundstück FINr. 1825/1, Gmkg. Ebersberg (Lang) erschließen zu können,
- e) zur Minimierung des Parkplatzlärms sollte entlang der Westseite des Grundstückes FINr. 1826/1, Gmkg. Ebersberg, ein Lärmschutzwall angeschüttet werden.

Es wird in Aussicht gestellt, einen Vorhaben- u. Erschließungsplan aufzustellen.

Lfd.-Nr. 005

Errichtung einer unterkellerten Garage auf dem Grundstück FINr. 1521, Gmkg. Ebersberg, Egglsee 6

-----öffentlich

Eine Voranfrage wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 26.03.96, TOP 1853, behandelt und abgelehnt.

Die Angelegenheit wurde zwischenzeitlich mit dem Landratsamt besprochen. Der nun vorliegende Antrag sieht nun ebenfalls die Errichtung einer Doppelgarage, jedoch in einer verkleinerten Form vor. Durch den nach Norden ansteigenden Hang ist das Gebäude von

Osten her kaum sichtbar und führt somit nicht zu der befürchteten Störung des Landschaftsbildes.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 006

██████████
Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 2738/1, Gmkg. Oberndorf,
Altmannsberg 3

----öffentlich

Im Dachgeschoß des Einfamilienhauses soll eine Wohnung für die Tochter eingerichtet werden. Dazu soll die Wandhöhe um ca. 90 cm, was einem Kniestock von ca. 60 cm entspricht, erhöht werden. Außerdem sind auf jeder Dachseite 3 Gauben vorgesehen. An der Nordseite soll ein Treppenaufgang in den 1. Stock errichtet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, die Wandhöhe nur um ca. 80 cm anzuheben, dafür jedoch die Dachneigung von bisher 26° auf 30° zu erhöhen. Wie aus der Grundrißaufteilung hervorgeht, könnte auch auf die jeweils mittleren Dachgauben verzichtet werden.

StR Berberich war der Ansicht, daß aus grundsätzlichen baugestalterischen Überlegungen einen Kniestock von max. 30 cm zugelassen werden sollte. Er befürchtete einen Präzedenzfall.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag unter Berücksichtigung der Vorschläge von Stadtbaumeister Wiedeck zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 007

██████████
Bericht zum Bau eines Carport auf dem Grundstück FINr. 2899, Gmkg. Ebersberg,
Hans-Sponholz-Anger 2

----öffentlich

Hierzu wird auf den Bericht in der Technischen Ausschuß-Sitzung vom 26.03.96, TOP 1877 verwiesen.

Das Gespräch fand zwischenzeitlich mit Hr. Schurer statt. Dabei berichtete er, daß die Errichtung des Carportes mit dem Landratsamt Ebersberg besprochen wurde. Ein Aktenvermerk des Landratsamtes v. 19.12.95 über diese Besprechung liegt der Stadt vor. Hr. Schurer konnte danach zu Recht davon ausgehen, daß der Carport genehmigt sei.

Der Technische Ausschuß nahm die Ausführungen zur Kenntnis.

Auf Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck war sich der Technische Ausschuß einig, das Landratsamt zu bitten, folgende Gestaltungsauflagen zu übernehmen:

- a) der Carport ist hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzugleichen
- b) die Süd- und Ostseite sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen.

Lfd.-Nr. 008

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 2890, Gmkg. Ebersberg,
Erika-Schienagel-Str. 7
hier: Tektur

----öffentlich

Hierzu wird auf die Behandlung der Angelegenheit in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 26.03.96, TOP 1877 verwiesen.

Hr. Querndt legt nun einen Tekturplan für die Errichtung des Carports vor. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Carports nicht vor. Mit dem Bauantrag wurde lediglich ein Stellplatz genehmigt.

Die Gestaltung des zwischenzeitlich erstellten Carports gleicht dem Carport auf dem Nachbargrundstück des Hr. Ewald Schurer, dessen Genehmigung festgestellt wurde. Eine Verunstaltung im Sinne des Art. 11 BayBO wird daher nicht festgestellt werden können.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erteilen, den Carport jedoch zu dulden. Er sollte jedoch hinsichtlich der Farbgestaltung dem Hauptgebäude angeglichen werden. Eine Begrünung der Süd- und Westseite mit geeigneten Kletterpflanzen wäre sinnvoll.

StR Riedl verwies auf die Gefahr, daß die bisher offenen Seiten des Carports geschlossen werden und damit eine Garage entsteht.

Bei der anschließenden Beratung gestand Einigkeit, eine solche Entwicklung nicht zu dulden.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß dem Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck zu folgen und den Carport zu dulden. Das Landratsamt wird gebeten, die Vorschläge für eine Verbesserung der Gestaltung an der Eingrünung vom Bauwerber zu fordern.

Lfd.-Nr. 009

■■■■■■■■■■
Abbruch einer Garage und Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 790/20, Gmkg. Ebersberg, Hochriesstr.
hier: Tektur

----öffentlich

Lfd.-Nr. 010

■■■■■■■■■■
Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 790/19, Gmkg. Ebersberg,
Hochriesstr.
hier: Tektur

----öffentlich

Der Technische Ausschuß war sich einig, die beiden TOPs gemeinsam zu behandeln.

Ein Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 26.03.96, TOP 1851 und 1852 behandelt und dabei vorgeschlagen, die Errichtung eines Gebäudes mit Firstrichtung Ost-West zu untersuchen.

Nunmehr liegt eine Planung vor, die nach wie vor einen Baukörper mit Firstrichtung Nord-Süd vorsieht. Jedoch wurde anstelle der nördlichen Garage eine zusätzliche Garage an der Südseite des Gebäudes geschaffen. Dadurch wird eine Verlärmung des Hinterliegergrundstückes ausgeschlossen. Zudem ist eine freistehende Garage für die Doppelhaushälfte des Hr. Hellmich vorgesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck schlug vor, dem Vorhaben unter folgenden Auflagen zuzustimmen:

- a) Keine Versiegelung der Garagenvorplätze und Stellplätze
- b) die 3 Garagen am Haupthaus sollten flachgeneigte Pultdächer erhalten
- c) der Abstand der Hauptgebäude zur Ostgrenze sollte mindestens 5 m betragen

Der Technische Ausschuß wurde davon unterrichtet, daß der Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstückes FINr. 790/18, Gmkg. Ebersberg, die bereits erteilte Unterschrift zurückgezogen hat.

Der Abstand des Wohngebäudes zur Nordgrenze beträgt etwa 5 m. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung kann daher angenommen werden.

StR Berberich sprach sich gegen die geplante Einzelgarage aus.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den beiden Bauvorhaben unter den von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragenen Auflagen zuzustimmen.

Die Zustimmung zu der geplanten Einzelgarage wird nur für den Fall erteilt, daß es sich um den Abbruch und Neubau an nahezu gleicher Stelle handelt.

Lfd.-Nr. 011

████████████████████
Bau eines Einfamilienhaus mit Garage im Genehmigungsverfahren auf dem Grundstück FINr. 1864/6, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener Str.
hier: Tektur

----öffentlich

Für das obige Grundstück wurde ein Bauantrag im Rahmen des Freistellungsverfahrens eingereicht. Damit wird erklärt, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Eine Prüfpflicht der Gemeinde besteht nicht.

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 06.05.96 die Bauarbeiten eingestellt, da die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan nicht

um 80 cm tiefer, sondern um 68 cm höher liegt als die Straße an der Nordostecke des Wohnhauses.

Der Bauwerber weist nun nach, daß trotz der Anhebung des EG-Fußbodens die Firsthöhe noch unter der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Höhe liegt.

Die mit dem westlichen Nachbarn zusammengebaute Garage entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, daß allenfalls an der Nordseite Probleme bei der Profilierung des Geländes entstehen könnten.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, dem vorliegenden Antrag nicht zuzustimmen.

Eine Beurteilung ist nur mit einer Ortseinsicht möglich. Dabei sind die entscheidenden Höhen (Erdgeschoßhöhe nach Bebauungsplan und Firsthöhe entsprechend Bauantrag) in geeigneter Weise aufzuzeigen.

Lfd.-Nr. 012

Abbruch des Anwesens Eberhardstr. 43, FINr. 182 Gmkg. Ebersberg

-----öffentlich

Der Eigentümer plant den Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Nach der Denkmalschutzliste handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit Rustizierungen, Rundbogenfenstern im Giebel, Giebelbild und Traufbalkon.

Der Antragsteller weist darauf hin, daß ein Traufbalkon nie vorhanden war. Die Fensterstöcke sind seit mindestens 50 Jahren nicht mehr vorhanden. Lediglich 2 Rundbogenöffnungen und das Marienbild sind noch im Original erhalten.

Nachdem das Haus nur ca. 1,2 m von der Eberhardstr. entfernt ist, seien durch die ständigen Erschütterungen viele Risse entstanden. Ebenso sei ein Lärmschutz mit verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich.

Stadtbaumeister Wiedeck bestätigte die Angaben des Antragstellers.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß gegen den geplanten Abbruch keine Einwände zu erheben.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit war sich der Technische Ausschuß einig, nur mehr den TOP 20 zu behandeln.

Lfd.-Nr. 013

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gmaind“ (Nr. 100) zur Errichtung eines zusätzlichen Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 1064 Gmkg. Ebersberg

-----öffentlich

Das Grundstück FINr. 1064 Gmkg. Ebersberg, liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 (Gmaind). Dort ist ein Baufenster für ein 2-Familienhaus festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstückes hat bereits im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid die Errichtung eines weiteren Gebäudes im südlichen Grundstücksteil beantragt. Das

Landratsamt hat mit Schreiben vom 04.07.95 mitgeteilt, daß damit Einverständnis besteht. Voraussetzung ist jedoch die Änderung des Bebauungsplanes.

Hr. Schurer beantragt nun mit Schreiben v. 26.04.96 diese Änderung. Er weist darauf hin, daß er das zusätzliche Doppelhaus im Rahmen des "Einheimischenmodells" errichten will. Außerdem erklärte er sich bereit, das Grundstück FINr. 1064/5, das die derzeitige Zufahrt zu seinem Baugrundstück darstellt und im Bebauungsplan als öffentl. Straße ausgewiesen ist, an die Stadt abzutreten.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Einleitungsbeschluß für die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes zu fassen. Voraussetzung für die Einleitung ist jedoch eine Übernahme der anfallenden Planungskosten. Der Fertiger des Bebauungsplanes, Hr. Architekt Immich, Ebersberg, sollte auch mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragt werden.

StR Schurer beteiligte sich gem. Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluß.

Lfd.-Nr. 014

Wünsche und Anfragen

-----öffentlich

StR Heilbrunner berichtete Bürgermeister Brilmayer, daß seines Wissens die Stelle des Rektors an der Hauptschule durch eine ihm unbekanntem Lehrer aus dem Raum München besetzt wurde.

Auf Anfrage von StR Riedl berichtete Stadtbaumeister Wiedeck, daß die Bauarbeiten im Bereich der Floßmannstr. etwa 1 Woche hinter dem Zeitplan zurückliegen, da Verzögerungen durch die ESB eingetreten sind.

Der Technische Ausschuß war sich einig, die Sitzung aufgrund der fortgeschrittenen Zeit abubrechen und am Donnerstag, den 23.05.96 um 19.00 Uhr fortzusetzen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 22.30 Uhr

Ebersberg, den 28.05.96

W. Brilmayer
1. Bürgermeister

Deierling
Schriftführer

Fortsetzung der
Niederschrift
über die
öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, den 21.05.1996,
am Donnerstag, den 23.05.1996

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: Stadträtin Platzner und die Stadträte Berberich, Geislinger (für StR Mühlfenzl), Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried), Ostermaier, Riedl, und Schuder und Spözl (für StR Lachner).

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried, StR Lachner und StR Mühlfenzl.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer : Herr Deierling

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ausschusses fest.

Lfd.-Nr. 015

Die Continentale Versicherung;
Anbringung einer Leuchtreklame am Anwesen Sieghartstr. 5, FINr.226, Gmkg. Ebersberg

-----öffentlich

Geplant ist die Anbringung von 3 Werbeanlagen

- a) über dem Türsturz, Größe 275 cm x 50 cm, als Leuchttransparent in den Firmenfarben blau
- b) rechts neben der Türe 40 cm x 30 cm
- c) an der Markise über dem rechten Schaufenster

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, daß die Werbeanlagen nicht dem § 5 Abs. 1 der Werbeanlagensatzung entsprechen. Insbesondere sollte das Leuchttransparent über dem Türstock überarbeitet werden. So könnte die Breite der Leuchtwerbeanlage auf die Breite des Türstockes zurückgenommen und als Schattenschrift ausgebildet werden. Die Höhe sollte dann von 50 cm auf 30 cm verringert werden.

StR Riedl schlug vor, anstelle der Leuchtschrift die Werbeanlage aufzumahlen und von außen anzustrahlen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Antrag in der vorgelegten Form abzulehnen.

Soweit die von Stadtbaumeister Wiedeck bzw. von StR Riedl vorgeschlagenen Änderungen vorgenommen werden, wird die Verwaltung ermächtigt, den Bauantrag ohne erneute Behandlung im Technische Ausschuß befürwortend dem Landratsamt Ebersberg vorzulegen.

Lfd.-Nr. 016

■■■■■■■■■■
Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Kolpingstraße auf dem Grundstück FINr. 721 Gmkg. Ebersberg

----öffentlich

A) Aufstellung eines Vorhaben-u. Erschließungsplanes;
Behandlung der Anregungen und Bedenken

Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 21.05.1996

I. Baufachliche Stellungnahme

Das Landratsamt teilt mit, daß mit dem vorgelegten Vorhaben- u. Erschließungsplan Einverständnis besteht. Sowohl städtebaulich als auch vom Maß der baulichen Nutzung stellt der Planungsentwurf eine der vorhandenen Situation angemessenen Lösung dar. Die Ausbildung der Baukörper und ihre Zuordnung zueinander zeichnen sich durch ihre Klarheit aus.

Zu 3.

Empfiehlt das Landratsamt die minimale Pultdachneigung von 8° im Hinblick auf die steileren Dachneigungen in der Umgebung anzuheben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Untergrenze auf 10 ° anzuheben.

Zu 4.

Der Vorhaben-u. Erschließungsplan läßt für die gesamte Dachdeckung auch "gefalztes Blech" zu. Das Landratsamt schlägt vor, dieses Dachdeckungsmaterial nur für untergeordnete Flächen zuzulassen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen die Festsetzungen entsprechend zu ändern.

Zu 5.

Aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, Dachgauben nur bei Dachneigungen über 30° zuzulassen. Die entsprechende Festsetzung B.3.5 wonach an der straßenabgewandten Seite Dachgauben in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig sind, ersatzlos zu streichen. Hierzu wurde der Technische Ausschuß davon unterrichtet, daß auf dem

quadratischen Gebäude Dachgauben vorgesehen sind, die sich ortsplanerisch gut einfügen. Die Festsetzung B 3.5 gibt dem Landratsamt die Möglichkeit, Dachgauben abzulehnen. Nachdem durch diese Festsetzung die Gestaltung der Dachgauben durch das Landratsamt bestimmt werden kann, sollten Dachgauben nicht generell verboten werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen den Vorhaben- u. Erschließungsplan insoweit nicht zu ändern.

Die übrigen Textziffern beinhalten lediglich redaktionelle Änderungen, die sich nicht auf den Planinhalt auswirken.

II. Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Zu A.

Das Landratsamt bedauert, daß die Festsetzung 8.1, wonach Schlafräume von Wohnnutzungen an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollten, keine Mußbestimmung ist.

Der Technische Ausschuß nahm dies zur Kenntnis.

Zu B.

Die Festsetzung 8.2. läßt einen geringeren Abstand als 12 m zwischen dem Gleisoberbau und Aufenthaltsräume für die Nachtzeit (in der Regel Schlafräume) im Bereich der Südöstlichen Gebäudeecke des Langbaues zu.

Das Landratsamt verweist darauf, daß dies aufgrund der vorgelegten Gutachten nicht ohne weiteres möglich ist.

Nach Rücksprache mit dem Planfertiger liegen solche schutzwürdigen Räumlichkeiten tatsächlich mehr als 12 m entfernt, so daß diese Ausnahme aus dem Satzungstext entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes gestrichen werden kann.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Vorschlag des Landratsamtes zu folgen und den letzten Satz der Festsetzung 8.2 zu streichen.

Zu C und D.

Hier handelt es sich um redaktionelle Änderungen die sich nicht auf dem Inhalt der Satzung auswirken.

III. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Es wird gebeten, ausschließlich standortheimische Pflanzen im Rahmengrün zu verwenden. Deshalb sollte anstelle der züchterisch veränderten Vogelkirsche *Prunus avium* "Plena" die heimische Vogelkirsche *Prunus avium* verwendet werden.

Das Büro Ökoplan erläuterte auf Anfrage, daß bewußt die züchterisch veränderte Vogelkirsche festgesetzt wurde, da sie für diesen Standort besser geeignet ist. Diese Art der Vogelkirsche kommt der heimischen Art am nächsten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Vorhaben- u. Erschließungsplan nicht zu ändern.

Weiter schlägt das Landratsamt vor, den nichtheimischen Apfeldorn durch heimische Obsthochstämme oder z.B. Feldahorn zu ersetzen.

Hier erläuterte das Büro Ökoplan, daß der Feldahorn nur für nichtbefestigte Bereiche geeignet ist. Der im Vorhaben- u. Erschließungsplan festgesetzte Apfeldorn trägt weiße Blüten und ist ein Vogelnehrgehölz. Er ist für den vorgesehenen Standort gut geeignet.

Das Büro Ökoplan wies darauf hin, daß der Apfeldorn für innerstädtische Bereiche durchaus vertretbar ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Vorhaben- u. Erschließungsplan nicht abzuändern.

B) Durchführungsvertrag

Dem Technische Ausschuß wurde der Durchführungsvertrag erläutert. Danach übernimmt der Vorhabenträger die gesamten Kosten für die Erschließung des Gebietes einschl. des öffentl. Fuß- u. Radweges entlang der Bahn. Der Weg wird als Eigentümerweg dem öffentl. Verkehr auf Dauer zur Verfügung gestellt.

Für die Ableitung des Dachabwassers wird ein Anschluß an den bestehenden Regenwasserkanal erstellt.

Weiter verpflichtete sich der Vorhabenträger anteilige Kosten für die evtl. notwendig werdende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Einmündung Kolping-Dr. Wintrich-Str. zu tragen. Die Verpflichtung entfällt 2 Jahre nach Bezug des Bauvorhabens, soweit die Stadt bis dahin keine Maßnahmen beschlossen hat.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den vorgestellten Durchführungsvertrag abzuschließen.

C) Satzungsbeschuß

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat den Vorhaben- u. Erschließungsplan Nr. 113 (Kolpingstr. Ost) samt Begründung als Satzung zu empfehlen.

D) Behandlung des Bauantrages

Wie beim Bebauungsplan so kann auch bei der Aufstellung eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes im Vorgriff auf die künftige Satzung ein Bauantrag gestellt werden. Auch in diesem Verfahren muß die sog. Planreife gegeben und zusätzlich der Durchführungsvertrag vorliegen. Die Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte den Bauantrag und verwies darauf, daß die in der baufachlichen Stellungnahme des Landratsamtes vorgeschlagenen Änderungen, die durch die vorhergehenden Beschlüsse in den Vorhaben- u. Erschließungsplan eingearbeitet wurden beim Bauantrag bereits erfüllt sind.

Weiter erinnerte Stadtbaumeister Wiedeck an den Beschluß des Technischen Ausschusses vom 26.03.96, TOP 1849, wonach Verbesserungen überprüft werden sollten.


Mit Ausnahme der Gestaltung der Nordfassade sind sämtliche Punkte dieses Beschlusses erfüllt.

StR Riedl befürchtete, daß an dieser Nordfassade eine großflächige Werbeanlage errichtet wird, was sich schädlich auf die Umgebung auswirken würde.

StR Berberich war der Ansicht, daß die Gestaltung im 3. OG verbesserungswürdig sei.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag zuzustimmen. Das Landratsamt wird gebeten die Nordfassade des Langhauses zu überarbeiten um einen ungünstigen Eindruck auf den gesamten ortsplannerisch bedeutsamen Raum zu verhindern.

Lfd.-Nr. 017


 Vorbescheid zur Erweiterung der Auskiesung auf den Grundstücken FINr. 1296, 1297, 1309, 1312, 1313, 1317,1318,1319, Gmkg. Oberndorf, Kieswerk Traxl

 ----öffentlich

Die zur Ausbeute genehmigte Fläche FINr. 354, Gmkg. Oberndorf ist nahezu vollständig abgebaut, teilweise verfüllt und rekultiviert. Der Antragsteller sieht deshalb die Erweiterung des Kiesabbaus nach Norden vor. Die Sohlhöhe soll entsprechend der bisherigen Genehmigung bei 544, 5 m über n.N. liegen, damit wird ca. 275.000 cbm Kies abgebaut werden. Die Wiederverfüllung erfolgt mit undedenklichem Material.

Der An-u. Abtransport wird über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Rinding-Traxl abgewickelt.

Nach Angaben des Antragstellers wird die Auskiesung und Rekultivierung je nach Anfall des Verfüllmaterials ca. 5-10 Jahre in Anspruch nehmen. Es sind 6 Abschnitte geplant.

Zur Rekultivierung ist anstelle des jetzigen, geschädigten Nadelwaldes die Anpflanzung eines Mischwaldes vorgesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies noch darauf hin, daß ein öffentl. Feld.-u. Waldweg durch das künftige Abbaugelände verläuft. Mit der Fa. Stahhuber sind deshalb Vereinbarungen über den Kies im Bereich des Weges zu treffen. Außerdem ist zu befürchten, daß die Gemeindeverbindungsstraßen über das normale Maß hinaus genutzt und damit beschädigt werden. Insbesondere ist bereits jetzt eine erhebliche Beschädigung der Bankette festzustellen. Eine Entschädigung müßte daher an die Stadt entrichtet werden. Ebenso muß künftig verhindert werden, daß die öffentl. Straßen durch den Kiesabbau verschmutzt werden. Ein genügend langer Abstreifer muß deshalb angelegt werden. Die jährliche max. Abbaumenge sollte festgelegt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl, die Zustimmung zu einem Vorhaben- u. Erschließungsplan unter den vorgenannten Bedingungen in Aussicht zu stellen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck anzunehmen.

Lfd.-Nr. 018

Bürgerhaus;
 Nachtrag zum Einbau des Kamins

 ----öffentlich

Ursprünglich war ein Edelstahlkamin vorgesehen. Der Ausführungstyp konnte mit dem Bezirkskaminkehrermeister und der Heizungsfirma erst verbindlich abgeklärt werden. Das 5. Nachtragsangebot der Fa. Hoser beläuft sich auf brutto DM 14.602,78 und ist in der Kostenaufstellung vom 06.11.95 berücksichtigt, sodaß keine Überschreitungen des Haushaltsansatzes erforderlich werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Auftrag der Fa., Hoser aufgrund ihres 5. Nachtragsangebotes zu erteilen.

Lfd.-Nr. 019

Museum Wald und Umwelt;
Nachtrag zum Aufbau des Jägerhäusels

----öffentlich

Hier mußten verschiedene Maßnahmen zur Sanierung des Jägerhäusels durch die Fa. Aringer ausgeführt werden. Es handelt sich dabei um Änderungen an den Türen und Türstöcken, den Treppen und dem Dachaufbau um Schäden durch die winterliche Witterung zu verhindern. Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf brutto DM 17.257,87. Die Kosten sind in der Berechnung vom Februar 96 enthalten und sind somit im Haushalt 1996 veranschlagt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Aufträge an die Fa. Aringer zu vergeben.

Lfd.-Nr. 020

Kläranlage Ebersberg;
Instandsetzung der Räumerschaltsschränke
hier: Vergabe des Auftrages

----öffentlich

Die 25 Jahre alten Schaltschränke sind nicht mehr betriebssicher. Für eine Erneuerung sind im Haushalt DM 30.000.-- veranschlagt. Das nun vorliegende Angebot der Firma Georg Huber, Ebersberg beläuft sich auf brutto DM 34.500.--. Die nicht gedeckten Mehrkosten in Höhe von DM 4.500.-- können eingespart werden, da der Korrosionsanstrich für den Gasbehälter im Jahre 1996 nicht dringend ausgeführt werden muß.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Auftrag an die Fa. Georg Huber, Ebersberg, zu vergeben.

Lfd.-Nr. 021

Wasserversorgung;
Korrelation des Leitungsnetzes
Vergabe des Auftrages

----öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck unterrichtete den Technische Ausschuß über die hohen Wasserverluste in Höhe von ca. 1.350 cbm täglich. Gleichzeitig steht zu befürchten, daß

diese Wasserverluste über Drainagen oder undichte Kanäle in das Abwassersystem eindringen und zur Erhöhung des Fremdwassers beitragen. Bereits mehrmals in diesem Jahr ist der max. zulässige Fremdwasseranteil von 25% überschritten worden. Dadurch besteht die Gefahr einer Erhöhung der Abwasserabgaben von ca. DM 100.000.--/je Jahr.

Von der Fa. Hamman, Bad Bergzabern, liegt ein Angebot für die Untersuchung des gesamten Rohrleitungsnetzes einschl. der privaten Hausanschlüsse vor. Die Fa. bietet ein Sonderangebot zum Kennenlernen für 1 Arbeitswoche. Dabei werden voraussichtlich ca. 30 km zum Preis von DM 6.500.-- zzgl. MWST untersucht. Soweit die Arbeiten zur Zufriedenheit ausgeführt werden, belaufen sich die Kosten für das restliche Netz auf ca. DM 10.000.--.

Im Haushalt sind DM 15.000.-- für diese Arbeiten vorgesehen. Die Bruttokosten werden sich auf ca. DM 19.000.-- belaufen. Nachdem bei den bereits ausgeführten Arbeiten am Schieberhaus im Tal ca. DM 5.000.-- eingespart werden konnten, ist die Auftragserteilung ohne Überschreitung des Haushaltsansatzes möglich.

Stadtbaumeister Wiedeck informierte den Technische Ausschuß über die Fa. Hamman, die bisher Pipelines untersuchte.

Bei der anschließenden Beratung war sich der Technische Ausschuß über die Wichtigkeit dieser Maßnahme einig. Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Auftrag der Fa. Hamman zu erteilen.-

Lfd.-Nr. 022

Bebauungsplan Augrund II

- a) Behandlung der Anregungen und Bedenken
- b) Abschluß des städtebaulichen Vertrages
- c) Satzungsbeschluß

-----öffentlich

- a) Behandlung der Anregungen und Bedenken

I) Einwendungen Träger öffentl. Belange

1. Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 02.04.96

zu A. 2 Abs. 1

Das LRA schlägt vor, die Firstrichtung der Baukörper auf den Parzellen 8 und 9 bzw. 10 und 11 zu drehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, dem Vorschlag zu folgen.

zu A.2 Abs. 2

Das LRA empfiehlt, auf den geplanten Gebäudesprung im Bereich der Parzellen 14 - 17 zu Gunsten von klar ausgerichteten Baukörpern zu verzichten.

Das Gelände erfordert eine höhenmäßige Staffelung des 4er-Reihenhauses. Dadurch bietet sich auch ein Versatz des Firstes an. Zudem wird dadurch der nutzbare Garten im Westen vergrößert.

Im Hinblick auf die besondere Situation der Gebäude auf den Parzellen 13 und 14 bietet sich an, die Gebäude auf den Parzellen 14 und 15 um ca. 40 cm nach Osten zu verschieben. Dadurch verringert sich der Versatz der Gebäude auf den Parzellen 14 / 15 und 16 / 17. Zudem wird die Situation zwischen den Gebäuden auf den Parzellen 13 und

14 verbessert. Der Abstand zur Grundstücksgrenze wird somit auf 3,30 m verringert. Die nötige Abstandsfläche von $\frac{1}{2} h = 6,17 \text{ m} : 2 = 3,09 \text{ m}$ wird jedoch dadurch geringfügig um 5 cm unterschritten.

Aufgrund des großen Abstandes von 30 m zum nächsten Gebäude ist dies jedoch unproblematisch.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen

- a) den höhenmäßigen Versatz aufgrund der Höhenlage zu belassen
- b) den Versatz durch Verschiebung der Gebäude auf Parzelle 14 und 15 um ca. 40 cm nach Osten zu verringern.

zu A.2 Abs. 3

Das LRA empfiehlt, die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden möglichst einzuhalten.

Eine Überprüfung ergab, daß die Abstandsflächen 4 x zwischen 5 cm und 95 cm unterschritten werden. In allen Fällen ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan insoweit nicht zu ändern.

zu A. 3 Buchst. b

Die Wandhöhe von Gebäuden gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO von der "natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche "bis zum Schnittpunkt der Wand mit zur Dachhaut definiert".

Abweichend hiervon wird im Bebauungsplan von der Kellerrohdecke ausgegangen. Dadurch würde die Möglichkeit geschaffen, die tatsächliche Wandhöhe zwischen dem Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu erhöhen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan aufgrund der eindeutigen Festsetzungen nicht zu ändern.

zu A.Buchst. e

Die textliche Festlegung B 2 zur Bestimmung der Wandhöhe sollte, wie bereits unter A.Buchst. c, angeführt geändert werden. Hierzu wird auf den Beschluß zu A.Buchst. c, verwiesen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Änderung nicht durchzuführen.

zu A.Buchst. f 1. Abs.

Das LRA befürchtet, daß durch die Zulassung eines (1) Zwerchgiebels unbefriedigende Grabendächer entstehen könnten.

Dies war nicht geplant. Folgende neue Formulierung wird daher für den Punkt B.3.2 vorgeschlagen:

Zwerchgiebel sind in Hauptwohnrichtung in einer Breite von max. 2,50 zulässig, soweit sie sich in ihrer Höhe deutlich unter dem Hauptfirst einordnen.

Je Parzelle ist ein (1) Zwerchgiebel zulässig. Er ist mit dem Zwerchgiebel des Nachbargebäudes so zusammenzubauen, daß nur ein gemeinsamer First entsteht.

Soweit eine Hausgruppe eine ungerade Zahl von Parzelle aufweist, ist ein (1) freistehender Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 2,50 m zulässig.

Im Bereich der Parzellen 1 bis 4 wird die Breite des Zwerggiebels auf max. 5 m festgesetzt.

Ausnahme:

Im Bereich des Zwerggiebels darf die Baugrenze/Baulinie um max. 50 cm überschritten werden.

zu A.3 Buchst. f 2. Abs.

Das LRA befiehlt, die Breite der Zwerggiebel auf maximal $\frac{1}{3}$ der anteiligen Trauflänge zu begrenzen. Zusammengefaßte Zwerggiebel mit einem gemeinsamen Satteldach sollten dieses Maß in der Summe ebenso einhalten.

Die maximale Hausbreite von Reihenendhäusern beträgt ca. 6,00 m. Die maximale Breite eines Zwerggiebels würde somit 2 m betragen. Dies erscheint zu schmal.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die max. Breite von 2,5 m beizubehalten.

zu A.3 Buchst. g

Das LRA schlägt die Reduzierung der Dachüberstände, insbesondere an der Giebelseiten aus baugestalterischen Gründen vor.

Der Dachüberstand von 1,50 m an der Giebelseite sollte die Überdachung evtl. Balkone ermöglichen.

Um den Bedenken des Landratsamtes Rechnung zu tragen, schlägt Hr. Architekt Mayer vor, die Dachüberstände an allen Seiten auf max. 1,10 m festzusetzen. Soweit jedoch an den Giebelseiten Balkone errichtet werden, sollte im Bereich dieser Balkone der Dachüberstand max. 1,5 m betragen dürfen.

Der Vorschlag von Hr. Architekt Mayer wurde ausführlich diskutiert und Bedenken gegen ein abgestuftes Dach erhoben. Aufgrund der Nähe einiger Gebäude zu den öffentlichen Wegen wurde eine generelle Ausnahme für einen max. Dachüberstand von 1,50 m für bedenklich gehalten.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, dem Vorschlag des Landratsamtes zu folgen und max. einen Dachüberstand von 1,1 m ohne Ausnahmeregelung zuzulassen.

zu A.3 Buchst. a, d, h, und i

Hier wurden nur redaktionelle Änderungen vorgeschlagen die sich nicht auf den Planinhalt auswirken.

Einstimmig mit 9 :0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß diese redaktionellen Änderungen durchzuführen

zu C

Naturschutzfachliche Äußerung

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine

grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings sind einige Anmerkungen in formeller Hinsicht zu den grünordnerischen Festsetzungen notwendig. Das Landratsamt hat diese Anmerkungen nicht schriftlich niedergelegt und daher gebeten, diese Anmerkungen in einem Gespräch zwischen dem Grünplaner und der unteren Naturschutzbehörde zu erledigen.

Zwischenzeitlich fand dieses Gespräch statt. Der beauftragte Grünplaner, Hr. Diebel, unterrichtete die Stadt über dieses Gespräch. Dabei sind lediglich einige Pflanzenarten einvernehmlich geändert worden. Wesentliche Auswirkungen auf die Planung gehen von diesen Änderungen nicht aus.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Änderungen an der Pflanzliste, wie mit Hr. Diebel besprochen, durchzuführen.

2. Amt für Landwirtschaft und Ernährung Ebersberg mit Landwirtschaftsschule Schreiben vom 09.04.96.

Es wird die allgemeine Forderung erhoben, daß die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Spezielle Einwendungen wurden nicht vorgetragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, diese Forderung als erfüllt anzusehen, da die im Grünordnungsplan festgesetzte Bepflanzung keine Verschottung der landw. Grünflächen erwarten läßt. Eine Beeinträchtigung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist daher nicht zu befürchten

3. Regionaler Planungsverband München Schreiben vom 28.03.96

Es werden keine Bedenken erhoben, jedoch wird angeregt, auf eine grenzständige Situierung der Baukörper im Südteil zu Gunsten einer stärkeren Eingrünung zu verzichten.

Eine stärkere Eingrünung erscheint nicht erforderlich. Dadurch würde eine stärkere Abgrenzung und somit eine "grüne Mauer" entstehen, die ortsplanerisch nicht gewünscht ist.

Außerdem handelt es sich hier um einen vorübergehenden Ortsrand, sodaß auch aus diesem Grund eine stärkere Eingrünung nicht erforderlich ist.

Zudem besteht die Gefahr, daß durch eine zu starke Eingrünung die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern

4. Deutsche Telekom; Niederlassung Rosenheim Schreiben vom 03.07.96

Die Deutsche Telekom kann den Bebauungsplan nicht zustimmen, weil darin Erlaubnisvorbehalte für die Errichtung und Unterhaltung der Fernmeldeanlagen festgelegt sind.

Insbesondere gilt dies der Festsetzung, wonach Freileitungen nicht zulässig sind sowie dem Hinweis, daß Verteilerschränke für die Hausanschlüsse hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gesetzt werden sollen.

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die Errichtung von Freileitungen zur Versorgung der einzelnen Gebäude in diesem Neubaugebiet am Ortsrand nicht vertretbar.

Die Festsetzung stützt sich auf § 9 Nr. 13 BauGB, wonach im Bebauungsplan die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen festgesetzt werden kann. Diese Festsetzung steht nicht im Widerspruch zum TWG, da die Verkehrswege für die Aufnahme der unterirdischen Fernmeldeleitungen zur Verfügung stehen.

Bei den Ausführungen zu "Verteilerschranken für die Hausanschlüsse" handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern um einen Hinweis. Damit soll erreicht werden, daß die teilweise schmalen öffentlichen Verkehrsflächen nicht unnötig durch Einrichtungen, die ausschließlich den "Grundstücksanschluß" dienen auf öffentlichen Grund untergebracht werden. Bei der Planung sollte dies möglichst beachtet werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat vorzuschlagen, den Einwendungen nicht näher zu treten.

I. Wasserwirtschaftsamt München Schreiben vom 10.04.96

Seitens des WWA werden keine Anregungen oder Bedenken erhoben.

Im Hinblick auf die erst kürzlich festgestellten Probleme mit den öffentlichen Dränageleitungen im Bereich Friedenseiche I empfiehlt der Unterzeichnete dringend, entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan die Dränagewasserkanäle nicht in den Unterhalt der Stadt zu übernehmen.

Sobald der Bauträger die Errichtung von Dränagen für erforderlich hält, sollten diese als private Anlage im Eigentum bzw. im Unterhalt der Anschlußnehmer bleiben. Eine entsprechende Sicherung durch Dienstbarkeiten ist erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Anregungen zur Kenntnis zu nehmen.

II. Bürgereinwendungen

1 [REDACTED] Schreiben vom 12.04.96

Die [REDACTED] sind Eigentümer des Grundstückes FINr. 1798/4, Gmkg. Ebersberg, Karwendelstraße 91.

zu 1.

Sie verweisen auf den Bebauungsplan Süd-West I, in dem südlich der Wettersteinstraße eine mögliche Bebauung nachrichtlich eingetragen ist.

Bei dieser Planungsidee wurde davon ausgegangen, daß

- a) die Karwendelstraße nach Süden bis zur Zugspitzstraße verlängert wird und
- b) westlich dieser Karwendelstraße Bauflächen ausgewiesen werden.

Die [REDACTED] geben an, daß sie bewußt dieses Haus erworben haben, da dieses Objekt auch für die Zukunft einen freien Blick nach Westen garantierte. Durch den Bebauungsplan Augrund II werde diese freie Sicht behindert. Außerdem sei der Abstand zu ihrem Gebäude zu gering.

Sie bitten folgende Umplanungen vorzunehmen:

- a) **Der Abstand zwischen ihrem Reihnhaus und dem geplanten Gebäude auf der Parzelle 1 ist nennenswert zu vergrößern**
- b) **an Stelle des Typs 2 sollte Typ 1 festgesetzt werden, da es nur kommerzielle Gründe für den Typ 2 gäbe**
- c) **den alten Bebauungsplan bzgl. Gestaltung des endgültigen Ortsrandes nach Westen zu realisieren, da dieser in idealer Weise Bauabstände und Bauhöhen nicht nur für die Anwohner sondern auch für das Ebersberger Stadtbild in idealer Weise löst.**

Grundsätzlich ist anzumerken, daß ein Bebauungsplan keine Garantie für einen freien Blick bietet. In diesem Fall handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan sondern um Überlegungen anläßlich der Bebauungsplanung Süd-West II.

Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, gewisse Blickbeziehungen auf Dauer zu erhalten, ist nicht gegeben.

Im übrigen wird der Blick nach Westen nicht verändert.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen:

zu a)

Der Abstand zwischen den Reihnhaus und dem Gebäude auf Parzelle 1 beträgt mehr als 20 m. Eine Vergrößerung des Abstandes ist daher nicht erforderlich.

zu b)

Der Haustyp 2 wurde aus ortsplanerischen Gründen gewählt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, nimmt diese Parzelle eine Sonderstellung ein, da sie einen Übergang der bestehenden Bebauung im Norden der geplanten Bebauung im Westen (Typ 3) hin zur niedrigeren Bebauung im Süden und auch in die freie Landschaft schaffen soll.

Die Behauptung, daß hier ausschließlich kommerzielle Gründe ausschlaggebend waren, wird somit zurück gewiesen.

zu c)

Die Verwirklichung der nachrichtlichen Eintragungen im Bebauungsplan Süd-West I wird aufgrund neuerer ortsplanerischer Überlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Reduzierung der Bauflächen im Westen und eines anderen Verkehrskonzeptes, nicht verfolgt.

zu 2. - Kfz-Stellflächen vor Parzelle 5

Die [REDACTED] erheben Einwendungen gegen die geplanten Stellplätze entlang der Wettersteinstraße. Sie bemängeln, daß durch die Verkehrsberuhigung des neuen Wohngebietes durch zusätzliche Belastungen des bestehenden Wohngebietes erkauft werde. Auch hier wird der Stadt vorgeworfen, die Verkehrsberuhigung nur deshalb zu planen, damit die Gebäude gut verkauft werden können.

Ebenso erhebt Herr [REDACTED] als Eigentümer der Grundstückes FINr. 1798/7, Gmkg. Ebersberg Einwände gegen diese Parkplätze. Er ist der Ansicht, daß nach den Verursacherprinzip geplant werden müsse und somit die Parkplätze innerhalb des neuen Wohngebietes untergebracht werden müssen. Der üblicher Weise mit Parkplätzen verbundene Lärm insbesondere zur Nachtzeit, müsse dort verbleiben wo er entsteht.

Er begründet seinen Antrag mit den unangenehmen Erfahrungen, die er mit den provisorischen Parkplätzen des Baugebietes Augrund I gemacht habe.

Innerhalb eines reinen Wohngebietes sind die durch die Nutzung erforderlichen Garagen und Stellplätze zulässig.

Der Vorschlag, sämtliche Stellplätze innerhalb des neuen Wohngebietes unterzubringen, würde den Verkehr auf der Wettersteinstraße nicht verringern, gleichzeitig aber den Verkehr innerhalb des neuen Wohngebietes erhöhen. Zu berücksichtigen ist ferner, daß die Erweiterung des Wohngebietes nach Süden eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des neuen Wohngebietes mit sich zieht (sh. nachrichtliche Darstellung).

Im übrigen waren entlang der Südseite der Wettersteinstraße bereits bei den ursprünglichen Planungsüberlegungen Stellplätze vorgesehen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, die Einwendungen deshalb zurückzuweisen.

2. [REDACTED] **Schreiben vom 12.04.96**

zu 1.

Dieser Einwand wurde bereits im Zusammenhang mit dem Einwand der Eheleute Weber (zu 2.) behandelt

zu 2.

[REDACTED] empfiehlt, die Begründung im Absatz "Bauland für Einheimische" zu ändern. Er stellte fest, daß bei dem vor kurzem abgeschlossenen Baugebiet Augrund I überwiegend auswärtige Neubürger zugezogen sind. Er unterstellt, daß dies auch beim Baugebiet Augrund II der Fall sein wird. Er ist der Ansicht, daß somit nicht von einem dringenden Bedarf der einheimischen Bevölkerung gesprochen werden kann. Der Bebauungsplan sollte deshalb "im normalen Geschäftsgang" aufgestellt werden.

Die Feststellung des Stadtrates, daß dringender Wohnbedarf der Bevölkerung besteht richtet sich nicht ausschließlich nach dem örtlichen Bedarf sondern ist raumbezogen.

Aber selbst in Ebersberg ist dringender Wohnbedarf festzustellen, da für das neue Bauland für Einheimische an der Friedenseiche etwa dreimal soviel Bewerbungen vorliegen wie Grundstücke vorhanden sind.

b) Abschluß des städtebaulichen Vertrages

Dem Technische Ausschuß wurde der Inhalt des städtebaulichen Vertrages erläutert. Danach übernimmt der Erschließungsträger neben den Planungskosten auch sämtliche Erschließungskosten. Die Grünfläche nach Westen wird der Stadt kostenlos übereignet. Der auf dieser Grünfläche festgesetzte Weg ist jedoch erst dann sinnvoll, wenn die Verbindung zum übrigen Wegesystem hergestellt werden kann. Die Kosten für diesen Weg, der nicht mehr der Erschließung des Baugebietes dient, müssen dann von der Stadt getragen werden.

Um den örtlichen Bedarf so weit als möglich zu befriedigen, wurden folgende Vereinbarungen getroffen:

Die entstehenden Einfamilien- bzw. Reihenhäuser werden möglichst an Einheimische verkauft. Folgende Vorgehensweise ist vereinbart:

1. Die Häuser werden bis 31. Oktober 1996 angeboten an Ebersberger, die die Kriterien erfüllen (12 Jahre wohnen, 12 Jahre arbeiten, nicht länger als 12 Jahre verzogen, kein Grundbesitz). Die Firma Gressierer liefert bis Ende Oktober die Interessentenliste bei uns ab. Wir genehmigen die Bewerber.
2. Die Restgrundstücke werden angeboten an Ebersberger, die keinen Grundbesitz haben, die aber weniger als 12 Jahre in Ebersberg leben oder arbeiten, mindestens jedoch 2 Jahre in Ebersberg sind. Bis 31. März 1997 wird der Stadt die entsprechende Liste vorgelegt und entsprechende Entscheidung getroffen.
3. Sind dann immer noch Wohnungen zu haben, so kann die Stadt weitere Bewerber zulassen, nämlich z.B. Ebersberger, die schon Grundbesitz haben.
4. Sollten nach Ablauf dieser Zeit immer noch Wohnungen übrig sein, so kann die Firma Gressierer diese Wohnungen an Jedermann außerhalb von Ebersberg veräußern, muß pro Wohnung aber 20.000 DM Folgekosten an die Stadt bezahlen.
5. Die Grünfläche westlich des Baugebietes wird von der Firma Gressierer kostenlos an die Stadt Ebersberg übereignet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

c) Satzungsbeschluß

Nachdem die vorher beschlossenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan analog zu § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß nachdem die vorher beschlossenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan analog zu § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Verwaltung zu beauftragen, das vereinfachte Verfahren möglichst bis zur Stadtratssitzung am 25.06.96 durchzuführen um dann den Satzungsbeschluß fassen zu können.

Lfd.-Nr. 023

Bebauungsplan Moosstefffeld II
Vergabe des Planungsauftrages

----öffentlich

Der Stadtrat beschloß am 27.02.96 für den Bereich des Moosstefffeldes einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Planfertiger wurde noch nicht festgelegt.

Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 9 : 0 Stimmen dem Stadtrat das Büro Lichtblau und Baur zu empfehlen, da diese bereits den Bebauungsplan Moossteffl erstellt haben.

Anmerkung der Verwaltung:

Bei der Information des Technische Ausschuß ist ein Fehler unterlaufen. Das Büro Lichtblau und Baur hat den Bebauungsplan Augrund I und Friedenseiche II erstellt. Der Bebauungsplan Moosstefffeld I wurde vom Büro Winkler und Effinger, München, erstellt. Der TOP wird daher in der nächsten Technischen Ausschuß-Sitzung erneut geladen.

Lfd.-Nr. 024

Straßennamen für den Bebauungsplan Augrund II

----öffentlich

Bürgermeister Brilmayer bat die Stadträte hierfür Vorschläge zu erarbeiten.

Lfd.-Nr. 025

Bekanntgaben

Weiterleitung nach Geschäftsordnung:

öffentlich

■■■■■■■■■■
Erweiterung des Rinderstalles in Pollmoos 4, FINr. 1498, Gmkg. Oberndorf
hier: Tektur

■■■■■■■■■■
Abbruch der Werkstätte auf dem Grundstück FINr. 283 Gmkg. Ebersberg,
Abt-Häfele-Str. 8

Lfd.-Nr. 026

Verschiedenes

----öffentlich

A) Bebauungsplan westl. der Heinrich-Vogl-Str. (Nr. 115)
hier: Umsetzung der Planung

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für die privaten Grundstücke sind auch öffentliche Flächen überplant worden, die nun hergestellt werden sollen. Dafür wurden von der Regierung von Obb. Städtebauförderungsmittel in Aussicht gestellt. Voraussetzung hierfür ist eine qualifizierte Planung.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl, hierfür den Planfertiger des Bebauungsplanes, Hr. Schraud, zu beauftragen. Die Planungskosten hierfür belaufen sich auf DM 24.000.--, die ebenfalls zuschufähig sind, sodaß der Eigenanteil der Stadt bei ca. DM 10.000.-- liegen wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Auftrag für die Erstellung des Planes dem Architekturbüro Schraud, München, zu erteilen.

B) Anschaffung eines PKWs für den städt. Bauhof

Von der Fa. Hallmann wurde ein Angebot über einen gebrauchten VW Passat, Baujahr 1992 zum Preis von DM 15.600.-- angeboten.
Im Haushaltsplan sind hierfür DM 16.000.-- veranschlagt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß das Angebot der Fa. Hallmann anzunehmen.

Lfd.-Nr. 027

Wünsche und Anfragen

-----öffentlich

StR Heilbrunner berichtete, daß nun nach der Fertigstellung der Floßmannstr. relativ schnell gefahren wird.
Bürgermeister Brilmayer verwies darauf, daß hier eine 30 km/h Zone angeordnet ist.

Weiter bat er, in einem der nächsten Stadtmagazine darauf hinzuweisen, daß die Anlieger verpflichtet sind, Gehwege zu kehren.

Außerdem bat er um eine bessere Verteilung des Stadtmagazins. In diesem Zusammenhang berichteten StRin Platzer und StR Berberich, daß auch sie keine Stadtmagazine erhalten haben.

Auf Anfrage von StR Schuder berichtete Stadtbaumeister Wiedeck, daß der beschädigte Zaun an der Grundschule während der Pfingstferien repariert wird. Der Auftrag hierfür ist erteilt.

Auf seine weitere Anfrage berichtet Stadtbaumeister Wiedeck, daß das Dach des Brennereigebäudes in Kürze repariert würde. Sämtliche Aufträge hierfür sind erteilt.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.15 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling
Schriftführer