

NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM DIENSTAG, DEN 19.06.2001

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren stellv. Bgm. Ried, StRin Platzer sowie die StR Lachner, Mühlfenzl, Ostermaier, Riedl, und Schuder.

Stadtrat Berberich fehlte.  
Stellvertretende Bürgermeisterin Anhalt war entschuldigt.

Als Zuhörer nahmen die Stadträtinnen Gruber und Hülser sowie die Stadträte Abinger und August.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer  
Schriftführer : Deierling

---

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

Lfd.-Nr. 01

Vorstellung der städtebauliche Feinuntersuchung zum möglichen Ausbau von Dachgeschossen in der südlichen Wildermuthstr.

**öffentlich**

Hierzu war Herr Architekt Fink anwesend.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 03. Mai 2001 im Zusammenhang mit der Beratung über die Bauanträge Brandhuber und Lanzendörfer das Architekturbüro Fink & Vogel beauftragt, eine städtebauliche Untersuchung zum möglichen Ausbau der Dachgeschosse vorzunehmen.

Herr Fink stellte die Ergebnisse der Untersuchung vor. Er verwies dabei auf eine ähnliche Situation im Bereich nördlich der Wildermuthstraße und sprach sich für die Zulassung von Quergiebeln und Dachgauben aus. Um gestalterisch einwandfreie Lösungen zu erreichen, sind jedoch bestimmte Kriterien einzuhalten. So sollten die Dachaufbauten einen Mindestabstand von 30 cm zum First des Hauptgebäudes einhalten und eine Dachneigung von 27° aufweisen.

Der Quergiebel ist ortsplanerisch nur auf der Südseite über den vorhandenen Erkern vertretbar. Die Breite der Quergiebel darf die Breite der Erker nicht überschreiten. Auch sollten sie als echter Quergiebel mit Unterbrechung des Vordachbereiches auf der gesamten Breite des Quergiebels errichtet werden. Die Fassade des Quergiebels sollte mit der Trauffassade des Hauptbaues bündig sein. Für eine gute Gestaltung sind auch die Dachüberstände an der Traufe mit minimal 15 cm und maximal 30 cm sowie am Ortgang mit minimal 25 cm maximal 50 cm festzulegen.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten, sollten Dachgauben auf der Straßen abgewandten Seite zusätzlich zum Quergiebel nicht zu gelassen werden.

Dachgauben hielt Herr Fink unter folgenden Maßgaben für vertretbar:

- Maximal zwei Dachgauben je Dachhälfte
- Abstand von der freien Giebelwand mindestens 1,50 m
- Abstand der Dachgauben untereinander mindestens 1,50 m
- Breite maximal 1,50 m
- Brüstungshöhe der Fenster minimal 1,00 m über Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses
- aus gestalterischen Gründen ist die Dachgaube als vollverblechte Konstruktion auszuführen

Eine andere Situation ergibt sich auf dem Grundstück FINr. 848/19 (Brandhuber) durch den bereits ausgeführten Vorbau nach Süden. Hier sollte der Quergiebel mindestens 50 cm vom Ortgang der Überdachung des Erdgeschoßvorbau eingerrückt werden.

Herr Fink wies abschließend darauf hin, dass Balkone vor den Quergiebeln keinesfalls zu gelassen werden sollten.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die von Architekt Fink vorgestellte Untersuchung anzunehmen und als Richtlinie anzuwenden.*

Lfd.-Nr. 02

██████████  
Teilumbau mit Errichtung von Gauben am Anwesen Wildermuthstr. 23, FINr. 845/19, Gmkg. Ebersberg

**öffentlich**

Hierzu wird auf die Behandlung der städtebaulichen Feinuntersuchung unter TOP 01 verwiesen.

Der vorliegende Bauantrag entspricht in allen Punkten der in TOP 01 vorgestellten städtebaulichen Feinuntersuchung.

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

Lfd.-Nr. 03

██████████  
Wohnhausumbau mit Errichtung eines Quergiebels am Gebäude Wildermuthstr. 5, FINr. 845/23, Gmkg. Ebersberg

**öffentlich**

Der Bauantrag entspricht in allen Punkten der unter TOP 01 angenommen städtebaulichen Feinuntersuchung.

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

Lfd.-Nr. 04

Errichtung einer Altenwohnanlage mit integrierter Pflegestation, gewerblich genutzten Flächen und Tiefgarage auf den Grundstücken FINr. 310/1, 310/3, 310/4 und 516/2, Gmkg. Ebersberg, Sieghart-/ Ignaz-Perner-Str.

**öffentlich**

Der Antrag wurde zurückgezogen.

Lfd.-Nr. 05

Errichtung von 2 Doppelhäusern auf dem Grundstück FINr. 182/7, Gmkg. Ebersberg, Josef-Maier-Promenade  
hier: Tektur zum Antrag der Fa. Creativbau

**öffentlich**

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 22.08.1996 wurde die Errichtung eines Doppelhauses mit E + D im südlichen Bereich und eines Dreispanners in E + 1 D entlang der Josef-Maier-Promenade genehmigt.

Nunmehr ist beantragt, das Doppelhaus parallel zur südlichen Grundstücksgrenze auszurichten und an Stelle des Dreispanners ebenfalls ein Doppelhaus in E+D zu errichten zudem soll das Gebäude um 180° gedreht werden.

Die Garagen für das südliche Doppelhaus (Haus 3 und Haus 4) sind, wie bisher, an der Eberhardstraße angeordnet. Ebenso der dafür notwendige Stellplatz.

Für das Doppelhaus an der Josef-Maier-Promenade (Haus 1 und Haus 2) ist ebenfalls eine Garage an der Eberhardstraße vorgesehen, eine weitere Garage wird an der Josef-Maier-Promenade errichtet. Der zusätzlich erforderliche Stellplatz ist vor der Garage geplant. Damit ist die Zufahrt zur Garage nicht gesichert.

Der TA wurde vom Einwand des Herrn Martin Pichlmaier und Frau Maria Braunisch vom 19.06.2001 unterrichtet. Nachdem der nunmehr gedrehte Baukörper mit seiner Längsseite in einem Abstand von knapp 4 m entlang der westlichen Grenze des Grundstückes FINr. 182 liegt, befürchten die Einwendungsführer eine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Rechte. Das gleiche gilt für die geplante Lageveränderung des südlichen Doppelhauses (Haus 3 und 4).

Im Laufe der Beratung war sich der Technische Ausschuss einig, dass die Lageänderungen der Wohngebäude eine ortsplanerische Verbesserung darstellen. Jedoch wurde die Garagen und Stellplatzsituation negativ beurteilt, da die Garage an der Josef-Maier-Promenade nur über einen nicht im Eigentum des Garageninhaber stehenden Stellplatzes angefahren werden kann. Damit ist die Benutzbarkeit der Garage nicht gesichert. Bürgermeister Brilmayer schlug vor, an dieser Stelle die ursprünglich bereits genehmigte Doppelgarage zu errichten. Damit könnte der nicht günstig liegende Stellplatz unmittelbar am Gehsteig der Eberhardstraße aufgelöst werden, für die südlichen Doppelhaushälften (Haus 3 und 4) würden dann insgesamt 3 Garagen an der Eberhardstraße zu Verfügung stünden. Zudem bestünde dann die Möglichkeit, den Befürchtungen des südlichen Nachbarn Neuhofer

Rechnung zu tragen, in dem der Stellplatz an die Grenze gelegt würde, so dass ein unmittelbarer Anbau an das Gebäude des Herrn Neuhofer vermieden werden könnte.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Tekturantrag abzulehnen, da die Zufahrt zur Garage über den fremden Stellplatz nicht anerkannt werden kann und somit der Stellplatznachweis nicht geführt ist.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauantrag dann zustimmend den Landratsamt vorzulegen, wenn an Stelle der Einfachgarage an der Josef-Maier-Promenade eine Doppelgarage errichtet wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die Einwendungen der Nachbarn Braunisch und Pichlmaier sind zusammen mit den Tekturunterlagen dann dem Landratsamt vorzulegen.*

Lfd.-Nr. 06

Kläranlage Ebersberg – Malerarbeiten  
Vergabe des Auftrages

**öffentlich**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurückgezogen, da Angebote nicht vorlagen.

Lfd.-Nr. 07

Straßenbezeichnung/Hausnummern im Bereich des Klosterbauhofes und der Verbindung zwischen Marienplatz und Bahnhof

**öffentlich**

Der Technische Ausschuss wurde davon informiert, dass der gesamte Klosterbauhof bisher die Straßenbezeichnung „Bahnhofstraße“ trägt. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Kuhstallgebäudes im Klosterbauhof wäre zu überlegen, ob das gesamte Areal eine eigene Bezeichnung erhält. Diese müsste jedoch rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten vergeben werden.

Außerdem wird es durch die Bauabsichten der Familie Otter / Wamsler im Bereich südlich der Kreisparkasse erforderlich, den Verbindungsweg zwischen dem Marienplatz und dem Bahnhof einen eigenen Namen zu geben.

Lfd.-Nr. 08

Verschiedenes;

■  
Anpachtung einer Grünfläche aus dem Grundstück FINr. 878/40, Gmkg. Ebersberg

**öffentlich**

Das Pachtverhältnis ist seit dem 01.09.2000 beendet. Die Entfernung der Einfriedung des Grundstückes ist zwar absprachegemäß erfolgt, jedoch beklagen die Nachbarn Dr. Olaf und Dr. Hannelore Prohaska, dass die öffentliche Grünfläche nach wie vor den Eindruck einer privaten Gartenfläche erwecke. Dies werde durch die Aufstellung von privaten Gartenmöbeln und die Pflege, die nach wie vor durch Herrn Pasour bzw. Frau Ledl erfolge, noch unterstrichen. Sie verlangen daher, dass sämtliche von Herrn Pasour vorgenommenen Anpflanzungen sowie der Tisch und die beiden Stühle entfernt werden, um so den ursprünglichen Zustand des Grundstückes wieder herzustellen. Außerdem soll die Pflege des Grundstückes wieder von der Stadt übernommen werden. Auf Anfrage teilt mit Schreiben vom 02.06.2001 Herr Pasour mit, dass er nach Ablauf der Pachtzeit den Zaun

Kommentar [M1]: besprechen

ordnungsgemäß beseitigt habe. Außerdem seien einige der am ehemaligen Zaun stehenden Pflanzen entfernt worden um so die zum Teil durchgehende Bepflanzung zu unterbrechen. Außerdem verwehren sie den Zutritt zu dieser öffentlichen Grünfläche nicht. Die Pflege der ehemaligen Pachtfläche und jetzt wieder öffentlich zugänglichen Grünfläche möchten sie weiterhin kostenlos übernehmen.

Mit Schreiben vom 12.06.2001 haben die Eheleute Prohaska der Stadt und zugleich dem Landratsamt mitgeteilt, dass sie die Sichtweise der Stadt, keine weiteren Maßnahmen zur Verdeutlichung der öffentlichen Grünfläche zu fordern, nicht akzeptieren. Sie sehen sich in der Zusage der Stadt getäuscht, dass nach dem Ablauf der Pachtfläche wieder eine eindeutig öffentlich nutzbare Fläche hergestellt werde und kündigten an, jedes mögliche Rechtsmittel zu nutzen und den Vorgang öffentlich zu machen. Mit Schreiben vom 13.06.2001 ersucht das Landratsamt Ebersberg um Stellungnahme hierzu.

Am 15.06.2001 fand ein Gespräch mit Herrn Pasour statt, wozu mit Schreiben vom 15.06.2001 Vorschläge für eine weitere Räumung des Grundstückes unterbreitet werden. Im Übrigen weist er nochmals daraufhin, dass das öffentliche Grundstück nicht mehr privat genutzt werde.

Der Technische Ausschuss wurde davon unterrichtet, dass die öffentliche Grünfläche jeder Zeit zu betreten ist. Jedoch kann die Bepflanzung den Eindruck vermitteln, dass es sich hier um eine private Grundstücksfläche handelt. Dies wird durch die Aufstellung der privaten Gartenmöbel unterstrichen. Insgesamt handelt es sich um eine gut gepflegte und ansprechende Anlage, so dass die Beseitigung von Pflanzen zu überlegen sei. Neben der Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche zum privaten Garten des Herrn Pasour durch einen geeigneten Zaun, was sicher den Eindruck der Anlage stören würde, gäbe es die Möglichkeit, mit einem kleinen Schild auf die Öffentlichkeit der Grünfläche hinzuweisen.

*Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 8 : 0 Stimmen:*

- a) die öffentliche Grünfläche wird erhalten*
- b) zur Verdeutlichung, dass es sich hier um eine öffentliche Grünfläche handelt, ist die durch Herrn Pasour gepflanzte Hecke an der Ostseite der Grünfläche zu entfernen*
- c) das Angebot des Herrn Pasour, die Grünfläche auch weiterhin kostenlos zu pflegen, wird angenommen.*

Beginn der öffentlichen Sitzung 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung 19.50 Uhr

Ebersberg, den

Sitzungsleiter  
W. Brilmayer

Schriftführer  
Deierling