

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE ORTSBESICHTIGUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 03.04.2001

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer und Hülser (für StR Ostermaier) sowie die StR Berberich, Mühlfenzl, und Schuder.

StR Lachner war ab der zweiten Ortsbesichtigung anwesend.

Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiterin: 2. Bgm'in Anhalt  
Schriftführer : Weisheit

---

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 2. Bgm'in Anhalt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

### **Ortsbesichtigung:**

Lfd.-Nr. 1

■  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1029/9, Gmkg. Ebersberg, Dachsberg

---

#### **öffentlich**

Auf dem Gelände waren die Grundstücksgrenzen sowie das beantragte Gebäude mit Hölzern abgesteckt.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass im Bebauungsplan unter anderem folgendes festgesetzt ist:

1. Baugrenzen,
2. Die First- und Wandhöhe des Baukörpers darf die der angrenzenden Gebäude nicht überschreiten.

Er erklärte, dass die Standhöhe des Hauses um 64 cm und die Höhe des Hauses in sich um weitere 24 cm gesenkt wurde. Somit liegt die Firsthöhe 5 cm niedriger, als die des im Süden angrenzenden Nachbargebäudes. Durch die Absenkung des Hauses verringert sich aufgrund der Abtragung des Erdreiches ebenfalls die Höhe der Hangkante, die dann weiter östlich verlaufen wird. Allerdings ist durch die Überschreitung der Baugrenzen im Osten eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Nach einiger Besichtigungszeit gab der Antragsteller zu verstehen, dass er bereit ist, das Gebäude um 0,5 m von der derzeitigen Hangkante entfernt zu errichten. Das Gebäude würde dann die östliche Baugrenze nur noch um 1,5 m überschreiten.

Während dieser Besichtigung wurde noch kein Beschluss gefasst.

Anschließend Beratung des Technischen Ausschusses im Sitzungssaal des Rathauses

Lfd.-Nr. 2

  
Vorbescheid zur Transferierung des historischen Huberhofes von Reitgesing nach Kalteneck, FINr. 2827, Gmkg. Oberndorf, als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen

---

**öffentlich**

Die Grundrisse des zu versetzenden Huberhofes waren auf dem beantragten Grundstück mit Hölzern abgesteckt und im südlichen Bereich wurde ein Phantomgerüst errichtet.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass dieses Gelände bereits mit dem Kreisbaumeister besichtigt wurde. Es wurden 5 Standorte in Erwägung gezogen, von denen allerdings nur 2 geeignet erscheinen. Dies sind zum einen das beantragte Grundstück und zum anderen der Standort in der weiter westlich auf den Grundstücken FINr. 2883 und 2884 gelegenen Senke. Stadtbaumeister Wiedeck fügte hinzu, dass das Landratsamt den Standort in der Senke bevorzugen würde. Allerdings sind die Grundstücke an der vom Landratsamt bevorzugten Stelle im Gegensatz zum beantragten Grundstück nicht im Eigentum des Antragstellers.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte weiter, dass nach Meinung des Baujuristen beide Standorte denkbar wären, aber die baurechtliche Beurteilung in gleicher Weise problematisch sei.

Während der Ortsbesichtigung wurde noch kein Beschluss gefasst.

Anschließend Beratung des Technischen Ausschusses im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn der Ortsbesichtigung: 18.05 Uhr

Ende der Ortsbesichtigung : 18.45 Uhr

Eberberg, den 11.04.2001

Anhalt  
Leiterin Ortsbesichtigung

Weisheit  
Schriftführer

NIEDERSCHRIFT  
 ÜBER DIE  
 ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
 VOM DIENSTAG, DEN 03.04.2001

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer und Hülser (für StR Ostermaier) sowie die StR Abinger (für StR Riedl), Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ried, und Schuder.

StR Ried war während der Behandlung des 1. Tagesordnungspunktes noch nicht anwesend.

Als Zuhörer nahm 2. Bgm'in Anhalt an der Sitzung teil.

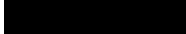
Stadtbaumeister Wiedeck nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiterin: 1. Bgm. Brilmayer  
 Schriftführer : Weisheit

---

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

Lfd.-Nr. 1

  
 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1029/9, Gmkg. Ebersberg, Dachsberg

---

**öffentlich**

Der Technische Ausschuss war sich einig, einer Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1 m zuzustimmen.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem beantragten Vorhaben unter der Bedingung, dass die östliche Baugrenze um maximal 1 m überschritten wird, zuzustimmen und stellte diesbezüglich eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht.*

Lfd.-Nr. 2

  
 Vorbescheid zur Transferierung des historischen Huberhofes von Reitgesing nach Kalteneck, FINr. 2827, Gmkg. Oberndorf, als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garagen

**öffentlich**

Einige Stadträte befürchteten, dass durch dieses Vorhaben ein Präzedenzfall gesetzt werden könnte. Grundsätzlich sei aber die Erhaltung dieses denkmalgeschützten Gebäudes wünschenswert. Es müsse allerdings darauf geachtet werden, dass der ursprüngliche Charakter dieses Bauernhofes erhalten bleibt. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses waren sich einig, dass sowohl der beantragte Standort, als auch der Standort in der weiter westlich gelegenen Senke in

gleicher Weise geeignet seien. Allerdings ist dies nicht so zu verstehen, dass nach der Transferierung des Huberhofes auf eines dieser Grundstücke der andere Standort ebenfalls bebaut werden darf.

StR Lachner wies darauf hin, dass man die gesetzlichen Vorschriften nicht außer acht lassen darf. Da es sich hier um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, müsse die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgen, wo ein denkmalgeschütztes Gebäude jedoch nicht erwähnt ist.

Bürgermeister Brilmayer wies ausdrücklich darauf hin, dass die Zustimmung zu dem Vorhaben nur aus dem Grund gegeben wird, da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude aus dem eigenen Gemeindebereich handelt, welches nur auf diese Art und Weise erhalten werden kann.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Verwirklichung dieses Vorhabens auf einem der beiden angesprochenen Standorte vorbehaltlich der rechtlichen Zulässigkeit und unter der Bedingung, dass der ursprüngliche Charakter dieses Gebäudes erhalten bleibt, aus den von Bürgermeister Brilmayer erwähnten Gründen zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 3

██████████  
Voranfrage zur Bebauung des Grundstückes FINr. 563/6, Gmkg. Ebersberg, Laufinger Allee mit einem Mehrfamilienhaus

---

**öffentlich**

Die Voranfrage bezieht sich auf die Errichtung eines 3-Spänners mit einer Grundfläche von 10 x 15 m in K+E+D und einer Dachneigung von 40°. An der Nord-, Ost- und Südseite ist ein zusammenhängender überdachter Balkon und an der West- und Ostseite des Daches ist je eine Gaube geplant. Des weiteren soll auf dem Grundstück eine Doppelgarage errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138, dessen Vorgaben auch eingehalten werden. Lediglich der umlaufende Balkon liegt außerhalb der Baugrenzen.

Stadtbaumeister Wiedeck wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine künftige Kanalisation in diesem Bereich problematisch sei.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben zuzustimmen und stellte bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen durch den umlaufenden Balkon eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht.*

Lfd.-Nr. 4

██████████  
Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit mit einem weiteren Wohnhaus, FINr. 836/2, Gmkg. Ebersberg, Schmedererstr.

---

**öffentlich**

Beantragt wurde die Errichtung eines 2. Wohnhauses mit Garage. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14. Das Gebäude soll außerhalb der Baugrenzen in der festgesetzten Grünfläche errichtet werden, weshalb eine Befreiung erforderlich ist.

Des weiteren existiert eine Verdichtungsstudie aus dem Jahre 1995, die bezüglich der überbaubaren Fläche mit dem Bebauungsplan weitestgehend überein stimmt. Diese Verdichtungsstudie sieht die Errichtung eines weiteren Wohnhauses, allerdings innerhalb der Baugrenzen, vor.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Vorhaben in der beantragten Form abzulehnen, stellte aber bezüglich der Errichtung eines Wohnhauses innerhalb der Baugrenzen eine positive Beurteilung in Aussicht.*

Lfd.-Nr. 5

██████████  
 Voranfrage zur Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 628/19, Gmkg. Ebersberg an der Rosenheimer Str.

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass auf dem Grundstück FINr. 628/1, Gmkg. Ebersberg bereits 2 Reihenhäuser errichtet wurden. Nun soll auf dem im Süden angrenzenden Grundstück, FINr. 628/19, ein 4-Spänner errichtet werden. Im südlichen Teil dieses Grundstücks sind die Stellplätze vorgesehen, die jedoch über das noch weiter südlich gelegene Grundstück, FINr. 624, angefahren werden müssten.

Für die Errichtung des 4-Spanners wurden folgende 2 Varianten vorgeschlagen:

1. Die Anordnung im nördlichen Grundstücksbereich mit Firstrichtung Ost-West.
2. Die Anordnung im östlichen Grundstücksbereich mit Firstrichtung Nord-Süd.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass das Grundstück FINr. 628/19 zweifellos im Außenbereich liegt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche allerdings als Wohnbaufläche dargestellt. Die Realisierung einer Bebauung dieses Grundstücks könnte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Der Technische Ausschuss war sich jedoch einig, dass eine Erweiterung der Bebauung in diesem Bereich aus ortsplanerischer Sicht nicht befürwortet wird.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das beantragte Vorhaben abzulehnen.*

Lfd.-Nr. 6

██████████  
 Voranfrage zur Prüfung der Bebaubarkeit für das Grundstück FINr. 597/13, Gmkg. Ebersberg, Kriegersiedlung 18

---

**öffentlich**

Beantragt wurde im südlichen Teil des Grundstücks die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 13,02 x 9,60 m in K+E+D und einer Dachneigung von 28°. Die Wandhöhe beträgt 5,5 m. Im nordwestlichen Grundstücksteil, neben dem bestehenden Gebäude soll eine Garage und ein Carport errichtet werden.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass durch den Architekt Fink eine Verdichtungsstudie erarbeitet wurde, der dieses Vorhaben im Groben entspricht.

Die Höhenentwicklung und die Dachneigung des beantragten Gebäudes sind nach Ansicht von Stadtbaumeister Wiedeck akzeptabel. Allerdings sollte die beantragte Breite von 9,6 m auf 8,6 m reduziert und das Gebäude in einem Abstand von 3 m parallel zur Ostgrenze errichtet werden.

Gegen die Anordnung der Garage mit Carport sei dagegen nichts einzuwenden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben in der von Stadtbaumeister Wiedeck erläuterten Form zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 7

██████████  
Vorfrage zu einer Einfriedung am Grundstück FINr. 878/67, Gmkg. Ebersberg an der Böhmerwaldstraße 49

---

**öffentlich**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80 (Friedenseiche I), der an der beantragten Stelle keine Einfriedung vorsieht. Allerdings ist bei den nördlich angrenzenden Grundstücken, die im Bebauungsplan Friedenseiche IV liegen, eine Einfriedung an der Straßenseite zulässig. Die beantragte Einzäunung soll in erster Linie zum Schutz der auf dem eigenen Grundstück spielenden Kinder errichtet werden.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dieser Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 8

██████████  
Antrag auf Vorbescheid zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstückes FINr. 825, Gmkg. Ebersberg Münchener Str.24, mit 4 Wohneinheiten

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte anfangs die Vorgeschichte zu diesem Grundstück. Es wurde bereits im Jahr 1999 ein Antrag auf Bebauung dieses Grundstücks gestellt. Dieser Antrag wurde damals abgelehnt, da sich das Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung einfügte und die Erschließung aufgrund des noch nicht vorhandenen Kanalanschlusses nicht als gesichert angesehen werden konnte.

Der derzeitige Antrag sieht die Errichtung zweier Doppelhäuser im östlichen Grundstücksbereich vor, wobei die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 14 durch das südliche Gebäude leicht überschritten werden. Im westlichen Grundstücksbereich sind 2 Doppelgaragen und im südlichen Bereich 5 Stellplätze geplant. Das derzeit auf dem Grundstück stehende Gebäude soll abgerissen werden, wobei allerdings für den Neubau die Lage und Art dieses Gebäudes in etwa beibehalten werden soll. Die im östlich angrenzenden Grundstück als Bestand eingezeichneten Gebäude sind jedoch noch nicht vorhanden.

Stadtbaumeister Wiedeck kritisierte die hohe Grundstücksversiegelung im Stellplatz- und Garagenbereich sowie die schlechte Anfahrbarkeit der Garagen. Er schlug diesbezüglich eine Tiefgarage mit der Zufahrt im westlichen Grundstücksbereich vor. Das nördliche Gebäude sollte nach Westen verschoben und als 3-Spänner errichtet werden.

Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze erwähnte Stadtbaumeister Wiedeck, dass diese durch das im Osten gelegene Schwesternwohnheim bereits überschritten wird, so dass überlegt werden sollte, inwieweit diese Baugrenze aus städteplanerischer Sicht überhaupt noch bedeutsam ist. Auch sei durchaus mit einer Bebauung der weiter östlich gelegenen Grundstücke zu rechnen. Aus diesen Gründen könnte eine städtebauliche Untersuchung des gesamten Areals sinnvoll sein. Stadtbaumeister Wiedeck schlug deshalb vor, das Büro Leitl, Poppe & Voigt mit der Erstellung einer Studie über die Bebauung des gesamten Areals vom Grundstück FINr. 825 bis zum Schwesternwohnheim zu beauftragen.

Der Technische Ausschuss war sich einig, dass das Ziel einer solchen Untersuchung, nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit, in jedem Fall ein Bebauungsplan sein sollte. Dies wurde von Stadtbaumeister Wiedeck bekräftigt.

Bürgermeister Brilmayer appellierte an die durch diese Untersuchung betroffenen Grundstückseigentümer, Wünsche und Vorschläge rechtzeitig einzubringen, die in diesem frühzeitigen Planungsstadium noch berücksichtigt werden können.

Des Weiteren forderte der Technische Ausschuss, das Alter des auf dem o.g. Grundstück befindlichen Hauses herauszufinden und dieses durch die untere Denkmalschutzbehörde auf seine denkmalschutzrechtliche Bedeutung hin untersuchen zu lassen, damit beurteilt werden kann, inwieweit dieses Gebäude noch erhaltenswert ist.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass für einen Kanalanschluss dieser Grundstücke derzeit noch keine Lösung gefunden sei.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Antrag zum jetzigen Zeitpunkt abzulehnen.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Architektenbüro Leitl, Poppe & Voigt mit einer Untersuchung der Bebaubarkeit des o.g. Areals als Vorstufe für einen Bebauungsplan zu beauftragen.*

Lfd.-Nr. 9

Errichtung von 2 Einfamilienhäuser auf dem Grundstück FINr. 824/43, Gmkg. Ebersberg, an der von-Scala-Straße

**öffentlich**

Stadtrat Schuder nahm an der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Eine diesbezügliche Voranfrage wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 06.03.2001 behandelt. Der nun eingereichte Bauantrag entspricht dieser Voranfrage. Die von der Stadt geforderten Vorgaben wurden berücksichtigt.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 10

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr.1864/8, Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener Str. 12

**öffentlich**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 a, der unter anderem folgende Festsetzungen enthält:

1. Die Garage muss profiltgleich mit der Garage des Nachbarn sein.
2. Die Höhe des Rohbodens der Garage muss mit der Höhe des Rohbodens des Wohngebäudes übereinstimmen.
3. Die Abstandsflächen der Gebäude müssen auf dem eigenen Grundstück liegen.

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass der südliche Anbau nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt 2,5 x 6,0 m, sondern eine Grundfläche von 4,0 x 7,5 m aufweist.

Bezüglich des Wohngebäudes und der Garage muss darauf hingewiesen werden, dass der westliche Grundstücksnachbar bei der Bebauung seines Grundstückes im Zuge des Freistellungsverfahrens die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erdgeschosshöhen nicht einhielt, sondern zu hoch gebaut hat. Dies hat zur Folge, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan zum einen die Garagen profilgleich sein müssen und zum anderen der Rohboden des Hauses die selbe Höhe wie bei der Garage aufweisen muss, das jetzt beantragte Vorhaben also ebenfalls höher als im Bebauungsplan vorgesehen errichtet werden muss. Durch die hieraus resultierende Zunahme der Wandhöhen liegen allerdings die Abstandsflächen nicht, wie im Bebauungsplan gefordert, auf dem eigenen Grundstück. Um dies zu erreichen war eine Verschiebung des Gebäudes um 50 cm nach Süden und 78 cm nach Osten notwendig. Die Breite der Garage erhöht sich hierdurch von 3,38 m auf 4,16 m. Da die Baugrenzen um die genannten Maße überschritten werden, ist eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.


Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass durch diese Variante nur der nördliche Nachbar beeinträchtigt sein könnte. Allerdings ergibt sich aus dem Blickfeld des nördlichen Nachbarn keine merkliche Verschlechterung, da die Erhöhung des Hauses durch das Abrücken nach Süden ausgeglichen wird.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses kritisierten stark das Vorgehen des westlichen Grundstücksnachbarn, wodurch dem jetzigen Antragsteller die Möglichkeit, sein Gebäude im Freistellungsverfahren zu errichten, verwehrt bleibt und dieser nun im Genehmigungsverfahren auf Befreiungen vom Bebauungsplan angewiesen ist.

Bürgermeister Brilmayer erwähnte, dass seit einiger Zeit im Freistellungsverfahren eine Einmessbestätigung gefordert wird, um Abweichungen vom Bebauungsplan rechtzeitig unterbinden zu können.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem beantragten Vorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 a hinsichtlich der Baugrenzen und der Höhenentwicklung sowie unter der Bedingung, dass lediglich die Länge des südlichen Anbaus auf 6,0 m reduziert wird, zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 11

  
Tektur zum Biergarten der Pizzeria auf dem Grundstück FINr. 1812, Gmkg. Ebersberg an der Karwendelstraße

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass an der Westseite der Pizzeria ein Terrassenbetrieb mit 5 Tischen zu je 4 Sitzplätzen geplant ist. Der bereits genehmigte Antrag sieht einen Terrassenbetrieb mit 32 Sitzplätzen im nördlichen Grundstücksteil vor.

Grundsätzlich sei gegen den Tekturplan nichts einzuwenden, da sich die Anzahl der Sitzplätze gegenüber dem genehmigten Bescheid um 12 verringert.

Stadtbaumeister Wiedeck erklärte, dass die Breite der Terrasse 2,05 m betragen sollte und der verbleibende Gehweg eine Breite von mindestens 75 cm aufweisen muss.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben in der von Stadtbaumeister Wiedeck geschilderten Form zuzustimmen.*



Lfd.-Nr. 12

- a) [REDACTED] Voranfrage zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück FINr. 804 u. 725, Gmkg. Ebersberg, an der Dr.-Wintrich-Straße  
 b) [REDACTED] Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück FINr. 804 u. 725, Gmkg. Ebersberg, an der Dr.-Wintrich-Straße

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass die Angelegenheit zuletzt in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 06.02.2001 behandelt wurde. Mittlerweile sei der Planungsentwurf nochmals in einigen Punkten abgeändert wurden, auf dessen Grundlage nun der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden kann.

Im wesentlichen wurde das Eckhaus (Haus 3) in seiner Grundfläche von 14,5 x 14,5 m auf 12,0 x 12,0 m reduziert und um das Südwesteck etwas abgedreht. Das ursprünglich viergeschossige Gebäude mit einem steilen Dach und großen Gaupen bekam noch ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum. Die Dachform wurde in ein flaches Satteldach ohne Gaupen abgeändert, so dass dieses Gebäude letztendlich um 0,5 m erhöht wurde. Die im Westen anschließenden Gebäude wurden höhenmäßig jeweils um 1,5 m abgestuft, so dass ein allmählicher Übergang zum Bestand erzeugt wurde. Bei dem im Westen angrenzenden Haus 2 wurden anstatt der Terrassen nunmehr Wintergärten vorgesehen. Des weiteren wurde die Anordnung der Stellplätze zwischen den Häusern 2 und 8 abgeändert.

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses kam der Einwand, dass in der letzten Sitzung ausdrücklich eine Verringerung der Höhe des im Nordosten geplanten Eckhauses gefordert wurde. Stattdessen wurde dieses Gebäude um 1 auf 5 Vollgeschosse erweitert.

Bürgermeister Brilmayer äußerte, dass dieses Gebäude lediglich um 0,5 m höher sei, als in der damaligen Sitzung beschlossen. Auch wurde die derzeitige Planung schon mit dem Kreisbaumeister besprochen und von Seiten des Landratsamtes in dieser Art und Weise befürwortet. Einige Stadträte vertraten die Meinung, dass in den vorangegangenen Sitzungen immer wieder keine derart hohe und massive Bebauung an diesem Eckpunkt gefordert wurde. Eine Einigung konnte allerdings nicht erzielt werden, da einige Beschlüsse schon vor über einem Jahr gefasst wurden und aufgrund der langen Zeitdauer nicht geklärt werden konnte, welchen Planungsvarianten zugestimmt wurde.

Lediglich Stadtbaumeister Wiedeck konnte noch Zusammenhänge zwischen den Sitzungen herstellen und war der Meinung, dass in einem früheren Beschluss einer Firsthöhe des Eckhauses von 15,50 m zugestimmt wurde. Die jetzige Planung sieht eine Firsthöhe von 15,54 m vor.

Aus der Mitte des Technischen Ausschusses wurde geäußert, dass diese Planung mit dem Grundgedanken aus dem Beschluss vor über einem Jahr nichts mehr zu tun hat.

Daraufhin wurde von mehreren Seiten gefordert, den gesamten bisherigen Verlauf dieser Angelegenheit chronologisch aufzuarbeiten, damit überprüft werden kann, welche Beschlüsse gefasst und ob diese auch wirklich eingehalten wurden.

Stadträtin Platzer erwähnte, dass im Planentwurf auch Gemeinflächen und Spielplätze dargestellt werden sollten.

Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daraufhin bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 13

Errichtung einer Garage mit Schallschutzwand auf dem Grundstück FINr. 353/1, Gmgk. Ebersberg an der Hohenlindener Str.

- a) Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- b) Erlass einer Veränderungssperre

---

**öffentlich**

Bürgermeister Brilmayer erwähnte, dass die Errichtung einer Garage mit Schallschutzwand unter bestimmten Umständen genehmigungsfrei ist. Man wolle jedoch zuvor überprüfen, inwieweit der Bau eines Geh- und Radweges von Ebersberg nach Gmünd realisierbar ist. Durch die Errichtung einer Garage an der Grundstücksgrenze, was auch vom Straßenbauamt aufgrund des eingeschränkten Sichtwinkels zur Hohenlindener Straße nicht befürwortet wird, wäre der Bau eines Radweges eventuell nicht mehr möglich.

Das einzige Mittel zur Planungssicherung ist in diesem Fall der Erlass einer Veränderungssperre. Bürgermeister Brilmayer wies ausdrücklich darauf hin, dass dieses Mittel nur aus dem Grund gewählt wurde, da die Stadt keine andere Möglichkeit zur Planungssicherung hat. Im Sinne des Bauwerbers sollte die Überprüfung möglichst schnell erfolgen, um die Veränderungssperre, wenn die Anlegung eines Radweges nicht möglich sein sollte, zum nächst möglichen Zeitpunkt wieder zu aufzuheben.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss den Einleitungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153, der den Bereich östlich der Hohenlindener Straße, von der Abzweigung Eberhardstraße bis zur Einmündung der Straße Im Tal, in einer Breite von 3 m umfasst.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 153 den Erlass einer Veränderungssperre.*

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung einer Garage mit Schallschutzwand zu verweigern.*

Lfd.-Nr. 14

Ortsabrundungssatzung Oberndorf-West Nr. 147  
hier: Vorstellung der Planung

---

**öffentlich**

Stadträtin Platzer war während diesem Tagesordnungspunkt abwesend.

Stadtbaumeister Wiedeck erläuterte kurz die Planungen zur Ortsabrundungssatzung Oberndorf-West Nr. 147.

Auf dem Grundstück sind 3 Gebäude in E+1+D mit Firstrichtung Ost-West vorgesehen. Zwischen den Häusern sind Garagen und diesen gegenüber, entlang der Nordseite der Zufahrtsstraße 2 mal 3 Stellplätze geplant. Die Zufahrt ist im westlichen Grundstücksteil geplant und verläuft an der Nordseite der Häuser bis zu dem im östlichen Grundstücksteil bestehenden Geh- und Radweg. Die Baumreihe an der Straße nach Oberndorf, im südlichen Grundstücksteil, soll erhalten bleiben.

Für diesen Eingriff soll auf einem Teil des nahegelegenen Grundstücks, FINr. 59, eine Ausgleichsfläche in Form eines Feuchtbiotops geschaffen werden.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen billigte der Technische Ausschuss den Planentwurf.*

Lfd.-Nr. 15

Grenzregelungsverfahren Adalberogasse  
hier: Beschluss über die Grenzregelung nach § 82 I BauGB

---

**öffentlich**

Die Neuvermessung der Grundstücke durch das Vermessungsamt ist zwischenzeitlich erfolgt. Es ergaben sich geringfügige Änderungen der Grundstücke. Für die Ausgleichszahlungen wurde ein Betrag in Höhe von 800,00 DM/qm herangezogen. Den Betroffenen wurde in Form einer vorherigen Anhörung die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Einwände gegen die Grenzregelung geltend gemacht.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen fasste der Technische Ausschuss folgenden Beschluss:*

*Gemäß § 82 Abs. 1 BauGB werden die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen in Höhe von 800 DM/qm festgesetzt. Nach § 83 Abs. 3 BauGB geht das Eigentum an den ausgetauschten und einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Das Grenzregelungsverzeichnis Nr. 2176 mit der „Karte alter Stand“ sowie der „Karte neuer Stand“ enthält Festsetzungen der Grenzregelung und ist Bestandteil dieses Beschlusses.*

Lfd.-Nr. 16.1

Verschiedenes

Ausgleichsbebauungsplan Au  
Auftragsvergabe für Pflanzarbeiten

---

**öffentlich**

Während dieses Tagesordnungspunktes waren die Stadträte Berberich und Schuder sowie Bürgermeister Brilmayer abwesend. Die Sitzungsleitung übernahm 2. Bürgermeisterin Anhalt.


Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte, dass bezüglich der Vergabe von Pflanzarbeiten für die Ausgleichsflächen nördlich von Au im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung 8 Firmen kontaktiert wurden. Die 6 rechtzeitig eingegangenen Angebote wurden vom Ingenieurbüro ÖKOPLAN rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Die Firma M+M GaLa-Bau aus Freising unterbreitete mit einer Bruttosumme von 27.480,86 DM das günstigste Angebot.

*Einstimmig mit 7 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Auftrag für die Pflanzarbeiten an die Firma M+M GaLa-Bau zu vergeben.*

Lfd.-Nr. 16.2

Verschiedenes

  
Tekturantrag zum Neubau eines Autohauses mit Ausstellung und Werkstätten in Ebersberg auf den FINr. 1077, 1078 und 1081- Teil, Gmkg. Ebersberg

---

**öffentlich**

Stadtbaumeister Wiedeck erwähnte die vorgenommenen Änderungen:

- VW-Betrieb:
- Der Gebäudegrundriss wurde im Osten um 5 m zurückgesetzt.
  - Die Ansichten wurden geringfügig abgeändert.
  - Die Oberkante des Rohfußbodens wurde um 9 cm angehoben (578,10 m ü. NN)
- Audi-Betrieb:
- Die Fahrzeughalle wurde im Grundriss etwas abgeändert und nach Norden verschwenkt.
  - Die Oberkante des Rohfußbodens wurde ursprünglich in einer Höhe von 577,66 m ü. NN genehmigt. Laut Bebauungsplan ist eine Höhe von 577,81 m ü. NN festgesetzt. Mit dem Tekturplan wird nun eine Höhe von 578,00 m ü. NN beantragt. Dies entspricht einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe um 19 cm.

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorhaben sowie der erforderlichen Befreiung bezüglich der Höhenlage zuzustimmen.*

Lfd.-Nr. 17

Wünsche und Anträge

---

**öffentlich**

Wünsche oder Anfragen wurden nicht geäußert.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.20 Uhr

Ebersberg, den 11.04.2001

Anhalt  
Sitzungsleiterin

Weisheit  
Schriftführer