

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DONNERSTAG, DEN 23.03.2000

Sämtliche Ausschußmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren die StR Berberich, Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried), Krug bis 19.45 (für StR Lachner), Mühlfenzl, Ostermaier, Riedl ab 19.45 Uhr, Schuder, Schurer (für StRin Platzer) und Spötzl (bis 19.45 für StR Riedl und ab 19.45 für StR Lachner).

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried, StRin Platzer und die StR Lachner und Riedl bis 19.45 Uhr.

Als Zuhörer nahmen 2. Bgm. Anhalt und ab 19.45 StR Krug 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.


Ortsbesichtigung

Beginn: 18.00 Uhr

Anwesend waren die Stadträte Berberich, Heilbrunner (für 3. Bgm. Ried), Krug (für StR Lachner), Mühlfenzl, Ostermaier, Schuder, Schurer (für StRin Platzer) und Spötzl (für StR Riedl).

Als Zuhölerin nahm stellv. Bürgermeisterin Anhalt teil.

Lfd.-Nr. 01


Antrag auf Erstellung einer Außenbereichslückenfüllungssatzung für den Ortsteil Vordereggburg

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15.02.2000, Lfd.-Nr. 7, behandelt. Entsprechend dem Beschluss fand vor der nunmehrigen Behandlung eine Ortsbesichtigung durch den TA statt. Der TA machte sich über die Bebauung in der näheren Umgebung des Grundstückes des Antragstellers ein Bild.

Bgm. Brilmayer wies darauf hin, dass, falls sich der Ausschuss für den Erlass einer Außenbereichslückenfüllungssatzung entscheidet nur zwei öffentliche Belange ausgeblendet werden. Mit einer Kanalisierung könne im Jahre 2004 gerechnet werden, so dass auch aus diesem Grund trotz einer Außenbereichslückenfüllungssatzung unsicher ist, ob eine Baugenehmigung erteilt werden könne. Zu dem liegt die ganze Bebauung entlang der östlichen Straßenseite von Vordereggburg im Landschaftsschutzgebiet, so auch das Grundstück des Antragstellers.

Welche rechtliche Wirkung das Landschaftsschutzgebiet auf die Außenbereichslückenfüllungssatzung haben kann, muß noch geklärt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte den möglichen Umgriff der Außenbereichslückenfüllungssatzung (siehe Anlage 1) . Er wies darauf hin, dass die Grenzen der Satzung eng um den jeweiligen Bereich gezogen werden müssen und keinesfalls bisher unbebaute Grundstücke, außerhalb des bebauten Bereichs, einbezogen werden dürfen. Er erklärte, dass ihm bekannt sei, dass auch der Eigentümer des Grundstückes FINr. 2373 (Huber) entlang der Straße anstelle des kleinen Gebäudes ein neues Gebäude errichten wolle.

Bgm. Brilmayer erläuterte, dass, falls sich der Ausschuss für den Erlass einer Außenbereichslückenfüllungssatzung entscheidet, mit dem Bauwerber bzw. Grundstückseigentümer, ein Vertrag nach dem sogenannten „Rindinger Modell“ abgeschlossen und ein Baufenster festgesetzt werde.

Einige Mitglieder des Ausschusses waren der Ansicht, dass keine Notwendigkeit besteht, das Grundstück FINr. 2359/3, Gmkg. Ebersberg, in den Umgriff der Satzung mit aufzunehmen. Sie stellten den Antrag, das Grundstück FINr. 2359/3, Gmkg. Ebersberg nicht in die Satzung mit einzubeziehen und die Grenze vom Süd-West-Eck des Anwesens Jabornitzky schräg hinüber über die Straße bis zum Stadel zu ziehen.

Mit 2 : 7 Stimmen wurde der Antrag abgelehnt.

Ein Mitglied war der Ansicht, dass die Grenze im Bereich des Grundstückes FINr. 2373, etwas nach Nord-Westen geschoben werden sollte, um dem Grundstückseigentümer mehr Spielraum zu geben.

Mit 4 : 6 Stimmen wurde der Antrag abgelehnt.

Mitglieder des Ausschusses meinten, dass die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes entlang der Ostseite der Straße im Bereich von Vordereggburg jetzt den Bauwilligen nicht zum Nachteil gereichen dürfte. Es wäre sicher sinnvoll, die in der Außenbereichslückenfüllungssatzung entlang der östlichen Straßenseite liegenden Grundstücke aus der LandschaftsschutzgebietsV herauszunehmen.

Mit 7 : 2 Stimmen genehmigte der Technische Ausschuss den von Stadtbaumeister Wiedeck vorgetragene Umgriff der Satzung (siehe Anlage).

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen das Verfahren für den Erlass einer Außenbereichslückenfüllungssatzung für den nördlichen Teil von Vordereggburg mit dem Ziel einzuleiten, im Umgriffsbereich der Satzung (siehe Anlage) mittels Baufenster eine Bebauungsmöglichkeit zu schaffen.

Ein Vertrag nach dem „Rindinger Modell“ ist mit dem Grundeigentümer abzuschließen. Die Übernahme der Kosten ist zu erklären.

Mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Landratsamt zu bitten, die in der Außenbereichslückenfüllungssatzung entlang der östlichen Straßenseite liegenden Grundstücke aus der LandschaftsschutzgebietsV herauszunehmen.

Lfd.-Nr. 02

██████████
Voranfrage zur Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 154/T, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr.

öffentlich

Die Bebaubarkeit des o.g. Grundstückes wurde zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 21.12.99, Top 2, behandelt. Auf die Niederschrift hierzu wird verwiesen.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass nach Auskunft der Juristin im Landratsamt der geplante Wohnblock 1 entlang der Eberhardstraße zwischen dem bestehenden Anwesen Hupfauer (Ecke Pfarrer-Bauer-Straße / Eberhardstraße) und dem bestehenden Anwesen Aschauer (Eberhardstraße 15) im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt. Der westlich davon geplante Wohnblock 2 liegt dagegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit liegt die Tiefgarage (18 Stellplätze) und die Mehrzahl der oberirdischen (7 von 10 Plätzen) Stellplätze im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zur Verwirklichung des westlichen Wohnblockes einschl. Tiefgarage, oberirdischer Stellplätze, Zufahrt und G+ R wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da ein Teil der Stellplätze für den Wohnblock I in der im Außenbereich liegenden Tiefgarage untergebracht und nachgewiesen werden, ist es vernünftig, auch diesen Wohnblock in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, da der Wohnblock I ohne Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht genehmigt werden kann. Vielleicht ist anstelle eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB sinnvoll.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass vom Ausschuss heute noch keine Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanes getroffen werden sollte. Er schlug vielmehr vor, die Angelegenheit gemeinsam mit dem Landratsamt und dem Antragsteller, Grundstückseigentümer usw. zu besprechen.

Der Technische Ausschuss war sich einig, dem Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck zu folgen.

Lfd.-Nr. 03

██████████
Voranfrage zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 597/13, Gmkg. Ebersberg, Kriegersiedlung 18

öffentlich

Die Antragstellerin möchte anstelle des Bestandes zwei Einfamilienhäuser mit Garagen errichten.

Das Einfamilienhaus im nördlichen Grundstücksteil soll in E + 1 mit einer Grundfläche von 7,00 m x 11,00 m, einer Wandhöhe von 6 m und einer Dachneigung von 32 Grad errichtet werden.

Das Einfamilienhaus mit Garage im südlichen Grundstücksteil soll in E + D mit einer Grundfläche von 8,00 m x 10,00 m, einer Wandhöhe von 4,40 m und einer Dachneigung von 33° errichtet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck wies daraufhin, dass es im Bereich der Kriegersiedlung zwar keinen Bebauungsplan gibt, trotzdem ist eine bestimmte Ortsplanung ablesbar, die dann aufgegeben würde. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB erscheint deshalb für das Ein-

familienhaus mit Garage im südlichen Grundstücksteil nicht möglich. Aufgrund des Grundstückszuschnitts erscheint die Bebauung des südlichen Grundstücksteiles ortsplanerisch kaum vertretbar. Des weiteren verletzt die Garage für das südliche Gebäude das Gebot der Rücksichtnahme. Außerdem widerspricht sie Art. 52 Abs. 7 BayBO, der besagt, dass Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf kurzem Weg zu erreichen sein müssen. Die Garage ist 33 m von der Straße entfernt. Des weiteren widerspricht sie Art. 52 Abs.6 BayBO. Er empfahl dem Ausschuss, das Einfamilienhaus mit Garage im südlichen Grundstücksteil aus vorher genannten Gründen abzulehnen.

Er erklärte weiter, dass für das Einfamilienhaus im nördlichen Grundstücksteil eine Genehmigung nach § 34 BauGB möglich erscheint, da die darauf folgende Bebauung auch in kurzem Abstand zur Straße angeordnet ist.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für das Einfamilienhaus auf dem nördlichen Grundstücksteil eine Zustimmung in Aussicht zu stellen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einfamilienhaus auf dem südlichen Grundstücksteil aus o.g. Gründen abzulehnen

Lfd.-Nr. 04

██████████
Ersatzbau für bestehenden Laden auf dem Grundstück FINr. 853/3, Gmkg. Ebersberg, Pfarrer-Bauer-Str.
hier: Tektur

öffentlich

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 14.05.99 wurde ein erdgeschossiger Ersatzbau, der einen Abstand von 2,50 m zur Straße hin hat, genehmigt. In diesem Ersatzbau sollen straßenseitig ein Laden und rückseitig eine Doppelgarage untergebracht werden.

Der Antragsteller bittet darum, den Abstand zur Bgm.-Müller-Straße von 2,50 m auf 2,00 m zu verkürzen. Er begründet seinen Antrag damit, dass er bei der Aussteckung des geplanten Ersatzbaues erstmals erkannt hat, dass die Einfahrt zur Garage äußerst knapp wird. Zudem wird die Einfahrt in die nördliche Garage wegen der dort vorhandenen Hofmauer noch zusätzlich erschwert. Viele Rangierbewegungen mit all ihren Nachteilen, wie z.B. Abgas und Lärm wären dadurch notwendig. Abschließend weist er darauf hin, dass mit dem Bauvorhaben auf dem nördlichen Nachbargrundstück Schuder in Kürze begonnen wird und dass er aus technischen Gründen gezwungen ist, dann auch sein Vorhaben zu verwirklichen.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass ein Abstand von 2 m zur Bgm.Müller-Straße ausreichend sei und empfahl dem Ausschuss dem Antrag zuzustimmen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Tekturantrag auf Verkürzung des Abstandes zur Bgm.-Müller-Straße von 2,50 m auf 2,00 m zuzustimmen.

Stadtrat Schuder nahm gemäß Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Lfd.-Nr. 05

Errichtung von 3 Doppelhäusern auf den Grundstücken FINr. 1859/3 und 1858/T, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener / Wallbergstr.

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck berichtete, dass sich der TA in seiner Sitzung am 19.10.99, Top 2, mit einer Voranfrage zur Überprüfung der Bebaubarkeit der o.g. Grundstücke befasst und die Zustimmung zur Variante 1 in Aussicht gestellt habe.

Er erläuterte, dass die Variante I entlang der Wallbergstraße 2 Doppelhäuser mit Garagen und im nördlichen Grundstücksteil 1 Doppelhaus mit Garagen jeweils in E + D mit einer Grundfläche von 10 m x 16 m, einem Kniestock von 1,60 m und einer Dachneigung von 30 Grad vorsah. Die Wandhöhe von 4,70 m orientierte sich am Bebauungsplan Aßlkofener Str.. Die Zwerchgiebel im Süden hatten eine Länge von ca. 3,50 m. Der Abstand zur Aßlkofener Straße betrug 5 m und zur Wallbergstraße 10 m.

Heute sollen nur der Doppelhaushälften (DHH) 1 und 2 sowie 3 und 4 behandelt werden. Der Bauantrag für die DHH 5 und 6 wurde einige Tage vor der Sitzung zurückgezogen.

Alle 2 Doppelhäuser sollen in E + D mit einer Wandhöhe von 4,70 m, einem Kniestock von 1,60 m und einer Dachneigung von 30 Grad errichtet werden.

Die DHH 1 und 2 haben eine Grundfläche von insgesamt 10,5 m x 18,00 m und jeweils einen Giebelerker. Die Zwerchhäuser haben jeweils eine Länge von 5,50 m. Der Abstand der DHH 1 + 2 beträgt laut neuem Lageplan zur nördlichen Grundstücksgrenze 3,50 m.

Die DHH 3 und 4 haben eine Grundfläche von insgesamt 10,5 m x 16,00 und jeweils einen Giebelerker. Die Zwerchhäuser haben jeweils eine Länge von 5 m. Der Abstand zur Aßlkofener Str. (Straßenrand) beträgt nun statt 5 m nur 3,70 m und zur Wallbergstraße statt 10 m nur 8,30 m.

Stadtbaumeister Wiedeck war der Ansicht, dass die Hausbreiten wie in der Voranfrage sein sollten. Die Zwerchhäuser sollen max. eine Länge von 3,50 m haben. Die o.g. Straßenabstände sollten eingehalten werden. Die Abstandsflächen für das DHH 1 + 2 nach Norden sind entweder einzuhalten oder eine Abstandsflächenübernahmeerklärung ist vorzulegen. Aus den eingereichten Unterlagen ist das Gelände und die Höhenlage der Häuser und Garagen nicht beurteilbar. Auch sollten sich die Häuser mehr an der Voranfrage orientieren. Die Häuser sind höhenmäßig dem natürlichen Gelände anzupassen. Stadtbaumeister Wiedeck empfahl dem Ausschuss, die vorliegende Planung aus oben genannten Gründen abzulehnen, da sie sich nicht einfügt.

Abschließend wies er darauf hin, dass mit Vorlage der neuen Eingabeplanung ein Höhenschichtlinienplan eingereicht werden muss, in dem auch die Nachbarhäuser Wallbergstraße 12 und 14 dargestellt sein müssen. Nachrichtlich sollte im Lageplan und auch im Höhenschichtlinienplan das Gebäude dargestellt werden, das einmal zwischen der DHH Nr. 4 und dem bestehenden Anwesen Wallbergstraße 12 stehen soll.

Die Eigentümer der Nachbarhäuser Wallbergstraße 12 und 14 haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den vorliegenden Bauanträgen aus o.g. Gründen nicht zuzustimmen. Mit Vorlage einer neuen Eingabeplanung ist ein Höhenschichtlinienplan einzureichen.

Lfd.-Nr. 06

Bebauungsplan Nr. 138 - östliche Laufinger Allee;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) weiteres Verfahren

öffentlich

a) Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 31.01.2000 Baufachliche Stellungnahme

Die aus städtebaulicher Sicht ausgesprochene Empfehlung, die Firstrichtung bei den Garagen festzusetzen, wird wiederholt.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München empfiehlt, den Forderungen des Landratsamtes nicht nachzukommen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Forderung des Landratsamtes nicht nachzukommen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die UNB empfiehlt, die Art der zu pflanzenden Bäume festzulegen, nachdem es sich hier um die Birkenallee handelt. Außerdem sollte die Qualität der Bäume festgesetzt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist angeführt, dass es sich hier um eine Allee handelt, und die abgängigen Bäume ersetzt werden müssen. Um dies klarzustellen, sollte dies als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Weiter weist die UNB darauf hin, dass bereits ein Gehölzbestand vorhanden ist, der als Ortsrandeingrünung dient. Die im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzte Ortsrandeingrünung sollte daher in „lockere Pflanzung heimischer Laubgehölze“ umbenannt werden.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Festsetzung zu belassen. In der Begründung des Bebauungsplanes ist der Begriff „Ortsrandeingrünung“ als „lockere Pflanzung heimischer Laubgehölze“ zu erläutern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, der Empfehlung der Verwaltung zu folgen und die Festsetzung zu belassen. In der Begründung des Bebauungsplanes ist der Begriff „Ortsrandeingrünung“ als „lockere Pflanzung heimischer Laubgehölze“ zu erläutern.

Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 08.02.2000

Das WWA weist nochmals auf seine Stellungnahme vom 22.09.1999 hin, wonach zusätzliche Wohneinheiten nur dann für möglich gehalten werden, wenn die Laufinger Allee an die städtische Abwasserbehandlungsanlage angeschlossen wird.

Anmerkung der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde auf die Problematik hingewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dann die Abwasserbeseitigung für zusätzliche Wohngebäude zu prüfen.

Außerdem hat der Stadtrat am 22.02.2000 eine Prioritätenliste für Kanalbaumaßnahmen erarbeitet, wonach der Kanalanschluss der Laufinger Allee für das Jahr 2002 vorgesehen ist.

Der Technische Ausschuss nahm dies zur Kenntnis.

Weitere Anregungen sind nicht eingegangen.

b) Weiteres Verfahren

Mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss zu, den Bebauungsplan Nr. 138 samt Begründung als Satzung zu beschließen.

Lfd.-Nr. 07

13.FNP-Änderung Oberndorf-West
Einleitungsbeschluss

öffentlich

Die Verwaltung erinnerte den Technischen Ausschuss an den Antrag auf Vorbescheid von Herrn Hartmann und Frau Garnreiter, die beabsichtigen auf dem Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf, zwei Einfamilienhäuser und 1 Doppelhaus zu errichten. Der Technische Ausschuss lehnte den Antrag in seiner Sitzung am 15.02.2000, lfd.-Nr. 4, ab, da noch einige Punkte, wie z.B. ob das Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf, dem Innenbereich oder Außenbereich zuzuordnen ist und ob der bestehende Weg für die Erschließung ausreicht, geklärt werden müssen.

In seiner Sitzung am 15.02.2000 beschloss der Technische Ausschuss auf Vorschlag von Stadtbaumeister Wiedeck aber auch ein Bebauungsplanverfahren für das Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf, mit dem Ziel einzuleiten, dort Wohngebäude zu erstellen.

Die Besprechung im Landratsamt am 16.03.2000 brachte folgendes Ergebnis:

Der Flächennutzungsplan braucht nicht geändert werden.

Statt eines Bebauungsplans sollte die Stadt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufstellen.

Bürgermeister Brilmayer meinte, dass anstelle eines Bebauungsplanes eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen werden sollte. Ein Aufstellungsbeschluss für diese Satzung sollte heute gefasst werden. Mit Herrn Hartmann und Frau Garnreiter ist vor Erlass der Satzung ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sind insbesondere die Erschließung, Bauland für Einheimische, Kosten usw. zu regeln. Vorgespräche hierzu wurden bereits geführt.

Stadtrat Ostermeier erklärte, dass die Ausfahrt von der Weidinger Straße auf die B 304 alt auf Höhe Huber gefährlicher sei, als die bestehende Ausfahrt beim Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf. Auch sei für Landwirte diese Zufahrt wichtig, um zu ihren Grundstücken auf der anderen Seite der Bahn zu kommen. Er meinte, dass eine Zufahrt im Osten des Grundstückes, ggf. auch über das Grundstück der Feuerwehr, für die Landwirte Probleme mit sich bringen würde. Er bat die Verwaltung, im Rahmen eines Ortstermins das Thema „Zufahrt“ noch einmal zu prüfen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Bebauungsplanaufstellungsverfahren auf dem Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf, einzustellen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für das Grundstück FINr. 33/4, Gmkg. Oberndorf, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die Kosten hierfür sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen. Vor Erlass der Satzung ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen.

Lfd.-Nr. 08



Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr.23

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erinnerte den Technischen Ausschuss an den Bauantrag des Antragstellers, durch einen Dachaufbau in Form einer Laterne das Dachgeschoß als Schlafraum zu nutzen. Der TA lehnte den Antrag in seiner Sitzung am 17.11.98, lfd.-Nr. 04, aus ortsplanerischen Gründen ab.

Er erinnerte den Ausschuss an den Antrag des Antragstellers auf Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Heubergstraße, um einen Ausbau des Dachgeschosses mittels Dachampel (Laternengeschoß) zu ermöglichen. Der Technische Ausschuss lehnte auch den Antrag in seiner Sitzung am 19.10.99, lfd.-Nr. 13, ab.

Mit Schreiben vom 03.02.2000 beantragt Herr Hüttinger die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 für den ganzen Geltungsbereich, um einen Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen. Er schlägt den Ausbau des Dachgeschosses durch Erhöhung des Kniestockes um 1,40 m vor. Das Dachgeschoß soll kein Vollgeschoß werden.

Herr Hüttinger begründet seinen Antrag mit dem Hinweis, dass die Art der Bebauung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen eines Wohngebietes im Vergleich zu neueren in ähnlicher und benachbarter Lage, entspricht.

Laut Bebauungsplan Nr. 23 konnten die Mehrzahl der Häuser in E + I mit einer Traufhöhe von 6,00 und einer Dachneigung von 20 Grad errichtet werden. Ein Teil der Häuser entlang der Bahn durfte laut Bebauungsplan nur in E mit einer Traufhöhe von 3,00 m errichtet werden.

Nach Erhöhung des Kniestockes um 1,40 m würde sich die Traufhöhe um einiges erhöhen. Stadtbaumeister Wiedeck meinte, dass der Ausschuss erst über den Antrag entscheiden sollte, wenn er sich vor Ort ein Bild gemacht habe. Er schlug eine Ortsbesichtigung vor. Abschließend wies er darauf hin, dass sich der Ausschuss, falls er sich für eine Änderung des Bebauungsplans entschließt, darüber im Klaren sein muss, dass dann vor Ort ein unterschiedliches Bild entsteht.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde darum gebeten, an der Traufwand ein Phantomgerüst anzubringen.

Der Technische Ausschuss war sich einig, vor der nächsten TA-Sitzung eine Ortsbesichtigung durchzuführen. An die Traufwand ist ein Phantomgerüst anzubringen.

Lfd.-Nr. 09

Änderung der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 127, Ruhensdorf;
hier: XXXXXXXXXX Vorstellung der Gesamtplanung

öffentlich

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.09.99 wurde eine Voranfrage behandelt und die Änderung der Außenbereichslückenfüllungssatzung Nr. 127 (Baufenster) im Bereich des Grundstückes FINr. 2036, Gmkg. Oberndorf, unter der Bedingung in Aussicht gestellt, das ein Gesamtkonzept vorgelegt und ein Vertrag nach dem „Rindinger Modell“ mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wird.

Bei dem nun vorgelegten Planentwurf vom 09.02.2000 (Konzeption) handelt es um eine Tektur zur Voranfrage.

Die Tektur sieht abweichend von der im Technischen Ausschuss behandelten Voranfrage die Errichtung eines Wohn- und Betriebsgebäudes mit Überschreitung der Grenzen der Außenbereichslückenfüllungssatzung vor.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass auf dem Grundstück FINr. 2036, Gmkg. Oberndorf ein Heizungs- und Sanitärbetrieb sowie eine Schlosserei angesiedelt sind.

Der Plan enthält lediglich Aussagen über das geplante Gebäude für einen der beiden Betriebe auf dem Grundstück. Dabei erscheint es zweifelhaft, ob die bereits bestehende Lagerhalle östlich des neuen Wohnhauses nach Errichtung des II. Bauabschnittes (Werkstatt) noch Sinn macht. Keine Aussagen macht der Plan über das bestehende alte Wohnhaus mit Werkstatt im nördlichen Teil des Grundstückes und über das Wohnhaus im südlichen Grundstücksteil.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass in einem Gespräch mit Antragsteller, Landratsamt Ebersberg und Stadt geklärt werden sollte, ob eine Erweiterung des Geltungsbereiches der Außenbereichslückenfüllungssatzung Ruhensdorf aus rechtlichen Gründen überhaupt möglich ist. Da das Landratsamt als Genehmigungsbehörde über die Erweiterung der Außenbereichslückenfüllungssatzung entscheiden müsste. Des weiteren sollte mit dem Landratsamt besprochen werden, ob eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ohne Berücksichtigung der Außenbereichslückenfüllungssatzung möglich ist.

Der Technische Ausschuss war sich einig, wie von Stadtbaumeister Wiedeck vorgeschlagen zu verfahren.

Lfd.-Nr. 10

Straßensanierungsprogramm 2000;

- a) Auftragserweiterung Deutsche Asphalt
- b) Neubeauftragung Oberflächenbeschichtung
- c) Neubeauftragung Rissesanierung

öffentlich

- a) Auftragserweiterung Deutsche Asphalt

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass aufgrund des frühen Wintereinbruches im Jahr 99 die Deutsche Asphalt nur einen Teil ihres Auftrages aus im Jahre 99 ausführen konnte. Der Rest des Auftrages 99 (DM 135.000,00) soll heuer im Frühjahr 2000 ausgeführt werden.

Er erklärte weiter, dass das Straßensanierungsprogramm 2000 ein Volumen von DM 90.000,00 hat. Würde man die Arbeiten für das Straßensanierungsprogramm 2000 jetzt ausschreiben, könnten die Arbeiten erst im Herbst 2000 beginnen und wären bis zum Wintereinbruch nicht fertiggestellt. Um eine Situation wie im Jahr 99 zu vermeiden, schlug Stadtbaumeister Wiedeck vor, den Auftrag der Firma Deutsche Asphalt um DM 90.000,00 zu erweitern.

Er erklärte, dass die Firma Deutsche Asphalt die Arbeiten für das Straßensanierungsprogramm 2000 mit Angebot vom 01.03.2000 im Großen und Ganzen zu den Einheitspreisen 99 anbietet. Nur die Löhne und der Preis für Mischgut werden erhöht.

Mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen den Auftrag vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt an die Firma Deutsche Asphalt um die Arbeiten für das Straßensanierungsprogramm 2000 in Höhe von DM 90.000,00 zu erweitern.

1.Bgm. Brilmayer war während der Beratung und Abstimmung zu diesem Beschluss abwesend. Stadtrat Schurer leitete die Sitzung.

Lfd.-Nr. 10

Straßensanierungsprogramm 2000;

- b) Neubeauftragung Oberflächenbeschichtung

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass das Stadtbauamt mit der Oberflächenbeschichtung durch die Firma Babic im Jahr 99 gute Erfahrungen gemacht habe.

Für heuer ist eine Oberflächenbeschichtung auf der Straße zwischen Traxl / Pollmoos und auf der B 304 alt / Ruhensdorf sowie auf der Straße zwischen B 304 und Hörmannsdorf geplant.

Innerorts soll die Oberflächenbeschichtung zum erstenmal auf der Straße Am Reither Berg ausprobiert werden.

Die Firma Babic hat die Ausführung der Arbeiten mit Schreiben vom 24.02.2000 angeboten. Der Auftrag beläuft sich auf DM 80.000,00.

Stadtrat Ostermaier berichtete, dass im Bereich von Kurven die Oberflächenbeschichtung nicht so gut sei und dass ihr auch der Schneepflug an manchen Stellen stark zugesetzt habe. Er bat darum, dass diese Mängel abgestellt werden.

Stadtbaumeister Wiedeck sagte zu, dass er umgehend mit der Firma Babic und Herrn Ostermaier einen Termin vereinbaren wird, damit geklärt wird, wie die von Stadtrat Ostermaier beschriebenen Mängel abgestellt werden können. Abschließend erklärte er, dass die Firma Babic bereits letztes Jahr zugesagt habe, falls Mängel auftreten, diese zu beseitigen.

Auf Anfrage erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass die Firma Babic bei der Ausschreibung im letzten Jahr das günstigste Angebot abgegeben hat. Eine neue Ausschreibung würde das gleiche Ergebnis bringen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, den Auftrag vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt und vorbehaltlich, dass die von Herrn StR Ostermaier beschriebenen Mängel abgestellt werden, an die Firma Babic in Höhe von DM 80.000,00 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 10

Straßensanierungsprogramm 2000;
c) Neubeauftragung der Rissesanierung

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, die Rissesanierung in Höhe von DM 30.000,00 vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt neu zu beauftragen.

Lfd.-Nr. 11

Tiefbauarbeiten Gmaind;
a) Vergabe Kanal- und Wasserleitungsbau
b) Vergabe der maschinentechnischen Ausrüstung der Pumpenschächte
c) Straßenausbau

öffentlich

a) Vergabe Kanal- und Wasserleitungsbau

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass nunmehr der ganze Ortsteil Gmaind an den städtischen Kanal angeschlossen wird. Damit erfüllt die Stadt eine Verpflichtung aus dem abwassertechnischen Konzept. Zusätzlich wird im Bereich der Anwesen Gmaind 12 bis 25 die städtische Wasserleitung erneuert.

Die Baumaßnahmen wurden öffentlich ausgeschrieben. Insgesamt 12 Angebote wurden abgegeben.

Die Auftragssumme differiert zwischen brutto DM 730.000,00 und DM 1.200.000,00.

Das günstigste Angebot gab die Firma Huber, Mühldorf, mit brutto DM 731.185,38 ab.

Er machte darauf aufmerksam, dass seit Inkrafttreten der neuen Entwässerungssatzung (01.07.96) die Ausführung von Kanal-Hausanschlüssen, soweit sich diese in öffentlichem Grund befinden, der Stadt obliegt. Da der diesbezügliche Anteil bei ca. 50 % liegt, beläuft sich der städtische Auftragsumfang auf brutto DM 674.530, 21.

Die Auftragssumme errechnet sich wie folgt:

Hauptkanäle	DM 501.443,14
Kanalanschlußleitungen (50 % aus DM 113.310,34)	DM 56.655,17
Wasserleitung	DM 116.530,21

Gesamt brutto	DM 674.730,21

Stadtbaumeister Wiedeck wies weiter darauf hin, dass von einem Anbieter Kanalrohre aus Kunststoff angeboten wurden und diese in diesem Fall erheblich teurer sind als Steinzeugrohre. Qualitativ dürften Rohre aus Kunststoff und aus Steinzeug gleichwertig sein. Abschließend wies er darauf hin, dass das Stadtbauamt das Büro Greiner künftig anweisen wird, Alternativen bei der Materialwahl auszuschreiben. In diesem Fall waren die Unterlagen bereits erstellt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, den Auftrag vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt an die Firma Huber, Mühldorf, mit brutto DM 674.530,21 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 11

Tiefbauarbeiten Gmaind;

b) Vergabe der maschinentechnischen Ausrüstung der Pumpenschächte

öffentlich

Im Rahmen der beschränkt-öffentlichen Ausschreibung wurden 5 Firmen eingeladen. Alle 5 Firmen haben ein Angebot abgegeben. Die Preise liegen zwischen DM 77.500 und DM 99.000.

Das günstigste Angebot wurde von der Firma KSB, München, mit brutto DM 77.535,56 unterbreitet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat zu empfehlen, den Auftrag vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt an die Firma KSB, München, mit brutto DM 77.535,56 zu vergeben.

Lfd.-Nr. 11

Tiefbauarbeiten Gmaind;

c) Straßenausbau

öffentlich

Im Bebauungsplan Gmaind ist im Bereich der Anwesen Gmaind 12 bis 25 die Erschließungsstraße als Schotterstraße vorgesehen.

Stadtbaumeister Wiedeck meinte, dass es von den Anliegern nach Errichtung der Schotterstraße immer wieder Beschwerden über den Zustand der Straße geben würde. Um Problemen vorzubeugen, empfahl er deshalb dem Ausschuss anstelle der Schotteroberfläche eine Asphaltoberfläche herzustellen. Die Mehrkosten hierfür belaufen sich auf DM 26.000,00.

Des weiteren ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gmaind anstelle einer Schotteroberfläche eine Asphaltoberfläche herzustellen.

Lfd.-Nr. 12

Neubau städt. Bau- und Wertstoffhof;
Vorstellung der Vorplanung

öffentlich

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte, dass da der Wertstoffhof stark frequentiert wird. Es ist deshalb organisatorisch vernünftiger, wenn der Wertstoffhof im Osten und der Bauhof im Westen des Geländes untergebracht wird.

Wertstoffhof:

Die Anlieferer bekommen vor den Containern eine großzügige Verkehrsfläche und können die Wertstoffe ohne die Benutzung von Treppen in die Container geben, da die Container halb in die Erde versenkt werden. Der Abtransport der Container mittels Lkw erfolgt von der anderen Seite. Damit kein Regenwasser mehr entsorgt werden muss, werden die 8 Großcontainer mit einem Pultdach versehen.

Westlich der Container wird ein Schuppen für Wertstoffcontainer, Tonnenlagerung und Büro errichtet.

Bauhof:

Die Anfahrt zum Bauhof erfolgt von 2 Richtungen. Die Hauptanfahrt erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße und die Nebenanfahrt von Süden her. Im Innenhof des Bauhofgeländes gibt es einen Wendekreis für Lkw. Die Stellplätze für die Bediensteten befinden sich im Süden.

Der Bauhof wird so gestaltet, dass er für Personal und Leitung übersichtlich und leicht bedienbar wird. Das Raumprogramm wurde von den Mitarbeitern des Bauhofes erstellt. Die Baukörper sind normiert und die lichte Höhe ist auf die Fahrzeuge des Bauhofes ausgelegt. Damit die Fahrzeuge trocken be- und entladen werden können, bekommen die Gebäude 3 m breite Vordächer. Durch die Lkw-Halle kann man durchfahren.

Die Gebäudeanordnung ist ein Geviert.

Im Süd-Osten des Bauhofes entsteht ein Personalgebäude (Haus 1) mit Büros und 2 Wohnungen in E + I mit einer Grundfläche von 10,00 m x 20,00 m. Im Süden steht die Fahrzeughalle in E (Haus 2) mit einer Grundfläche von 12,00 m x 35,00 m. Im Westen ist das Werkstattgebäude (Haus 3) in E mit einer Grundfläche von 12,00 m x 35,00 m platziert. Zwischen Haus 2 und 3 gibt es eine Erweiterungsmöglichkeit. Im Norden des Bauhofes im erdgeschossigen Haus 4 mit einer Grundfläche von 12,00 m x 30,00 m sind die Gärtnerei und Schreinerei sowie das Holzlager untergebracht. Im letzten Gebäude (Haus 5/ im Osten) mit einer Grundfläche von 6 m x 30 m sind die Kleinfahrzeuge und Materiallager untergebracht.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass der Wertstoffhof ca. DM 500.000,00 und der Bauhof ca. DM 3.400.000,00 kosten werden.

Der Wertstoffhof wird durch die Müllgebühren finanziert. Durch die Normhallen des Bauhofes können ca. DM 400.000,00 eingespart werden. Durch die 2 Wohnungen kann mit Mieteinnahmen in Höhe von ca. DM 25.000,00 jährlich gerechnet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck wies darauf hin, dass der Vorbescheid rechtskräftig ist. Nun könnte die Genehmigungsplanung erstellt werden.

Nach eingehender Diskussion war sich der Technische Ausschuss einig, ab jetzt einen Industriearchitekten einzuschalten.

Auf Anfrage erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass ihm das Büro Kirchmann als Industriearchitekturbüro empfohlen wurde. Das Büro Kirchmann habe schon einige Feuerwehrhäuser, Turnhallen und Bauhöfe gebaut.

Der Technische Ausschuss war sich einig, dass sich das Büro Kirchmann zuerst beim Bürgermeister und der Verwaltung mit Referenzen und seinen bisherigen Projekten usw. vorstellen sollte. Während des Gespräches sollten dem Büro dann die Pläne des Bauhofes zur Begutachtung ausgehändigt und ein Termin für die Vorstellung im Ausschuss vereinbart werden.

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurde angeregt, das Holzlager zwischen den Häusern 2 und 3 zu plazieren. Durch eine Verbindungstüre in der Schlosserei könnte man dann ins Holzlager gelangen. Im Haus 4 könnte man statt des Holzlagers eine Wertstoffgüterbörse unterbringen. Die Güterbörse könnte dann an einigen Tagen in der Woche von Privatleuten betrieben werden.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde darum gebeten, beim Büro Kirchmann anzufragen, wie aufwendig es ist, im Bereich des Bauhofes eine Dieseltankstelle zu errichten.

In einer der nächsten Sitzungen ist das Büro Kirchmann dem Ausschuss vorzustellen.

Lfd.-Nr. 13

Erlas einer Satzung nach § 135c BauGB;
Umlegung des „grünen“ Erschließungsbeitrages

öffentlich

Die Verwaltung wies darauf hin, dass der Text der o.g. Satzung den Ausschussmitgliedern mit der Ladung für diese Sitzung ausgehändigt wurde.

Gemäß § 135 a BauGB haben die Vorhabensträger oder die Eigentümer der Grundstücke den erforderlichen Ausgleich in vollem Umfang durchzuführen.

Soweit kein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden kann, sind die Aufwendungen von der Stadt auf die betroffenen Grundstücke umzulegen.

Hierzu ist eine Satzung nach § 135 c BauGB erforderlich. Die Satzung beinhaltet die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen, den Umfang, die Ermittlung und die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten, die Anforderungen von Vorauszahlungen, die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages und die Ablösung sowie Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Stadtrat Ostermaier fragte nach, ob man die Feststellungs- und Entwicklungspflegezahl für die einzelnen Maßnahmen (z.B. Schaffung von Streuobstwiesen /Feststellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre) um einige Jahre erhöhen könnte.

Er fragte weiter nach, wer nach Ablauf dieser Zeit (z.B. bei Streuobstwiesen also ab dem 6. Jahr) die Pflege und vor allem die Kosten für die Pflege übernimmt.

Ein Beschluss wurde nicht gefaßt. Dieser Tagesordnungspunkt soll in der nächsten TA-Sitzung erneut beraten werden, bis dahin sind die o.g. Fragen zu klären.

Lfd.-Nr. 14

Volksfestplatz;
Gestaltung zur Verhinderung widerrechtlicher Nutzungen

öffentlich

In den letzten Jahren und Monaten wurden von den Anliegern des Volksfestplatzes – insbesondere von der Fam. Filips, Attenberger-Schillinger-Straße vermehrt Beschwerden über die unberechtigten Nutzer des Volksfestplatzes vorgebracht. Für den Fall, dass keine Gegenmaßnahmen ergriffen würden, droht die Firma Filips mit gerichtlichen Schritten auch gegen die Veranstaltungen auf dem Platz vor der Volksfesthalle.

In den Frühjahrs-, Sommer- und Herbstmonaten verursachen vor allem Landfahrer, die ohne Genehmigung ihre Wohnwägen auf dem Platz abstellen, starke Belästigungen durch Lärm und Verschmutzungen. Die Schwierigkeiten, diese Personen zur Weiterfahrt zu bewegen, führen über die Belästigung vor Ort auch zu umfangreichem Arbeitsaufwand in der Verwaltung; die häufig zurückbleibenden Verschmutzungen müssen durch den Bauhof entfernt werden.

Während des ganzen Jahres wird der Volksfestplatz –vor allem in den Abend- und Nachtstunden- von verschiedenen Pkw-Fahrern als Test- und Rennstrecke benutzt. Dies führt zu starken Lärmbelästigungen.

Folgende Maßnahmen könnten die Belästigung eindämmen:

- Umgrenzung des Parkbereiches nördlich der Volksfesthalle in Richtung des Anwesens der Familie Filips mit Rundstangen – wie vor einigen Jahren bereits praktiziert
Angebot für ca. 150 lfm. gefräste Rundstangen ca. DM 6.500,00
- Einbau einer Höhenbegrenzung an der Einfahrt zum Volksfestplatz, um die Durchfahrtsmöglichkeit für Wohnwagen zu verhindern.
Ausführung durch den Bauhof, geschätzte Materialkosten ca. DM 3.500,00
- Einbau einer funkgesteuerten Schranke oder eines entsprechenden Tores an der Südseite des Platzes (bei der Wertstoffinsel) um diese weitere Zufahrtsmöglichkeit zu schließen und gleichzeitig den Bauhofmitarbeitern die notwendige Nutzung (Zufahrt zum Lagerplatz) zu ermöglichen.
Bisherige Angebote von verschiedenen Firmen in Höhe von
ca. DM 9.000,00 bis 10.000,00

Aus der Mitte der Ausschusses wurde darauf hingewiesen, dass nach Anbringung einer Höhenbegrenzung an der Einfahrt zum Volksfestplatz und nach Einbau einer Schranke oder eines Tores an der Südseite des Platzes die Zufahrt für Rettungsdienste (Feuerwehr /großer Krankenwagen) zu den nördlich des Volksplatzes gelegenen Anwesen und zur Volksfesthalle nicht mehr möglich ist. Bei Veranstaltungen in der Halle und dem Volksfest müsste dann jedesmal vom Bauhof die Höhenbegrenzung abgebaut werden. Der Arbeitsaufwand des Bauhofes hierfür ist sehr hoch.

Nach eingehender Diskussion stimmte der Technische Ausschuss mit 9 : 0 Stimmen nur der Umgrenzung des Parkbereiches nördlich des Volksfestplatzes in Richtung des Anwesens Filips mit Rundstangen zu. Mit 9 : 0 Stimmen genehmigte der Technische Ausschuss den Kauf der Rundstangen in Höhe von DM 6.500,00.

Lfd.-Nr. 15

Bericht zum Maßnahmenkatalog Schulhaussanierung

öffentlich

Entsprechend dem Wunsch der Mitglieder des Stadtrates vom 22.02.2000 erläuterte Stadtbaumeister Wiedeck den Maßnahmenkatalog für die Schulhausanierung:

Schule Baldestraße:		Netto
Dachsanierung	(vollständig neues Dach für das Flachdach)	DM 330.000,00
Turnhallenboden	(nach 26 Jahren wird ein neuer PVC Turnhallenfußboden eingebaut)	DM 140.000,00
Brandschutz- Maßnahmen	(Erstellung neuer Fluchtpläne, Erneuerung d. Fluchtwegbeschilderung und aller verglasten Fluchttüren, zusätzl. Fluchttüren Baldestraße Süd, Neubau verglaster Raumtrennwände, Auswechslung von Unterdecken	DM 210.000,00
Malerarbeiten	(Innen)	DM 75.500,00
Renovierung Physiksaal		DM 19.000,00
Kleinarbeiten		DM 10.000,00
Schule Floßmannstr.:		
Brandschutzmaßnahmen	(wie oben)	DM 63.000,00

Auf Anfrage erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass aufgrund der bestehenden Konstruktion die Errichtung eines flachgeneigten Daches nicht möglich ist. Er bot aber Herrn Stadtrat Schuder an, mit ihm und Herrn Kölbl gemeinsam den Bereich zu besichtigen.

Im September 99 erfolgte eine Brandschutzprüfung der Schulen durch Herrn Schörner (Kreisbrandinspektion) und Herrn Proske (FFW Ebersberg). Ein Großteil der Beanstandungen ist zwischenzeitlich durch den Bauhof und Herrn Jung beseitigt. Die o.g. Brandschutzmaßnahmen werden heuer durchgezogen. Abschließend erklärte Stadtbaumeister Wiedeck, dass ihm erst durch die Brandschutzprüfung die Mängel bekannt wurden.

Im übrigen wird die Verwaltung gebeten, sich zu erkundigen ob für die Flachdachsanieierung Zuschüsse beantragt werden können.

Die Mittel für die o.g. Maßnahmen werden im Haushalt bereitgestellt.

Ein Beschluss wurde nicht gefaßt.

Lfd.-Nr. 16

Verschiedenes

öffentlich

a) [REDACTED]
 Errichtung eines Ausstellungsgebäudes mit Büro und Lager auf dem Grundstück FINr. 2747/T, Gmkg. Oberndorf, in Langwied

öffentlich

Das geplante Ausstellungsgebäude mit Büro und Lager besteht aus zwei Baukörpern. Der Baukörper I (Ost) hat eine Grundfläche von 16,50 m x 16,00 m und von 5,00 m x 5,10 m. Im EG und 1. OG sind Lager, Büro und Nebenräume untergebracht. Die Wandhöhe des Baukörpers I beträgt 4,20 m und die Dachneigung 21 Grad. Der Baukörper II (West) hat eine Grundfläche von 30,20 m x 15,00 m. Die Wandhöhe ist 6,30 m und die Dachneigung liegt bei 21 Grad. Im EG und 1. OG befinden sich die Ausstellungsflächen und im 2. OG eine Galerie.

Das Grundstück liegt im Bereich des noch nicht rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 142 Gewerbegebiet „Handwerkerhof Langwied“.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass der vorliegende Bauantrag im Großen und Ganzen dem Bebauungsplan entspricht. Der Stellplatznachweis ist erfüllt.

Er erläuterte die notwendigen Befreiungen wie folgt:

- a) Überschreitung der Baugrenze im Süden durch das Treppenhaus des Baukörpers II,
- b) Überschreitung der max. BK-Länge um 2,50 m bei Baukörper I. Die Länge des Baukörpers I liegt aber insgesamt gesehen noch innerhalb der Baugrenzen.
- c) Überschreitung der Geschoßfläche von Baukörper I. Rechnet man allerdings die GF von Baukörper I und II zusammen, ist die Geschoßfläche eingehalten.
- d) 1. OG von Baukörper 1 gleichermaßen knapp ein Vollgeschoß.

Stadtbaumeister Wiedeck empfahl dem Ausschuss, dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen. Allerdings kann die gesicherte Erschließung erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages bestätigt werden. An dem Erschließungsvertrag wird derzeit gearbeitet. Ebenso wäre eine Erklärung nach § 33 BauGB über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes noch vorzulegen. Des Weiteren ist ein Freiflächengestaltungsplan noch vorzulegen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 142 zuzustimmen. Die gesicherte Erschließung kann erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages bestätigt werden. Ebenso ist eine Erklärung nach § 33 BauGB über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Lfd.-Nr. 16

Verschiedenes

öffentlich

b) [REDACTED]
Nutzungsänderung (Terrassencafe) auf dem Grundstück FINr. 785/11, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Straße 47

Die Antragstellerin betreibt seit einiger Zeit im südlichen Teil des Anwesens Dr.-Wintrich-Straße 47 einen Einzelhandel für Obst, Gemüse, Backwaren, Getränke und einen Imbiss.

Die Antragstellerin möchte nun vor dem o.g. Anwesen (Südseite) im Freien 7 Tische mit je 4 Stühlen aufstellen, damit sich ihre Kunden zum Kaffee trinken und Brotzeit machen hinsetzen können. Das Terrassencafe soll Montag bis Freitag in der Zeit von 09.00 Uhr bis 18.00 und Samstag in der Zeit von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr betrieben werden.

Für die geplante Nutzung sind 4 Stellplätze erforderlich.

Diese 4 Stellplätze können im Bereich des Parkplatzes vor den Geschäften nicht nachgewiesen werden, da die auf dem Parkplatz vorhandenen 28 Plätze bereits als Stellplatznachweis für die bereits vorhandene Nutzung der Geschäfte Dr.-Wintrich-Straße 45 bis 49 b dienen. Des weiteren können die 4 Stellplätze aufgrund von Platzmangel auch auf dem Parkplatz nicht mehr hergestellt werden.

Da der Stellplatznachweis aus vorher genannten Gründen auf dem Parkplatz nicht geführt werden kann, gibt es für die Antragstellerin noch die Möglichkeit die 4 Stellplätze abzulösen. Die Ablöse würde pro Stellplatz DM 10.000,00 also insgesamt DM 40.000,00 betragen.

Stadtbaumeister Wiedeck meinte, dass die geplante Nutzung zur Belebung der Geschäfte beitragen würde, die Ablösesumme von der Antragstellerin aber nur schwer erwirtschaftet werden könne.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Antrag auf Grund der ungeklärten Stellplatzfrage abzulehnen. Die Verwaltung soll andere Lösungsmöglichkeiten prüfen.

Lfd.-Nr. 17

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Bgm. Brilmayer gab bekannt, dass am Mittwoch, den 19.04.2000 am Spätnachmittag oder am Freitag, den 05.05.2000 nachmittags eine Vorbesprechung über den Erweiterungsbau des Landratsamtes zusammen mit dem Landrat, Architekten usw. stattfindet. Er lud alle Mitglieder des Technischen Ausschusses zur Besprechung ein.

Die Verwaltung wird gebeten, auf der Straße zwischen Abt-Häfele-Straße und Kleinmühle eine Straßenbeleuchtung zu installieren.

Beginn der Ortsbesichtigung: 18.00 Uhr
Beginn der öffentlichen Sitzung: 18.50 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 22.30 Uhr

Ebersberg, den 06.04.2000

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Prigo
Schriftführerin