

**NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 20.10.98**

---

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren die Stadträtinnen Hülser (für StR Ostermaier) und Platzer sowie die Stadträte Berberich, Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried) , Lachner, Mühlfenzl, Schuder und Spötzl (StR Riedl).

Entschuldigt fehlten 3.Bgm. Ried, StR Ostermaier und Riedl.

2. Bgm. Anhalt nahm als ZuhörerIn an der Sitzung teil.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Prigo

---

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

Lfd.-Nr. 01

██████████  
Voranfrage zur Errichtung von 4 Zweifamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 709 und 709/4, Gmkg. Ebersberg, Adalbergasse 4

---

**öffentlich**

Voranfragen und ein Vorbescheid von der Fa. N + Z Wohn- und Gewerbebau GmbH wurden bereits mehrfach, zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.04.98 behandelt. Die von der Firma N + Z Wohn- und Gewerbebau GmbH gestellten Anträge wurden abgelehnt, da die Bebauungsvorschläge für die o.g. Grundstücke zu massiv waren. Des weiteren stimmte die Stellplatzanordnung und die verkehrliche Erschließung nicht.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, daß er in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.04.98 einen Vorschlag unterbreitet habe, wie eine Bebauung auf den o.g. Grundstücken möglicherweise aussehen könnte. Er erläuterte dem TA diesen Vorschlag, der u.a. vorsieht, daß die Gebäudekörper in E + D mit einer Dachneigung von max. 30 Grad sein sollen. Das Dachgeschoß kann auch ein Vollgeschoß sein. Im Hinblick auf die sehr beengten Verhältnisse im Bereich der Adalbergasse muß der Stellplatzschlüssel größer als 1,5 Stellplätze sein. Die Garagen und Stellplätze sollten größtenteils im Westen des Grundstückes untergebracht werden. Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Außerdem ist ein öffentlicher Weg im Bereich der o.g. Grundstücke in Richtung Bahnunterführung anzulegen.

Er machte weiter darauf aufmerksam, daß ein Nachweis über die durchgehende Breite der Adalbergasse von 4,50 m zu erbringen ist. Abschließend merkte er noch an, daß der Steinmetzbetrieb Baumann durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden darf, ein entsprechender Nachweis ist notwendig.

Nunmehr legt ein anderer Bauträger, nämlich die Firma Zapf GmbH + Co., ein neues städtebauliches Konzept vor, das die Errichtung von 4 Doppelhäusern mit II vorsieht. Die Doppelhäuser sollen die Maße 11,70 m x 11 m und eine Dachneigung von 30 Grad haben. Die Garagen und Stellplätze sind zwischen den Häusern angeordnet. Mit Schreiben vom 13.10.98 teilt der Antragsteller mit, daß er pro Wohneinheit je eine Garage und je einen Stellplatz errichten werde, also insgesamt 8 Garagen und 8 Stellplätze. Die verkehrliche Erschließung für die geplanten Doppelhäuser soll von West nach Ost erfolgen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, daß der Antragsteller in seinem Schreiben vom 13.10.98 erklärt habe, daß er die geforderte Fahrbahnbreite von 4,50 m in der Adalbergasse durch eine geänderte Grenzziehung einhalten werde. Des weiteren ist er bereit, zwischen dem angrenzenden Steinmetzbetrieb und dem letzten geplanten Haus entsprechende schallschutztechnische Maßnahmen vorzunehmen.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß die nun vorliegende Planung in nachfolgenden Punkten nicht dem TA vom 21.04.98 entspricht:

- Die Gebäudekörper sind statt E + D jetzt E + I.
- Es ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen.
- Die Garagen und Stellplätze sind nicht größtenteils im Westen der Grundstücke untergebracht.
- Der öffentliche Weg in Richtung Bahnunterführung ist nicht vorgesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, daß eine Bebauung des Grundstückes mit 8 Wohneinheiten grundsätzlich möglich ist. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Bebauung der o.g Grundstücke mit 2 Dreispännern und einem Doppelhaus jeweils in E + D erfolgen. Die bauliche Hülle der Häuser ist noch festzulegen. Die Stellplätze und der Wendehammer sind im westlichen Teil der Grundstücke vorzusehen. Er erklärte, daß diese entwickelten städtebaulichen Überlegungen nur durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gesichert werden können. Im Bebauungsplan könnte dann auch der öffentliche Weg in Richtung Bahnunterführung festgesetzt werden.

Im Interesse der Ortsplanung empfahl er dem Ausschuß, die vorliegende Planung abzulehnen und für die Grundstücke FINr. 709 und 709/4, Gmkg. Ebersberg, die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Dazu wäre auch der Erlaß einer Veränderungssperre sinnvoll.

*Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen die Voranfrage aus den vorher dargestellten Gründen abzulehnen.*

*Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen für die Grundstücke FINr. 709 und 709/4, Gmkg. Ebersberg, an der Adalbergasse, einen Bebauungsplan aufzustellen, der auf die Errichtung von Doppelhäusern bzw. Dreispännern, Höhenentwicklung E+D, mit max. 8 Wohneinheiten abzielt. Garagen, Besucherstellplätze und eine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge sind im Westen der Grundstücke vorzusehen, desgleichen ein öffentlich gewidmeter Gehweg entlang der künftigen Erschließungsstraße in Richtung Rosenheimer Unterführung.*

*Weiter beschloß der Technische Ausschuß einstimmig mit 9 : 0 Stimmen zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre für den Umgriff des eingeleiteten Bebauungsplanes zu fassen.*

Lfd.-Nr. 02

██████████  
Anbau eines Wintergartens am Anwesen Wendelsteinstr. 8, FINr.759/65, Gmkg. Ebersberg

---

**öffentlich**

Das Grundstück liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 15.

Der Wintergarten liegt weitgehend innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze.

Die Trennwand im Westen ist bereits vorhanden. Der Nachbarn wird durch den geplanten Wintergarten nicht beeinträchtigt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.*

Abschließend wies Stadtbaumeister Wiedeck darauf hin, daß Bezugnahmen zu erwarten sind. Falls ein Nachbar, einen Wintergarten an der Kommungrenze errichten will, wird ein solcher Antrag dem TA zur Beurteilung vorgelegt, damit von diesem abgewogen werden kann, ob für den Nachbarn eine Beeinträchtigung vorliegt.

Lfd.-Nr. 03

██████████  
Aufstockung des bestehenden Werkstattgebäudes und Einbau eines Büro- u. Ausstellungsraumes im Anwesen Breitensteinstr. 2, FINr. 1861/2, Gmkg. Ebersberg

---

**öffentlich**

Der Antragsteller möchte über der bestehenden Werkstatt einen Büro- und Ausstellungsraum errichten.

Das Grundstück liegt im Innenbereich. Die Erschließung ist bereits vorhanden und somit gesichert.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß durch die vorliegende Planung der Charakter des Gebäudes erhalten bleibe.

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

Lfd.-Nr. 04

██████████  
Nutzungsänderung des Untergeschosses im Anwesen Eberhardstr. 42 a zu Wohnraum, FINr. 332, Gmkg. Ebersberg

---

**öffentlich**

Das Untergeschoß des o.g. Anwesens soll nun zu Wohnraum umgenutzt werden. Neben der jetzt geplanten Wohneinheit befinden sich auf dem Grundstück FINr. 332, Gmkg. Ebersberg, noch 4 weitere Wohneinheiten.

Für diese 5 Wohneinheiten sind insgesamt 7,5 Stellplätze notwendig. Im Eingabeplan sind 6 Stellplätze dargestellt. Von diesen 6 Stellplätzen können aber nur 5 Stellplätze anerkannt werden, da von den Stellplätzen mit der Nummer 2 und 4 immer nur einer anfahrbar ist. Des weiteren ist die Anerkennung des Stellplatzes Nr. 2 auch aus Verkehrssicherheitsgründen nicht möglich. Deshalb kann die Stadt nur die Stellplätze Nr. 1,3, 4 bis 6 anerkennen. 2 Stellplätze sind daher noch abzulösen.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß der Nutzungsänderung zuzustimmen. 2 Stellplätze sind noch abzulösen. Der Vertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.*

Lfd.-Nr. 05

Aldi GmbH & Co KG;  
Werbeanlage zum Neubau des Lebensmittelladens an der Münchener Str., FINr. 1826/T  
u. 1833/T, Gmkg. Ebersberg

---

### **öffentlich**

Der Antragsteller möchte im Bereich seiner Grundstücksein- und ausfahrt / B 304 ein freistehendes innenbeleuchtetes Werbeschild aufstellen. Das Schild hat eine Breite von 2,10 m und eine Höhe von 2,40 m.

Des weiteren möchte der Antragsteller am West- und Ostgiebel des Gebäudes sowie an der südlichen Traufwand ein innenbeleuchtetes Werbeschild anbringen.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß das Schild, das der Antragsteller an der B 304 aufstellen will, genau so groß ist, wie z.B. das Schild am Grafinger oder Eglhartinger Aldi-Markt.

Er erklärte weiter, daß das Werbeschild an der B 304 /Grundstücksein- und ausfahrt und die Schilder am West- und Ostgiebel des Gebäudes nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 enthalten sind. Nur an der südlichen Traufwand ist eine Werbung vorgesehen.

Er empfahl dem Technischen Ausschuß, der Errichtung der Werbeschilder an der B 304 und an der südlichen Traufwand des Gebäudes zuzustimmen. Die Beleuchtung des Werbeschildes an der B 304 soll zwischen 23.00 Uhr und 05.00 Uhr abgeschaltet werden.

Des weiteren empfahl er dem Technischen Ausschuß die Werbeschilder am West- und Ostgiebel des Gebäudes abzulehnen, da das eine Schild in die freie Landschaft und das andere ins Wohngebiet wirkt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß, der Errichtung der beantragten Werbeschilder an der B 304 und an der südlichen Traufwand des Gebäudes unter Befreiung von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129 zuzustimmen. Die Beleuchtung des Werbeschildes an der B 304 muß zwischen 23.00 und 05.00 Uhr abgeschaltet werden. Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Werbeschilder am West- und Ostgiebel des Gebäudes aus o.g. Gründen abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 06

████████████████████  
Anderung der Garagendachneigung von 35° auf 25° für das Anwesen Ebrachstr. 91,  
FINr. 2934, Gmkg. Ebersberg  
hier: Antrag auf isolierte Befreiung

---

### **öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß der Bebauungsplan Nr. 117 für freistehende Doppelgaragen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad vorsieht. Die Antragsteller beantragen nun eine solche Garage statt mit einer Dachneigung von 35 Grad mit einer Dachneigung von 25 Grad ausführen zu dürfen.

Sie begründen ihren Antrag damit, daß bei einer solchen Garage der Neigungswinkel des Satteldaches von 25 Grad den Lichteinfall auf das Grundstück erheblich begünstige. Des weiteren würden die Garagen nicht so groß und hoch ausfallen.

Er erklärte weiter, daß hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 erforderlich ist. Der Ferienausschuß hat in seiner Sitzung am 18.08.98 für vier andere Bauherrn aus dem Baugebiet Friedenseiche IV bereits einer solchen Befreiung zugestimmt.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag auf Reduzierung der Dachneigung für die Garage unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 07

████████████████████  
Anderung der Garagendachneigung von 35° auf 25° für das Anwesen Ebrachstr. 93,  
FINr. 2933, Gmkg. Ebersberg  
hier: Antrag auf isolierte Befreiung

---

### **öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß der Bebauungsplan Nr. 117 für freistehende Doppelgaragen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad vorsieht. Die Antragsteller beantragen nun eine solche Garage mit einer Dachneigung von 35 Grad mit einer Dachneigung von 25 Grad ausführen zu dürfen.

Sie begründen ihren Antrag damit, daß bei einer solchen Garage der Neigungswinkel des Satteldaches von 25 Grad den Lichteinfall auf das Grundstück erheblich begünstige. Des weiteren würden die Garagen nicht zu groß und hoch ausfallen.

Er erklärte weiter, daß hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 erforderlich ist. Der Ferienausschuß hat in seiner Sitzung am 18.08.98 für vier andere Bauherrn aus dem Baugebiet Friedenseiche IV bereits einer solchen Befreiung zugestimmt.

*Einstimmig mit 9 . 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Antrag auf Reduzierung der Dachneigung für die Garage unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 08

Bahnhofsvorplatz;  
Umgestaltung im Rahmen der Städtebauförderung

---

### **öffentlich**

Bgm. Brilmayer erklärte, daß die Deutsche Bahn Immobilien Gesellschaft seit einiger Zeit daran interessiert ist, Baurecht auf dem Bahngrundstück zu erhalten. Er wies darauf hin, daß es aus städtebaulicher Sicht besser ist, im Ostteil des Bahngrundstückes Baurecht für die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden zu schaffen als im Westteil. Des weiteren ist die Deutsche Bahn Immobilien Gesellschaft daran interessiert, durch die Errichtung eines Parkdecks im Bereich des jetzigen P + R-Platzes zusätzliche Parkplätze zu schaffen. Dieses Parkdeck sollte im Westteil des Bahngeländes entstehen. Die Stellplatzbedarfsangaben der Planfeststellung aus dem Jahre 1993 sind überholt. Auch der Landkreis hat Interesse an der Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen für das Landratsamt im Bereich des Parkdecks gezeigt.

Mit dem Neubau der Parkdeckanlage könnte endlich der lang ersehnte Fußgänger-Bahnzugang mit Anbindung an den Mittelbahnsteig verwirklicht werden. Auch Herr Immich hält eine massive Bebauung im Ostteil des Bahngeländes für denkbar. Die jetzt im Ostteil bestehenden P + R-Stellplätze müßten nach Bebauung dieses Teils im Westteil bzw. im evtl. entstehenden Parkdeck nachgewiesen werden.

Bgm. Brilmayer erklärte weiter, daß ihm Herr Pfeil von der Städtebauförderung empfohlen habe, daß die Stadt langsam anfangen sollte Vorstellungen entwickeln zu lassen, wie eine Bebauung des Geländes aussehen könnte. Von der Städtebauförderung würde hierfür ein Zuschuß in Höhe von 60 % gewährt. Mit der Entwicklung dieser Bebauungsvarianten sollte Herr Immich beauftragt werden, da dieser sich schon einige Gedanken über eine mögliche Bebauung gemacht hat.

Er wies darauf hin, daß wohl aus städtebaulicher Sicht der Schwerpunkt der Bebauung des Bahngeländes im Ostteil liegen muß und im Westteil nur das Parkdeck sein sollte. Er erklärte, daß er die Angelegenheit demnächst mit der Städtebauförderung und Herrn Immich gemeinsam besprechen werde.

Er berichtete weiter, daß das Parkdeck einschl. Fußgängertunnel mit Anbindung an den Mittelbahnsteig grundsätzlich nach GVFG förderfähig ist. Auch aus dem Schnittstellenprogramm der Staatsregierung könnte man Förderung bekommen, wenn die Stadt nachweisen kann, daß der S-Endbahnhof Ebersberg, einschl. der vorher genannten Bauwerke auch einer überregionalen Nutzung dienen. Die Förderung hängt von den Pendlerdaten ab.

Stadtrat Schuder erinnerte an die geplante Fußgängerröhre im Bereich der Bahnunterführung an der Rosenheimer Straße, die Herr Immich bei der Überplanung des Umgriffs des S-Bahnhofes berücksichtigen sollte.

Abschließend meinte er, daß man die Fußgängerröhre sobald als möglich verwirklichen sollte.

Stadtrat Mühlfenzl wies darauf hin, daß durch eine Erhöhung der Stellplätze am P+ R-Platz in Ebersberg ein Angebot für Kfz-Benutzer geschaffen werde, nach Ebersberg mit dem Auto und nicht bereits vom Heimatort mit dem ÖPNV zu fahren. Dadurch werde die Bahnlinie Ebersberg-Wasserburg geschwächt.

Er erinnerte an die neue innerörtliche Verkehrsführung, die in der Dr.-Wintrich-Straße entlang des Bahngeländes ein Einbahnstraße mit Fahrrichtung West-Ost vorsieht und somit sämtlicher Verkehr über dem Marktplatz und dann weiter über Heinrich-Vogl-Straße und Eichthalstraße zum Bahnhof fahren muß. Durch die Erhöhung der Stellplatzangebotes am

Bahnhof wird auch dieser Verkehr zunehmen. Des weiteren erinnerte er an den 20 min.-Takt von Grafing-Bahnhof nach München und an das Parkdeck in Grafing-Bahnhof. Er bat um Erfragung dieser Daten. Vom MVV sollten auch die Pendlerdaten und die Daten über die Umsteiger erfragt werden. Des weiteren sollte vom MVV ein aktueller Stellplatzbedarf verlangt werden. Er meinte, daß die Stadt gut überlegen müsse, ob eine Erhöhung der Stellplätze am P+ R-Platz wirklich notwendig ist. Auch sei es nicht unbedingt Aufgabe der Stadt dafür zu sorgen, daß das Landratsamt in unmittelbarer Nähe mehr Parkplätze bekommt. Er warnte davor, eine dichtere Bebauung auf dem Bahngelände und eine Erhöhung der P+ R-Plätze zuzulassen, nur damit die Stadt endlich den Fußgängertunnel mit Anbindung an den Mittelbahnsteig bekommt.

Bgm. Brilmayer erklärte, daß er vom MVV die gewünschten Daten bereits angefordert habe.

Stadtrat Berberich teilte die Meinung von Stadtrat Mühlfenzl. Er plädierte dafür, den ÖPNV zu stärken. Abschließend meinte er, daß er keine Notwendigkeit sieht, Herrn Immich zu beauftragen.

Bürgermeister Brilmayer wies noch einmal darauf hin, daß Herr Immich nur Vorstellungen entwickeln soll, wo eine Bebauung auf dem Bahngelände sinnvoll ist und wie diese aussehen könnte. Der Landkreis wird sich nur am Parkdeck beteiligen, wenn er seine benötigten Stellplätze günstig errichten kann. Abschließend meinte er, daß es sinnvoll ist, Herrn Immich bereits jetzt mit der Überplanung des Umgriffs des S-Bahnhofes zu beauftragen.

Stadtrat Lachner bezweifelte, daß es sinnvoll ist, Herrn Immich mit einer Umplanung des Umgriffs des S-Bahnhofes zu beauftragen, wenn die Stadt noch nicht genau wisse, was sie eigentlich will.

Bgm. Brilmayer erklärte nochmal, daß mit Neubau des Parkdecks der schon lang gewünschte Fußgängertunnel (Westzugang) mit Anbindung an den Mittelbahnsteig gebaut wird. Einen Zugang zur Bahn wird es dann auch vom Rodenstockgelände geben. Die von Herrn Immich entwickelten Bebauungsvorschläge würden als Grundlage für weitere Gespräche mit der Bahn dienen.

Stadträtin Platzer bat um Vorlage des Kostenangebotes durch Herrn Immich.

Stadtbaumeister Wiedeck meinte, daß grundsätzlich Handlungsbedarf da sei. Man müsse Herrn Immich aber noch einige Fixpunkte mitgeben. Diese wären u.a. Fußgängerröhre Unterführung Rosenheimer Str., Konzept Kuhstall, aktueller Stellplatzbedarf des MVV, evtl. Stellplatzbedarf des Landratsamtes, Rodenstockgelände (Baumasse, Tiefgaragenzufahrt von der Dr.-Wintrich-Straße aus usw.), Fußgängerzugänge zum Bahnsteig vom Bahngelände, von der Dr.-Wintrich-Straße und vom Rodenstockgelände aus. Des weiteren muß Herr Immich über die neue innerörtliche Verkehrsführung im Bereich der Dr.-Wintrich-Straße informiert werden. Auch muß Herr Immich darüber informiert werden, was mit der Amtsgerichtskreuzung einmal passieren wird. Nur wenn Herr Immich über all die vorgenannten Punkte informiert ist, ist es ihm möglich eine Aussage zu treffen, wie eine Bebauung auf dem Bahnhofsgelände aussehen könnte.

Bgm. Brilmayer erklärte, daß er von Herrn Immich ein Kostenangebot verlangen werde. Auch die von Herrn Wiedeck angesprochenen Punkte werden mit Herrn Immich im Rahmen eines Gespräches mitgegeben.

Stadtrat Mühlfenzl meinte, daß es sinnvoll ist ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Des weiteren müsse man Herrn Immich alle vom Ausschuß angesprochenen Daten des MVV's zukommen lassen. Auch die von Herrn Wiedeck angesprochenen Punkte müssen ihm bekanntgegeben werden. Des weiteren muß erklärt werden, wer welche Kosten trägt und wie hoch die Zuschüsse sind.

Stadtrat Lachner meinte, daß zuerst mit Herrn Immich ein Gespräch geführt werden sollte, in dem ihm alle Daten, die die Stadt bis dato gesammelt hat, mitgeteilt werden. Im Rahmen dieses Gespräches sollte mit ihm besprochen werden, ob er zum jetzigen Zeitpunkt, aufgrund der bereits gesammelten Daten, eine vernünftige Planung erstellen kann oder nicht. Auch sollte mit ihm abgeklärt werden, was er noch für Angaben braucht.

Abschließend erklärte Bgm. Brilmayer, daß die Stadt im Moment keinem zeitlichen Druck unterliegt. Er wies darauf hin, daß alle vom Ausschuß angesprochenen Daten eingeholt werden. Im Rahmen eines Gesprächs werden die vom Ausschuß angesprochenen Punkte mit Herrn Immich besprochen. Des weiteren wird Herr Immich, um die Vorlage eines Kostenangebotes gebeten. Unabhängig davon wird er die Angelegenheit bei der Städtebauförderung gemeinsam mit Herrn Immich durchsprechen.

In einer der nächsten Sitzungen des Technischen Ausschuß, zu der auch Herr Immich eingeladen wird, sollte die Angelegenheit erneut beraten werden.

Ein Beschluß wurde nicht gefaßt.

Lfd.-Nr. 09

Reischl, Kolpingstr. – Ablösung Durchgang S-Bahn  
-----

### **öffentlich**

Bürgermeister Brilmayer erklärte, daß Herr Reischl an ihn herangetreten sei und gefragt habe, ob er auf die Anlegung des Fuß- und Radweges, der über sein Grundstück parallel zur Bahn verläuft, verzichten könne. Herr Reischl befürchtet, daß seine Anlage nach Anlegung des Weges vor allem nachts verwüstet wird.

Die Betrag, den er für die Anlegung des Weges aufbringen müßte, würde Herr Reischl der Stadt zur Verfügung stellen.

Bürgermeister Brilmayer erklärte weiter, daß die Stadt die Kosten für die Anlegung des Weges auf ca. 45.000,00 DM schätzt. Die Stadt würde diese Angelegenheit durch einen Ablösevertrag mit Herr Reischl regeln.

Dieses Geld könnte dann für die Weiterbau des Radweges entlang der Dr.-Wintrich-Straße in Richtung P + R Platz verwendet werden.

Bürgermeister Brilmayer schlug vor, auf die Anlegung des Weges entlang der Bahn zu verzichten und dafür den Weiterbau des Radweges entlang der Dr.-Wintrich-Straße voranzutreiben.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren der Auffassung, daß auf die Anlegung des Geh- und Radweg über das Grundstück von Herrn Reischl nicht so einfach verzichtet werden sollte. Des weiteren wird der Weiterbau des Radweges an der Dr.-Wintrich-Straße noch einige Zeit dauern.



Stadtrat Lachner schlug vor, daß die Stadt mit Herrn Reischl eine Vereinbarung abschließt, die u.a. nachfolgenden Inhalt hat: Die Stadt gestattet Herrn Reischl, daß er den Weg über sein Grundstück im Moment nicht anlegen muß. Den Betrag, den Herr Reischl für die Anlegung des Weges aufbringen müßte, stellt Herr Reischl der Stadt sofort zur Verfügung. Falls die Stadt diesen Betrag irgendwann zurückzahlt, muß Herr Reischl bzw. seine Rechtsnachfolger den Weg bauen.

*Nach eingehender Beratung beschloß der Technische Ausschuß mit 9 :0 Stimmen den Vorschlag von Stadtrat Lachner anzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit Herrn Reischl eine entsprechende vertragliche Vereinbarung abzuschließen.*

Lfd.-Nr. 10

#### 5. FNP-Änderung – Gmaird Nord-Ost

- a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

#### **öffentlich**

- A) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung  
Der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 26.08.98 bis 28.09.98 durchgeführt.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Ergebnisse der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Landratsamt Ebersberg;  
Hier: Schreiben vom 12.10.98

Sowohl aus baufachlicher, naturschutzfachlicher und immissionsschutzfachlicher Sicht besteht mit der FNP-Änderung Einverständnis.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der FNP-Änderungsentwurf Teile eines als Ausgleichsfläche für den Straßenneubau der St 2086 festgelegten Grundstückes enthält.

Auch die im FNP eingetragene Anbauverbotszone entlang der St 2086 darf ebenfalls nicht tangiert werden.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Die FNP-Änderung sollte sich entsprechend dem Beschluss des Stadtrates ausschließlich auf das Grundstück FINr. 1068, Gmkg. Ebersberg, (Weinzierl) beschränken. Die Erweiterung der Mischgebietsfläche auf das Grundstück des Straßenbauamtes München ist irrtümlich erfolgt. Im nächsten Verfahren wird der Änderungsplan entsprechend berichtigt. Damit sind die Forderungen des Landratsamtes insoweit erledigt.

Hierzu wird auch auf das Schreiben des Straßenbauamtes vom 15.09.98 verwiesen, die ebenfalls auf diese irrtümliche Ausweisung auf ihrem Grundstück hinweisen.

Das Landratsamt stellt zudem fest, dass die straßenmäßige Anbindung des geplanten Neubaus nur über bestehende Zufahrten erfolgen kann.

Anmerkung der Verwaltung:

Die zur Ausweisung vorgesehene Fläche ist grundsätzlich erschließbar. Die genaue Festlegung der Erschließung erfolgt jedoch nicht auf der Ebene des FNPs sondern bleibt in diesem Fall dem späterem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Das Straßenbauamt München teilt mit Schreiben vom 15.09.98 hierzu mit, dass die verkehrliche Erschließung mit dem Straßenbauamt im Genehmigungsverfahren abzustimmen ist.

Die Verwaltung empfahl dem Technischen Ausschuß den Erläuterungsbericht, wie folgt ergänzen zu lassen: „Die Erschließung soll möglichst naturschonend erfolgen.“

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den Erläuterungsbericht, mit dem Satz „Die Erschließung soll möglichst naturschonend erfolgen“ergänzen zu lassen..*

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluß

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat zu empfehlen, den FNP-Entwurf unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*

Lfd.-Nr. 11

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111.1, (Benno-Scharl-Weg)  
hier: Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung  
und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

-----  
**öffentlich**

Der TA faßte am 29.07.97 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes.

Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 (öffentl. Auslegung und Trägerbeteiligung) wurde in der Zeit vom 23.06.98 bis 23.07.98 durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen:

**Landratsamt Ebersberg;  
Schreiben vom 20.08.98**

**A) Baufachliche Stellungnahme**

Aus baufachlicher Sicht wurden gegen die Auflösung des Gemeinschaftsgaragengebäudes und die Anordnung der Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken Bedenken angemeldet, weil ein größerer Erschließungsaufwand nötig sei.

Zu dem widerspreche die Anordnung der Garagen den Forderungen des Art. 52 Abs. 7 BayBO, wonach Stellplätze und Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher erreichbar sein müssen .

#### Besprechungen mit dem Kreisbauamt vom 12. und 19.10.1998

Bei den o.g. Besprechungen beurteilte das Kreisbauamt die geplante Lageveränderung der Wohngebäude und Garagen aus ortsplanerischen Gründen positiv, da so eine am Ortsrand wünschenswerte Auflockerung durch den größeren Abstand zwischen den Hauptbaukörpern erreicht wird.

Die dazwischen liegenden Garagen stören den positiven Gesamteindruck um so weniger, je weiter sie vom Ortsrand nach Süden abgerückt werden.

Die negative Stellungnahme beziehe sich insbesondere auf den höheren Erschließungsaufwand.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Somit sind aus ortsplanerischer Sicht keine Einwände zu behandeln.

Der Belang des höheren Erschließungsaufwandes ist, soweit es sich um finanzielle Aspekte handelt, vernachlässigbar, da

- a) keine aufwendige Erschließung vorgesehen ist
- b) die Kosten vom Antragsteller im Rahmen eines Erschließungsvertrages zu 100% zu tragen sind
- c) die Herstellung der Gemeinschaftsgaragenanlage entfällt

Soweit damit naturschutzfachliche Aspekte angesprochen werden sollten, wird dies unter dem Buchstaben „B) Naturschutzfachliche Stellungnahme“ behandelt.

Stadtrat Berberich erklärte, daß der aus grundsätzlichen Erwägungen bei der Abstimmung über diesen Punkt dagegen stimmen werde.

*Mit 8 : 1 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß, daß eine unverhältnismäßige Erhöhung des Erschließungsaufwandes in finanzieller Hinsicht nicht erkannt wird. .*

### **B) Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Bedenken erhoben:

**a)** Die Obstwiese im Westen war ein wesentlicher Teil der grünordnerischen Festsetzungen als Ausgleich für die Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes und sollte daher auch nicht mit einem Nebengebäude überplant werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß die Bedenken des Landratsamtes anzuerkennen und die Festsetzung einer Baufläche für Nebengebäude innerhalb dieser Fläche zurückzunehmen.*

*Dafür ist die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Baufläche für Nebengebäude unmittelbar an der Westfassade des Gebäudes wieder aufzunehmen.*

**b)** Nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde bewirkt die Änderung des Fußweges in eine Fahrstraße am angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eine erhebliche Verschlechterung der Gesamtsituation. Es wird deshalb gefordert, die Garagen, wie bisher vorgesehen, gemeinsam zu erstellen, damit die Versiegelung und Störung des Landschaftsbildes möglichst klein gehalten werden kann.

Anmerkung der Verwaltung:

Es ist richtig, dass bisher im GOP nur ein 2 m breiter Fußweg mit einer wassergebundenen Decke vorgesehen war. Für Rettungsfahrzeuge sieht dieser Bebauungsplan einen zusätzlichen 3 m breiten Steifen nördlich des Fußweges mit einem wasserdurchlässigen Belag vor. Insgesamt ist also eine 5 m breite befahrbare Fläche festgesetzt.

Der Änderungsbebauungsplan weitet den bisherigen Fußweg auf 2,75 m auf und verbreitert die gesamte befahrbare Fläche auf 5,25 m.

Nachdem aber eine wie bisher festgesetzte 5 m breite befahrbare Fläche für die 3 Gebäude ohne weiteres als Erschließung ausreicht, erscheint eine Änderung der Festsetzungen auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge nicht erforderlich.

Durch die Beibehaltung der bereits jetzt festgesetzten Erschließungsstraße ergibt sich keine Änderung der Gesamtsituation an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß, die Festsetzungen hinsichtlich der Breite und Ausbildung der Erschließungsstraße nicht zu ändern.*

c) Das Landratsamt bemängelt aus naturschutzfachlicher Sicht auch die erforderlichen Garagenzufahrten und befürchtet eine gegenüber der bisherigen Planung eine erhöhte Versiegelung und Störung des Landschaftsbildes.

Anmerkung der Verwaltung:

Es ist richtig, dass die BayBO die Errichtung der Garagen so nahe als möglich an der öffentlichen Verkehrsfläche fordert, jedoch ist aus ortsplannerischen Gründen auf die wohl dauerhafte Ortsrandlage dieses Baugebietes Rücksicht zu nehmen. Danach scheint die nun geänderte Planung deutlich besser geeignet, einen ruhigeren Ortsrand und damit einen besseren Übergang in die freie Landschaft zu erzeugen. Würden die Garagen nach den Vorgaben der BayBO angeordnet, würde zur freien Landschaft hin eine mauerartige Bebauung entstehen, und dem Ziel der Bebauungsplanänderung, eine Auflockerung zu erreichen, zuwiderlaufen.

Es wird anerkannt, dass die Erschließung auf das nötigste Maß reduziert werden muß. Daher sind die jetzt zusätzlich ausgewiesenen Stellplätze unmittelbar vor den Garagenzufahrten anzuordnen. Dies ist möglich, da es sich hier um Ein- oder maximal Zweifamilienhäuser handelt und so Probleme bei der Benutzung nicht zu erwarten sind.

Um die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten, sind die Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und im Bebauungsplan so festzusetzen. Dies entspricht auch der Forderung des Wasserwirtschaftsamtes München im Schreiben vom 09.07.98, wonach die Bebauungsplanänderung wasserwirtschaftlich hinnehmbar ist, wenn die Garagenzufahrten auf den Grundstücken verbindlich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Abweichend von den Festsetzungen soll nun die Zufahrt näher zur Einmündung Benno-Scharl-Weg / Abt-Williram-Str. herangerückt werden, gleichzeitig wird auch die Erschließung des bisherigen Garagenhofes nicht mehr erforderlich. Insoweit wird durch die Planänderung eine Reduzierung der Verkehrsflächen an dieser Stelle erreicht.

*Einstimmig mit 9: 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß an der Änderungsplanung festzuhalten, da so eine bessere ortsplannerische Lösung für den Ortsrand erreicht wird.*

Zur Minimierung der versiegelten Flächen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) die bisher eingezeichneten zusätzlichen Stellplätze neben den Garagenzufahrten entfallen, da die Besucherstellplätze bei einem Zweifamilienhaus auch auf den Garagenzufahrten angeordnet werden können.
- b) Die Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um eine Versiegelung soweit als möglich zu reduzieren.

### **C) Sonstige redaktionelle Anregungen**

a) Erstellung eines neuen Bebauungsplanes unter Aufhebung des jetzt wirksamen Bebauungsplanes oder Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes, der nur die geänderten Teile enthält.

b) Unterschiedliche Firstrichtung im Bebauungs- und Grünordnungsplan

#### Anmerkung der Verwaltung:

Die übrigen Anregungen sind redaktioneller Art und werden von der Verwaltung erledigt.

### **Wasserwirtschaftsamt München; Schreiben vom 09.07.98**

Wie bereits bei der Behandlung des Schreibens des Landratsamtes angeführt, ist die Bebauungsplanänderung wasserwirtschaftlich hinnehmbar, wenn die Garagenzufahrten auf den Grundstücken verbindlich in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Hierzu wird auf den vorherigen Beschluss verwiesen, der dies berücksichtigt.

*Der Technische Ausschuß war sich einig, das Schreiben des WWA aufgrund des vorher gefassten Beschlusses als erledigt zu betrachten.*

### **Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg; Schreiben vom 20.06.98**

Mit der Änderungsbebauungsplanung besteht Einverständnis, soweit die Kurvenanbindung zur Abt-Williram-Straße hin nach DIN 14096 ausgebildet wird.

#### Anmerkung der Verwaltung:

Bei der Bebauungsplanänderung wurde darauf bereits Rücksicht genommen.

*Der Technische Ausschuß war sich einig, das Schreiben der Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg vom 20.06.98 als erledigt zu betrachten, da die Kurvenradien eingehalten werden und die bisher festgesetzte Straßenbreite nicht verändert wird.*

### **Weiteres Verfahren:**

Aufgrund der vorherigen Beschlüsse sind Änderungen des Bebauungsplanentwurfes notwendig.

Somit ist auch eine erneute öffentliche Auslegung notwendig, wobei gem. § 3 Abs.3 BauGB bestimmt wird, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

*Mit 7 : 1 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Bebauungsplanentwurf samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen zu billigen.. Der so geänderte Planentwurf ist samt Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.*

StRin Hülser war während der Abstimmung zu diesem Punkt nicht anwesend.

Lfd.-Nr. 12

Bebauungsplan Nr. 139, von-Scala-Straße;  
hier: Einstellung des Verfahrens

---

**öffentlich**

Am 09.12.97 beschloß der Technische Ausschuß für die Grundstücke FINr. 824/3 und 824/52, Gmkg. Ebersberg, einen Bebauungsplan aufzustellen. Zwischenzeitlich wurden diese Grundstücke von der Familie Just an den Landkreis Ebersberg veräußert (siehe Aktenvermerk vom 15.09.98), somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes hinfällig geworden.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß das Bebauungsplanverfahren für die Grundstücke FINr. 824/3 und 824/52, Gmkg. Ebersberg, einzustellen.*

Während der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt war Frau StRin Hülser abwesend.

Lfd.-Nr. 13

Neugestaltung der Verordnung über die Reinhaltungs-, Reinigungs- und Sicherungspflicht auf den öffentlichen Straßen;

---

**öffentlich**

Die Verwaltung unterrichtete den Technischen Ausschuß davon, daß die alte Verordnung über die Reinhaltungs-, Reinigungs- und Sicherungspflicht auf den öffentlichen Straßen demnächst außer Kraft tritt.

Die Verwaltung erklärte weiter, daß es notwendig ist eine neue Verordnung (siehe Anlage) zu erlassen. Der Inhalt der neuen Verordnung ist mit der alten Verordnung fast identisch. Die Pflichten bleiben die gleichen. Laut unserer alten und bisher noch gültigen Verordnung ist in den § 4 Abs. 1, §§ 5 und 6 der Verordnung für alle Fahrbahnen aller öffentlicher Straßen innerhalb der geschlossenen Ortslage pauschal eine Reinigungspflicht begründet und es ist dem einzelnen Pflichtigen überlassen, die Unzumutbarkeit, eine verkehrsreiche Fahrbahn zu reinigen, durch einen Antrag auf Befreiung von der Reinigungspflicht im Einzelfall geltend zu machen.

Nach der derzeit gültigen Rechtsprechung kann die Reinigungspflicht der Fahrbahn einer Straße nur begründet werden, wenn das Betreten der Fahrbahn mit Rücksicht auf die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Verkehrsbelastung zumutbar ist.

Zumutbar ist es nicht auf verkehrsreichen Straßen.

Von der Verwaltung mußte deshalb jede Straße geprüft werden, ob sie verkehrsreich ist oder nicht. In dem der neuen Verordnung beigefügten Straßenverzeichnis sind in Gruppe A alle Straßen aufgeführt, die verkehrsreich sind.

Ein Verpflichteter (Eigentümer und die zur Nutzung dinglich Berechtigten von Grundstücken), der an eine Straße angrenzt, die in Gruppe A steht, muß genau so wie bisher seiner Reinigungspflicht nachkommen. Seine Reinigungspflicht reicht bis einschl. Fahrbahnrand, aber nicht bis zur Mitte der Fahrbahn.

Alle anderen nicht verkehrsreichen Straßen wurden der Gruppe B zugeordnet. Für einen Verpflichteten, der an solche Straße angrenzt, ändert sich an seiner Reinigungspflicht und seinem Reinigungsumfang nichts gegenüber bisher.

Abschließend wies die Verwaltung darauf hin, daß die neue Verordnung in § 8 einen zweiten Absatz bekommen hat.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Stadtrat den Erlaß der vorgestellten Verordnung über die Reinhaltungs-, Reinigungs- und Sicherungspflicht auf den öffentlichen Straßen in der Stadt Ebersberg zu empfehlen.*

Lfd.-Nr. 14

Rodenstockgelände;  
Sachstandsbericht

-----  
**öffentlich**

Bgm. Brilmayer berichtete, daß das Rodenstockgelände seit kurzem verkauft ist. Ein Bauträger aus der Region hat das Areal erworben. Er erklärte weiter, daß der neue Eigentümer im Rahmen eines Gesprächs vom neuesten Stand der Angelegenheit und über die Forderung der Stadt informiert wurde. Dessen Überlegungen gehen dahin, im östlichen Teil des Rodenstockgelände einige Reihenhäuser zu errichten, ansonsten ist Geschoßwohnungsbau geplant. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt mittels Unterführung bzw. Tiefgaragenzufahrt von der Dr.-Wintrich-Straße aus. Ein konkreter Vorschlag des neuen Eigentümers des Rodenstockgeländes wird in der TA-Sitzung am 03.11.98 beraten. Abschließend erklärte Bgm. Brilmayer, daß er im nichtöffentlichen Teil der Sitzung noch etwas in dieser Angelegenheit berichten möchte.

Lfd.-Nr. 15

Verschiedenes

-----  
**öffentlich**

A) Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Bauhofes in Hörmannsdorf;  
Hier: Sachstandsbericht

-----  
Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß davon, daß für das o.g. Vorhaben nun ein genehmigter Vorbescheid vorliegt. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke in Hörmannsdorf gekauft. Die vom Landratsamt geforderte Flächennutzungsplan-Änderung ist bereits eingeleitet. Die vom Landratsamt geforderten Ausgleichsflächen können auf dem Gelände erbracht werden. Er berichtete weiter, daß die unmittelbaren Nachbarn mit dem Vorhaben einverstanden sind. Durch den Verkauf des Geländes am Paulhuberweg soll der neue Bauhof finanziert werden.

- B) Tierschutzverein Ebersberg;  
Nutzungsänderung des Anwesens Halbing 5, FINr. 2997,3003,3006, Gmkg. Oberndorf in  
ein Tierasyl
- 

Bürgermeister Brilmayer unterrichtete den Technischen Ausschuß davon, daß die Angelegenheit zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 22.09.98, Top 4, behandelt wurde. Vom Ausschuß wurde die Behandlung des Antrages zurückgestellt, da ein Sachbescheidungsinteresse nicht gegeben war. Auf den Sachvortrag hierzu wird verwiesen.

Er erklärte weiter, daß neben dem Tierschutzverein Ebersberg auch das SOS-Kinderdorf und die Kinderkrebshilfe Eigentümer des Anwesens Halbing 5 sind. Er berichtete weiter, daß es Interessenten gibt, die das Anwesen erwerben wollen. Vom SOS-Kinderdorf und von der Kinderkrebshilfe wurde bestätigt, daß sie ihre Anteile am o.g. Anwesen demnächst verkaufen wollen.

Damit ist klar, daß für den vom Tierschutzverein gestellten Antrag auf Nutzungsänderung das Sachbescheidungsinteresse fehlt. Außerdem war sich der Technische Ausschuß in seiner Sitzung am 20.09.98 einig, daß eine Nutzung, die den Dorffrieden störe, möglichst vermieden werden soll.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß den Antrag auf Nutzungsänderung abzulehnen, weil ein Sachbescheidungsinteresse derzeit nicht gegeben ist.*

- C) [REDACTED]  
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Austragshauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 2434, Gmkg. Oberndorf, in Weiding
- 

Der Antragsteller fragt an, ob auf dem Grundstück die Errichtung eines privilegierten Austragshauses mit Doppelgarage möglich ist. Das zweigeschossige Haus soll 9,5 m x 11,75 m werden. Die Firstrichtung des Hauses ist Ost/West. Die Doppelgarage soll die Maße 6,50 m x 9,5 m haben. Das Haus und die Doppelgarage haben je eine Dachneigung von 28 Grad.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, daß das Grundstück am Nordrand von Weiding liegt. Das Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Er wies darauf hin, daß von einem privilegierten Vorhaben auszugehen ist. Die Überprüfung der Privilegierung wird vom Landratsamt vorgenommen.

Er merkte weiter an, daß sich das geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Höhenwicklung in den Ortsteil Weiding einfügt. Er fand, daß es aus ortsplanersicher Sicht nicht gut sei, wenn das Gebäude so nahe an der Nord- und Ostgrenze stehe. Er schlug vor, das Haus etwas nach Süd-Osten zu drehen und nach Westen zu verschieben. Die Abstandsflächen des Austragshauses kämen dann allerdings auf dem Nachbargrundstück FINr. 2405/1, Gmkg. Oberndorf, zu liegen. Dieses Grundstück steht nicht im Eigentum des Antragstellers.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloß der Technische Ausschuß dem Bauvorhaben zuzustimmen. Es wird davon ausgegangen, daß das Bauvorhaben privilegiert ist. Das Landratsamt Ebersberg wird gebeten, den Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.*



Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 21.45 Uhr

Ebersberg, den 10.11.98

gez. W. Brilmayer  
Sitzungsleiter

Prigo  
Schriftführer