

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 24.06.97

---

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: StRin Hülser für StR Ostermaier), Platzer sowie die StR Berberich, Geislinger (für Mühlfenzl), Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried), Riedl und Schuder, Spözl (für Lachner).

Entschuldigt fehlte Frau 2. Bgmin. Anhalt.

Als Zuhörer nahmen die StRin Gruber, Portenlänger und Seidinger sowie StR Abinger


Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Deierling

---

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

Lfd.-Nr. 01

  
Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 563/2, Gmkg. Ebersberg,  
Laufinger Allee 3

---

öffentlich

Dem Bauantrag ging eine Voranfrage voraus, die der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 18.02.1997, Lfd.-Nr. 01, behandelt hat. Der vorliegende Bauantrag entspricht den Vorgaben des o.g. TA-Beschlusses. Dabei wurde auch eine Sicherung gefordert, dass auf den verbleibenden Restgrundstück kein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann. Diese Sicherung wurde bisher jedoch nicht beigebracht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter der Bedingung zuzustimmen, dass für die verbleibende Restfläche die Errichtung eines weiteren Hauses in rechtlich einwandfreier Weise ausgeschlossen ist. Eine entsprechende Sicherung ist erforderlich.

Lfd.-Nr. 02

Errichtung eines Ausstellungsgebäudes u. teilweise Umbau mit Nutzungsänderung von bestehenden Produktionsräumen in Büros auf dem Grundstück FINr. 732/T, Gmkg. Ebersberg, Ringstr. 130

---

öffentlich

Im Bereich des Atriums ist die Errichtung eines Ausstellungsgebäudes vorgesehen. Ortsplanerisch tritt das Gebäude nicht in Erscheinung.

Außerdem wurde eine Teil der Produktion ausgelagert. In den frei gewordenen Räumen sollen Büros eingerichtet werden.

Künftig sollen auf dem Betriebsgelände 94 Stellplätze zur Verfügung stehen. Erforderlich sind jedoch nur 74. Stadtbaumeister Wiedeck schlug daher vor, die Stellplätze mit Bauminseln aufzulockern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen. Der Antragsteller sollte gebeten werden, einige Bauminseln einzubauen.

Lfd.-Nr. 03

Bebauungsplan Moossteffl II;  
Vorstellung der geänderten Planung

---

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 13.05.97 behandelt. Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte die geänderte Planung in der Fassung von 10.06.97. Außerdem wurde der Technische Ausschuss über die Verschattung unterrichtet. Danach ist selbst am 21.12. um 12.00 Uhr eine Besonnung der bestehenden Gebäude sowie der geplanten Gebäude untereinander gegeben.

Stadträtin Platzer bemängelte, dass die Durchblicke zwischen den Gebäuden 19 und 20 zwar verbreitert wurden, nunmehr aber diese erdgeschoßigen Zwischenbauten nicht mehr transparent sind.

Weiter sprach sie sich für eine Aufweitung des Abstandes zwischen den Gebäuden 22 und 23 aus. Anstelle des Gebäudes Nr. 23 sollte die Errichtung von 2 Punkthäusern mit den Ausmaßen 12,5 x 12,5 m überlegt werden.

Außerdem sollte ein weiterer Spielplatz für die Altersgruppe von 6 - 12 Jahren und ein Bolzplatz ausgewiesen werden.

Stadtrat Berberich forderte allgemein eine weitere Verringerung der Bebauungsdichte. Insbesondere seien die bei Haus 20 geplanten 4 Geschoße nicht verträglich. Der Abstand von etwa 14,5 m zwischen Haus 19 und 20 reiche nicht aus. Der geplante Kinderspielplatz als „öffentlicher Erlebnisraum“ sei zu gefährlich, da er an einem öffentlichen Geh- und Radweg liege. Er forderte einen „verkehrsfreien“ Kinderspielplatz. Außerdem sei die Fläche der ausgewiesenen Spielplätze zu gering. Nach den Vorschriften des Artikel 8 BayBO seien mindestens 600 qm erforderlich.

Auf seine Anfrage unterrichtete Bürgermeister Brilmayer, dass der Kreisjugendring im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeschaltet wird.

Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels stellte Stadtrat Berberich nochmals seine Forderung, vom 13.05.97 auf, nur wenige Stellplätze anzuordnen.

Bürgermeister Brilmayer wies daraufhin, dass dies durch den Ausschuss bereits entschieden worden ist.

Stadtrat Berberich machte darauf aufmerksam, dass er dann dem Bebauungsplan insgesamt nicht zustimmen könne.

Stadtrat Geislinger schloss sich den Forderungen seiner Vorredner an und bemängelte, dass insbesondere durch die Häuser Nr. 19 und 20 der Eindruck einer Stadtmauer entstehe. Weiter wandte er sich gegen die erdgeschoßigen Zwischenbauten bei den Häusern 19 - 23.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass bei einem Wegfall der Zwischenbauten abstandsflächenrechtliche Probleme entstünden, die dann das ganze Konzept des Bebauungsplanes gefährden würden. Bürgermeister Brilmayer war der Ansicht, dass durch die nun vorgenommen Aufweitungen zwischen den Gebäuden eine gute städtebauliche Lösung gefunden wurde und die nur erdgeschoßigen Zwischenbauten, auch wenn sie nicht transparent ausgebildet werden, durchaus verträglich sind.

Zur Aufweitung der Torsituation zwischen den Gebäuden 22 und 23 schlug Bürgermeister Brilmayer eine Untersuchung durch den Architekten vor. Ebenso sollte die Drehung der Firstrichtung beim östlichen Gebäude des Hauses Nr. 23 sowie beim Punkthaus Nr. 25 untersucht werden. Hier könnte ein Längsriegel in Fortsetzung der bestehenden Reihenhausezeile geprüft werden.

Zu der von Stadtrat Geislinger bemängelten „Stadtmauer“ erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck an Hand des Modells, dass aufgrund des vorhandenen Geländes eine Höhenstaffelung trotz des 3-geschoßigen Gebäudes mit Laternengeschoß gegeben ist.

Zur Ausweisung eines Bolzplatzes bzw. von Kinderspielplätzen schlug Bürgermeister Brilmayer eine Fläche südlich der letzten Häuserzeile vor.

Zu Fragen der Größe, der Art und Ausgestaltung von Kinderspielplätzen sollte die Stellungnahme des Kreisjugendringes abgewartet werden.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss was folgt:

- 1) Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss zu untersuchen, wie sich die Erweiterung des Abstandes zwischen dem bestehenden Wohnblock und Haus 20 um 2 m und zwischen Haus 20 und Haus 19 um 1 m auswirkt.
- 2) Mit 3 : 6 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss den Vorschlag von Stadtrat Geislinger ab, die erdgeschoßigen Zwischenbauten entfallen zu lassen.
- 3) Mit 3 : 6 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss die Reduzierung des Hauses 20 um 1 Geschoß ab.
- 4) Mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuss folgende Untersuchungen:
  - a) Aufweitung des Abstandes zwischen den Gebäuden 22 und 23 und Ersatz des westlichen Gebäudes von Haus 23 durch ein Punkthaus.
  - b) Planung eines Nord/Süd gerichteten Baukörpers im Bereich des Hauses 23-Ost und 25.

5) Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, am südlichen Ortsrand einen Bolzplatz vorzusehen.

Der Technische Ausschuss war sich einig, zum Bebauungsplanentwurf die Stellungnahme des Architekturbüros Immich einzuholen.

Lfd.-Nr. 04

Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rinding

---

öffentlich

Der Technische Ausschuss fasste in seiner Sitzung am 18.02.97, lfd.-Nr. 14 den Satzungsbeschluss für die Außenbereichssatzung beauftragte die Verwaltung jedoch, die Satzung erst dann in Kraft zu setzen, wenn mit den betroffenen Grundeigentümern ein Vertrag über die beschränkte Weiterveräußerung (nur an Oberndorfner) geschlossen wurde.

Zwischenzeitlich fanden zwei Besprechungen mit den Betroffenen statt. Bei der letzten Besprechung am 09.06.97 erhoben einige Betroffene zu Recht Bedenken, da die Vorteile der Außenbereichssatzung für sie unerheblich sind und daher den Aufwand eines Vertragsabschlusses nicht rechtfertigen.

Mit dem Abschluss eines Vertrages sind alle Eigentümer beginnend beim landwirtschaftlichen Anwesen Wisneth bis hin zur Gemeindestraße FINr. 1141/1 (Honauer; Baumann) einverstanden.

Lediglich der Eigentümer des Grundstückes FLNr. 1410/1 wird den Vertrag nicht unterzeichnen. Dies ist aber aufgrund des geringen Vorteils vernachlässigbar.

Das Landratsamt Ebersberg hat gegen eine Reduzierung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung keine Bedenken erhoben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag von Bürgermeister Brilmayer zuzustimmen und den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wie vorgeschlagen zu reduzieren (sh. Anlage 1 zum Protokoll).

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Satzungsbeschluss vom 18.02.97, lfd.-Nr. 14, aufzuheben.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss eine Außenbereichssatzung für den o.g. neuen Geltungsbereich zu erlassen.

Weiter beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Verwaltung zu beauftragen, die Außenbereichssatzung erst nach Abschluss der Einzelverträge mit den Grundeigentümern in Kraft zu setzen.

Lfd.-Nr. 05

Außenbereichssatzung Traxl;  
hier: weiteres Vorgehen

---

öffentlich

Der Technische Ausschuss befasste sich zuletzt in seiner Sitzung am 24.09.96, TOP 74, mit dieser Angelegenheit. Zwischenzeitlich fand entsprechend diesem Beschluss am 02.10.96 eine Ortsbesichtigung durch die TA-Mitglieder und mit Vertretern des Landratsamt statt.

Am 23.10.96 wurde eine Besprechung mit den betroffenen Grundeigentümern im Rathaus durchgeführt. Bei einer anschließenden Besprechung im Landratsamt wurden gegen den Erlass einer Außenbereichssatzung für den südlichen Teil und einer weiteren Außenbereichssatzung für den nördlichen Bereich keine rechtlichen Bedenken erhoben.

Zwischenzeitlich hat Herr Westermeier, der das Grundstück FINr. 629, Gmkg. Oberndorf, im südlichen Bereich bebauen wollte, ein anderes Objekt erworben, sodass aus diesen Grund der Erlass einer Außenbereichssatzung nicht mehr aktuell ist.

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuss vom Antrag des Herrn Hilger aus Traxl, der auf dem Grundstück FINr. 666 bzw. 668, Gmkg. Oberndorf, ein Wohngebäude errichten will. Der Erlass einer Außenbereichssatzung für den nördlichen Teil sei daher nach wie vor aktuell.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftstraum München hat am 17.03.97 gegen den Erlass einer Außenbereichssatzung für den nördlichen Teil keine Einwände erhoben. Auf eine Bebauung des Obstgartens im Bereich des Grundstückes FLNr. 648/1, Gmkg. Oberndorf, sollte jedoch verzichtet werden.

Bürgermeister Brilmayer schlug vor, mit den Betroffenen im nördlichen Bereich eine Anliegerbesprechung durchzuführen und über die notwendigen vertraglichen Regelungen, wie diese nun in Rinding erfolgen zu unterrichten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bürgermeister zu beauftragen, Gespräche mit den betroffenen Anliegern zu führen. Die Einleitung einer Verfahrensaufstellung einer Außenbereichssatzung kann in Aussicht gestellt werden, wenn sämtliche betroffenen Grundeigentümer den städtebaulichen Vertrag über die Ansiedlung Oberndorfer Bürger unterzeichnen.



Klargestellt wird, dass die technisch notwendigen Gleisanlagen von dieser Satzung nicht erfasst sind.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan (nicht maßstabgetreu), welcher Bestandteil dieser Satzung ist, schwarz umrandet dargestellt. (Lageplan nicht maßstabgetreu).

## **§ 2 Verbot von Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden:

- 1) an Einfriedungen,
- 2) an Türen, Toren und Fensterläden,
- 3) an Bäumen, Leitungsmasten, Brücken und Überführungen,
- 4) in öffentlichen Park- und Grünanlagen und in Friedhöfen.

## **§ 3 Beschränkung für Werbeanlagen**

- (1) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig.
- (2) Automaten sind nur in räumlicher Verbindung mit Hauseingängen, Hofeinfahrten und Passagen zulässig. Sie dürfen nicht in den Verkehrsraum ragen.
- (3) An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden.

## **§ 4 Gestaltung von Werbeanlagen**

- (1) Zulässige Werbeanlagen müssen so gestaltet werden, dass sie nicht durch übermäßige Größe, zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung stören und sich in die Gebäudefront und das Straßenbild einpassen. Die Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Anlagen, sowie die Verteilung von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster ist zu unterlassen.
- (2) Freistehende Anlagen der Fremdwerbung (z. B., Plakatwände, Schaukästen etc.) dürfen nicht höher als 2,0 m, gemessen ab Geländeoberkante bis zu ihrem oberen Abschluß und nicht breiter als 2,5 m, gemessen von Außenkante zu Außenkante, sein. Sie sind nach Möglichkeit handwerklich zu gestalten.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Begründung**

Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung ermächtigt die Stadt, durch Satzung örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen u. a. an Werbeanlagen zu erlassen, soweit das zur Durchführung bestimmter städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Gemäß Ziff. 2 der erwähnten Vorschrift können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und die Werbung an bestimmten baulichen Anlagen ausgeschlossen und Werbeanlagen auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden, soweit das zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Bau- und Naturdenkmälern erforderlich ist.

Für den Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung ist am 15.1.1988 eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets "Altstadt" öffentlich bekanntgemacht worden. Grundlage hierfür war eine Strukturuntersuchung aus dem Jahre 1983 die erhebliche Störungen des Stadtbildes feststellt. Im besonderen Maße war dies auch im Bereich des Bahnhofs gegeben.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat bereits im Jahr 1983 eine Werbeanlagensatzung für das Zentrum und die angrenzenden Gebiete erlassen. Der Bahnhofsbereich wurde dabei noch nicht erfasst. Gleichwohl wurde versucht durch entsprechende Maßnahmen eine Verbesserung der Raumgestaltung auch am Bahnhof zu erreichen.

Aufgrund dieser Strukturuntersuchung beschloss der Stadtrat am 14.07.1993 einen Zielkatalog für die künftige Entwicklung der in Nr. 8 zu Bahnhof folgendes festlegt:

Der Bahnhofsbereich und sein Umfeld als Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs sind ergänzend zu gestalten.

- Der Bereich ist durch gestalterische Maßnahmen in seiner räumlichen Situation zu verbessern (z.B. Begrünung, Pflasterung)
- Langfristig ist der Bahnhofplatz mit dem Marienplatz stadträumlich zu verbinden, wobei die Entwicklung vom Marienplatz ausgehen muss.

Zur Umsetzung dieser Ziele hat der Stadtrat eine Feinuntersuchung für den Bereich des Bahnhofs und das südlich angrenzende Baugebiet bis hin zum Schwedenweg in Auftrag gegeben. Dabei stellt das beauftragte Stadtplanungsbüro Immich im Dezember 1996 unter anderem fest, dass das Umfeld westlich und östlich des Bahnhofgebäudes städtebaulich verbessert und neugeordnet werden muss.

Von besonderer Bedeutung ist diese Forderung, da der Bahnhof im unmittelbaren Zugangsbereich zur Altstadt und insbesondere zum denkmalgeschützten ehemaligen Gutshof des Klosters, der zur Zeit mit Städtebauförderungsmitteln saniert wird, darstellt. Der Innenhof des Gutsbauhofs dient seit einigen Jahren auch kulturellen Veranstaltungen. Aufgrund seiner günstigen Lage zum S-Bahnhof werden diese Veranstaltungen immer häufiger auch von Auswertigen besucht. Auch die günstigen Parkmöglichkeiten in diesem Bereich dienen den Besuchern der Veranstaltungen. Die Stadt ist daher auch aus diesem



Grund an einer guten Gestaltung des Bahnhofsbereichs sehr interessiert. Mit der oben angeführten Sanierung des ehemaligen Klosterbauhofs soll das Gebiet zwischen dem Marienplatz und dem Bahnhof als lebendiger Bereich und als ortsbildprägende Dominante gestaltet werden.

Derzeit weisen insbesondere der Bahnhofsvorbereich, aber auch das Gelände des ehemaligen Klosterbauhofs städtebauliche Mißstände auf, denen mit den vor erwähnten Maßnahmen begegnet werden soll.

Diese Werbeanlagensatzung soll eine flankierende Maßnahme - nicht zuletzt der Ortsplanung und des Denkmalschutzes - mit dem Ziel sein, das Erscheinungsbild des historischen Altstadtbereichs von Ebersberg zu erhalten und zu verbessern.

Dabei ist sich die Stadt bewußt, dass in - jedenfalls auch - gewerblich geprägten Gebieten an die Voraussetzungen für die Beschränkung oder gar den Ausschluß von Werbeanlagen strenge Anforderungen zu stellen sind. Deshalb sollen Anlagen zur Fremdwerbung nicht strikt ausgeschlossen werden. Diese Satzung ergänzt die vorhandene Satzung sowohl in ihrem Umgriff als auch hinsichtlich der Festsetzungen. So grenzt die neue Satzung unmittelbar an die wirksame Satzung unter Reduzierung der Anforderungen an die Werbeanlagen an. Somit wird der Bereich zwischen dem Marienplatz und dem Bahnhof in 4 Anforderungsstufen eingeteilt.

Den berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer wird dadurch Rechnung getragen, dass lediglich eine Größenbeschränkung und Anforderungen an die Gestaltung solcher Anlagen gestellt werden. Ebenso ist sich die Stadt des Umstandes bewußt, dass es sich insbesondere beim Bahnhofsbereich derzeit nicht um besonders schutzwürdige Gebiete handelt. Indes ist die Stadt nach der Vorschrift des Art. 98 Abs. 1 BayBO nicht auf eine bloße Verunstaltungsabwehr beschränkt. Vielmehr steht ihr eine positive Gestaltungsfreiheit zu, die sich auch auf Art, Größe und Anbringung der Werbeanlagen erstreckt. Durch die in der Werbeanlagensatzung getroffenen Regelungen soll gewährleistet werden, dass sich Werbeanlagen in die von der Stadt angestrebte und (u.a.) mit dem Mittel der Sanierungssatzung verfolgte städtebauliche Aufwertung des Bereichs einfügen. Bisherige Erfahrungen haben gezeigt, dass dies ohne entsprechende Satzung kaum möglich ist.

#### bb) Bauantrag

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bauantrag im Hinblick auf die vorher beschlossene Satzung abzulehnen.

Lfd.-Nr. 06 b

██████████  
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Schreiner Werkstatt und Garagen auf dem Grundstück FINr. 1410, Gmkg. Oberndorf, in Rinding

-----  
öffentlich

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bereich der künftigen Außenbereichssatzung Rinding, für die der Technische Ausschuss heute (sh. Nr. 4) den Satzungsbeschluss gefasst hat.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Vorbescheid unter der Voraussetzung der Wirksamkeit der Außenbereichssatzung zuzustimmen.

