

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 12.11.2002

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Gietl (f. Ried), Lachner, Nagler, Riedl, Schuder und Schurer R. (f. Mühlfenzl).

Entschuldigt fehlten die 3. Bgm. Ried und Stadtrat Mühlfenzl.

Frau Fischer nahm ab TOP 7 beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Deierling und Fischer

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

Lfd.-Nr. 01

██████████ ;
Vorbescheid zum Neubau einer Remise auf dem Grundstück FINr. 2544, Gmkg. Ebersberg,
Mailing 5

öffentlich

- Vorhaben zulässig, planungsrechtlich steht nichts entgegen
- Landratsamt prüft Privilegierung des Vorhabens und Erschließung
- als Anregung der Verwaltung soll geprüft werden, ob die offene Konstruktion zur Wetterseite sinnvoll ist, sowie eine landschaftsschonende und platzsparende Bauweise möglich ist

Empfehlung der Verwaltung: Zustimmung

Einige Mitglieder des Technischen Ausschusses bezweifeln die Privilegierung des Vorhabens und fordern nochmals dezidiert die Prüfung durch das Landratsamt

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben unter der Bedingung zuzustimmen, dass die Privilegierung festgestellt wird.

Lfd.-Nr. 02

Errichtung eines Fitness-Clubs auf dem Grundstück FINr. 44/5, Gmkg. Oberndorf, Langwied

öffentlich

- Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 142, Gewerbegebiet „Handwerkerhof Langwied“
- Es ist planungsrechtlich zulässig,
- Das Vorhaben weicht in 4 Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab und es wird ein Antrag auf Befreiung gestellt:

1. Teil B – Punkt 1 Art der baulichen Nutzung:
 „Nicht zulässig nach § 8 BauNVO Abs. 3 Nr. 2 sind Anlagen für sportliche Zwecke“
 - Fitnesscenter werden wie Gewerbebetrieb behandelt

2. Teil A – Gestaltung – Punkt 3.2 Baukörpermasse:
 Das max. zulässige Längenmass für Parzelle 5.1 von 26,0 m wird um 1,5 m überschritten (dies bewirkt eine Vergrößerung des GR des Baukörpers um 22,5 m²).

Diese Überschreitung ist notwendig, um die künftige Nutzung als Fitness-Club mit entsprechendem Flächenbedarf und Raumzuordnungen zu realisieren, die Baugrenzen werden eingehalten.

3. Teil B – Punkt 4.1 Satz 2 - Abstandsflächen:
 Für die südliche Abstandsfläche wird 50 % - Reduzierung beantragt
 Prüfung durch Landratsamt

4. Der im Bebauungsplan Nr. 142 dargestellte private Grünstreifen sowie die nicht für Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche östlich des geplanten Gebäudes werden durch Stellplätze teilweise überbaut; zu einem geringfügigen Teil ist davon auch der freizuhalten Korridor für Leitungen betroffen.

Hierzu wurde ein neuer Stellplatzplan nachgereicht.

Die Stellplätze und Zufahrt werden in „grüner“ Bauweise ausgeführt (nachzuweisen im Freiflächengestaltungsplan).

Die Grundzüge der Planung werden von diesen Abweichungen nicht beeinträchtigt, die Verwaltung empfiehlt den Befreiungen zuzustimmen

Vom TA wurde gefragt, wie sich die Nutzung Fitnessclub mit den bereits bestehenden umliegenden Handwerksbetrieben und deren Emissionen vereinbaren lässt, da diesbezüglich schon Diskussionen laut wurden.

Bgm. Brilmayer verwies darauf, dass die Verwaltung dazu bereits Informationen von der Unteren Immissionsschutzbehörde, lt. Herr Farwick, eingeholt hat:

1. Fitnesscenter sind grundsätzlich in Gewerbegebieten nach BauNVO zulässig
2. Für sogenannte Ruhende im Ruhebereich kein Privileg,
3. da nur vorübergehender Aufenthalt

Bgm. Brilmayer führte dazu noch aus, dass das Landratsamt den Immissionsschutz prüft und Gewerbetreibende die zulässigen Höchstwerte ohnehin nicht überschreiten dürfen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 03


 Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken FINr. 824/36 u. 824/58, Gmkg. Ebersberg, von-Feury-Str. 6 a


öffentlich

- Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Verdichtungsstudie
- Baukörper unwesentlich höher als Nachbargebäude, < 50 cm, bedingt durch um 50 cm breiteren Baukörper
- Vorhaben fügt sich ein
- Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 14 bezüglich geringfügiger Überschreitung der Baugrenze und Dachneigung von 44 °

Empfehlung Verwaltung: Zustimmung

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 04

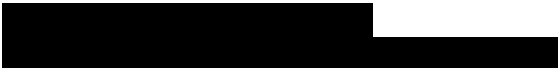

 Vorbescheid zur Transferierung des historischen Huberhofes von Reitgesing nach Kalteneck, FINr. 2885, Gmkg. Oberndorf
 hier: Tektur zur Standortbestimmung

öffentlich

- Planungsrechtlich und technisch keine Einwände,
- Empfehlung der Verwaltung, dem Antrag zuzustimmen
- Landratsamt, KBM Herr Matiaske, wird um Beratung für Optik, Gestaltung und Proportion Haken für historischen Hakenhof gebeten
- Verweis auf Haken am bestehenden Huberhof in Reitgesing, kein pultartiger Anbau

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 05


 Errichtung von 2 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 563/6, Gmkg. Ebersberg Laufinger Allee
 hier: Tektur zur Höhenlage

öffentlich

- der Vorgabe und dem Wunsch des Landratsamtes, das im Osten befindliche Haus 2 tiefer zu setzen, ca. 1,75 m wurde entsprochen

- Insgesamt wird dadurch die Situation besser, Einbeziehung der Hangkante, es ergibt harmonisches Bild

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

Automaten-Betriebsges. MONACO;
Nutzungsänderung des bestehenden Saales im Gasthof „Neuwirt“ in eine Spielstätte
FINr. 61, Gmkg. Ebersberg, Marienplatz 12

öffentlich

Vorhaben im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 88, als Mischgebiet festgesetzt

- Nutzfläche < 100 m², errechnet sich folgendermaßen:

Gesamtfläche 116,80 m² abzüglich ca. 54 m² für Platzbedarf Billard (da Sport und nicht Glücksspiel) ergibt 62,80 m², d. h. liegt unter Bemessungsgrenzwert und ist planungsrechtlich zulässig

- weitere Kriterien: Lage im 1. Stock – abseits, Jugendschutz
- seriöser Betreiber
- Stellplätze, durch Bestand 7 Stück nachgewiesen (Saal ca. 70 m²); es ist von ca. 28 Personen bei voller Besetzung des Spielsalons auszugehen,
- angesetzt je 5 Sitzplätze 1 Stellplatz, folglich Bedarf 5 Stellplätze

Nach diesen Ausführungen wurde auf Wunsch eines TA-Mitglieds die Zulässigkeit des Vorhabens genauer erläutert:

1. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind in einem Mischgebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, allgemein zulässig. Nach Kommentar Jäde/Dirnberger/Weiss zu § 4 a BauNVO RdNr. 21 zählen u.a. auch Spielhallen zu den Vergnügungsstätten, durch Nutzfläche des Vorhabens von 116,80 m² könnte es nach bisheriger Rechtsprechung noch den nicht kerngebietstypischen Spielhallen zugeordnet werden und wäre somit im MI zulässig.
2. Nach Kommentar Fickert/Fieseler zu § 4 BauNVO RdNr 23.4 hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen in der Rechtsprechung eine Grundfläche von ca. 100 m² als Schwellenwert eingepegelt, wobei bei strenger Auslegung das Vorhaben den kerngebietstypischen Spielhallen zuzuordnen ist.

Dem Einwand aus dem TA, Billard sei kein Sport konnte entgegengesetzt werden, laut Kommentar Fickert/Fieseler § 4 RdNr 23.61 BauNVO ist die Zuordnung von Billard zu Vergnügungsstätten nicht eindeutig, vielmehr sei Billard als sportlicher Zeitvertreib anzusehen.

Demnach kann die Fläche für Billard abgezogen werden und das Vorhaben kann als nicht kerngebietstypisch eingeordnet werden.

Da dies Auslegungssache ist und der Schwellenwert mit 116,80 m² nicht wesentlich überschritten ist, einigte man sich im Technischen Ausschuss darauf, dem Vorhaben zuzustimmen, unter der Bedingung, dass die im Plan bezeichnete Fläche „Billard“ tatsächlich

für Billardspiel genutzt wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Antrag auf Nutzungsänderung zuzustimmen unter der Bedingung, dass die im Plan bezeichnete Fläche „Billiard“ tatsächlich für Billiardspiel genutzt wird.

Lfd.-Nr. 07

Bund der Selbständigen - Ortsverband Ebersberg;
Vorstellung eines Orientierungssystems

öffentlich

Nach einer kurzen Einführung und Erläuterung des grundsätzlichen Anliegens des Bundes der Selbständigen durch Bgm. Brilmayer wurden Idee, Konzept, Kosten und Handling durch die Bauverwaltung vorgestellt; Bgm. Brilmayer verwies ausdrücklich darauf, zunächst nur zu entscheiden, ob diese Idee weiterverfolgt und konkretisiert werden soll (Bedarf, Kosten, Realisierung, Abwicklung).

Grundidee:

- Einheitliches Wege- und Orientierungssystem in Verbindung mit Orts- und sonstigen Hinweisschildern mit hohem Wiedererkennungswert – wichtig, Assoziation mit Ebersberg (Corporate Identity – Darstellung nach außen)
- hoher Informationswert
- Hinweis auf Geschäfte, Betriebe und sonstige Einrichtungen, städtische und soziale, z.B. Krankenhaus, Bücherei, etc.
zusätzlicher Hinweis auf Parkplätze, (Verkehrsleitsystem)

Konzept:

- Optisch ansprechende Pylone mit pfeil-/bannerartigen Hinweisschildern (bis max. 10 Stück), Höhe ca. 3,0 m
- Im Endzustand sind bis 35 Pylone im gesamten Stadtgebiet vorgesehen, mit ca. 150 bis 200 Schildern (Bedarf ermitteln)
- Zunächst Aufstellung von maximal 20 Pylonen an exponierten Stellen (prüfen),

Kosten:

Pylon	Herstellung ~600,00 €
	Montage ~400,00 bis 500,00 €
	Schild Herstellung ~ 30,00 €

- finanzierbar über:

1. Städtebauförderung
2. Stadt Ebersberg
3. sonstige Fördermittel, z. B. LEADER+
4. Bund der Selbständigen

Handling:

- einmalige Gebühr, z. B. 50,00 € für Schild und Druck
- nach Ablauf zwei Jahre über Jahresbeitrag, z. B. 25,00 € im Abbuchungsverfahren, um hohe Verwaltungskosten zu vermeiden

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Konzept weiterzuverfolgen.

Lfd.-Nr. 7a
 ruhender Verkehr

öffentlich

Bgm. Brilmayer berichtete über die zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Zahlungsmoral wie Handzettel und Hinweise im Stadtmagazin, die jedoch erfolglos waren. Nach wie vor löst nur ein geringer Bruchteil den Parkschein.

Er sprach sich deshalb für die Einführung der Parküberwachung aus. Jedoch sollte „nicht zu scharf“ kontrolliert werden. So sollte nach wie vor möglich sein, nur ganz kurzfristige Geschäfte, die im Minutenbereich liegen, zu tätigen. Auch lässt sich festlegen, an welchen Stellen kontrolliert werden soll. Ziel der Überwachung ist es genügend Stellplätze zum Einkaufen bereit zu halten und die Zahlungsmoral zu verbessern.

Bei einer Parkraumüberwachung von 10 Stunden monatlich belaufen sich die Kosten auf € 1.000,- im Monat.

Nach eingehender Beratung beschloss der Technische Ausschuss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den erforderlichen Vertrag für die Überwachung des ruhenden Verkehrs auf die Dauer eines Jahres abzuschließen. Die monatliche Überwachungszeit wird auf minimal 10 Stunden festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stundenzahl bei Bedarf bis auf maximal 20 Stunden anzuheben.

Die Einführung der Parkraumüberwachung ist im Stadtmagazin bekannt zu geben.

Lfd.-Nr. 08

Bebauungsplan Nr. 152 Moosstefflfeld III

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

öffentlich

Frau Fischer unterrichtete den TA, dass aufgrund vieler Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die gesamte Planung nochmals überarbeitet wird. Dabei wurde auch das bisher festgesetzte Satteldach überprüft. Aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Satteldächern mit übergroßen, unproportionierten Dachgauben wird nun ein Pultdach vorgeschlagen. Ein Pultdach ermöglicht später nicht mehr den Aufbau von Dachgauben und bringt somit eine ruhigere Dachlandschaft. Im Gegensatz zum Satteldach wird beim Pultdach das oberste Geschoß ein Vollgeschoß. Dadurch erscheint es in den Festsetzungen als weiteres Geschoß. Auch sind dann die Geschoßflächen des Dachgeschoßes in die GFZ einzurechnen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind damit wesentlich transparenter.

Während das Satteldach nur Mansardenwohnungen mit gequetschten Grundrissen zulässt, erlaubt das Pultdach bei gleicher Firsthöhe vernünftige Raumhöhen und somit familien-gerechte Wohnungen. Zudem erfordert die Erschließung des Dachgeschosses bei einem Pultdach mit Maisonette-Wohnungen wesentlich weniger Aufwand.

Aufgrund der bereits vorhandenen Satteldächer bestand Unklarheit hinsichtlich der orts-planerischen Auswirkungen eines Pultdaches. Der TA beschloss daher einstimmig mit 9 : 0 Stimmen, am Freitag, den 29.11.2002 um 16 Uhr eine Ortsbesichtigung durch-zuführen.

Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Moosstefffeld III

Landratsamt Ebersberg – Schreiben vom 14.08.2002

A. baufachliche Stellungnahme

zu 1)

Das Landratsamt weist auf die fehlende Begrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen hin. Außerdem empfiehlt es, den Grünordnungsplan in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Vorschlägen zu folgen.

zu 2)

Die vorgeschlagene Lösung hinsichtlich Tiefgaragenrampe, Zugang zum südlichen Wohngebiet und Zufahrt zu den 3 Stellplätzen östlich des südlichen Wohngebäudes wird für veränderungsbedürftig gehalten.

Zu diesen Punkten sind auch von vielen Anliegern und vom Verkehrs- und Verschönerungsverein Einwendungen vorgebracht worden. Sie bemängeln, dass der vom bestehenden Wohngebiet in die freie Landschaft führende Weg durch den südlichen Bauraum unterbrochen wird. Außerdem wird dieser Weg als Zufahrt für die 3 geplanten Stellplätze erforderlich.

Die Anlieger verweisen drauf, dass die ursprüngliche Planung eine Fortsetzung des Weges vorsieht und der Weg für eine Kfz-Nutzung ungeeignet ist. Mit einer Freigabe für die Benutzung mit Kfz würde die bisherige Konzeption des gesamten Baugebietes aufgegeben, was zu erheblichen Problemen führen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangutachten Winkler & Effinger ist der Weg als Fuß- und Radweg mit Weiterführung in die Baugebietserweiterung konzipiert. Das bereits bestehende Teilstück des Weges ist als beschränkt-öffentlicher Weg mit einer Beschränkung auf Fußgänger und Radfahrer gewidmet. In gleicher Weise ist der Weg über den Platz vor dem ehemaligen Gasthaus Moossteffl gewidmet. Die Freigabe dieser Wege für die Benutzung mit Kfz's würde eine völlige Abkehrung vom bisherigen Planungsziel bedeuten und sich sehr nachteilig auf die bestehende Bebauung auswirken. Die befürchtete Gefährdung der Kinder auf dem privaten Kinderspielplatz FINr. 627/4, Gmkg. Ebersberg wäre dann nicht von der Hand zu weisen. Vom Architekten wurde der gesamte Bereich einschließlich der TG-Zufahrten neu geplant. Dabei wurde auf die von den Anliegern angeführten Belange weitgehendst Rücksicht genommen. Die ebenfalls vorgeschlagene große Tiefgarage für die beiden Bauräume wird insbesondere in rechtlicher Hinsicht für problematisch erachtet, nachdem über die Tiefgarage eine öffentliche Straße führen muss. Streitigkeiten über evtl. Verursachung von Schäden an der Tiefgarage wären dann zu erwarten.

Eine Lösung ist aber auch mit dem Bau von zwei getrennten Tiefgaragen möglich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die vom Architekten vorgestellte Umplanung i.d.F. vom 24. Okt. 2002 anzunehmen.

zu 3)

Nach der Festsetzung A 4.1 wäre es zulässig, wenn Bauteile wie Vordächer, Balkone, Erker, Lichtschächte die Baugrenze um höchstens 2 m überschreiten.

Das Landratsamt, regt an, das Maß für diese bauraumüberschreitenden Bauteile wesentlich zu verringern, da die vorgesehenen 2 m kein geringfügiges Maß nach § 23 BauNVO dar-

stellen. Insbesondere befürchtet das Landratsamt, dass damit durch eine Vielzahl von Überschreitungen tatsächlich eine Erweiterung der Baugrenze nach allen Seiten erreicht wird. Außerdem besteht die Gefahr, dass dadurch ein tiefzerklüfteter Baukörper entsteht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, dem Vorschlag des Landratsamtes nachzukommen.

Da keinerlei Festsetzungen über Pultdächer im Plan und Festsetzungsteil enthalten sind, ist auch die textliche Festsetzung B.6.2 hinsichtlich der Dachgestaltung entsprechend zu ändern.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Festsetzung anzupassen. Dabei ist auch die noch ausstehende Entscheidung über die Zulassung von Pultdächern zu berücksichtigen.

zu 5)

Nach der Festsetzung B.1.1 sind unter anderem auch Gerätehäuschen bis 20 qm als Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Durch diese Festsetzung wird die Zahl der Gerätehäuschen nicht beschränkt. Das Landratsamt empfiehlt deshalb, max. ein (1) Gerätehäuschen pro Bauraum zu zulassen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dieser Empfehlung nachzukommen.

zu 6)

Das Landratsamt empfiehlt auf die sehr umfangreiche Darstellung der Umgebungsbauung bzw. einer evtl. späteren Bebauung zu verzichten.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen nahm der Technische Ausschuss die Anregung an.

Schreiben des Landratsamtes Ebersberg – Gesundheitsamt

Es wird gefordert, dass die Flächen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden müssen. Die anfallenden Abwasser sind über die zentrale Kanalisation und die vollbiologische Sammelkläranlage abzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abwässer nicht chemisch verunreinigt werden.

Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch wasserrechtlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen. Anfallender gewerblicher Sand und Müll ist getrennt zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Leicht verderbliche Abfälle müssen so gelagert werden, dass es nicht zu Geruchs- und Ungezieferbelästigungen kommt.

Soweit Wertstoffinseln angelegt werden, sind die ausreichenden Container bereitzustellen und die Plätze entsprechend zu warten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Kinderspielplätze laufend sorgfältig zu warten und zu pflegen sind und der Spielsand mindestens einmal jährlich ausgetauscht werden soll.

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums vom 06.07.2000 zu beachten, die eine Liste giftiger Pflanzenarten enthält, die auf Kinderspielplätzen nicht angepflanzt werden sollten.

Außerdem teilt das Gesundheitsamt mit, dass keine Altlasten bekannt sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss festzustellen, dass die Bauflächen an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserentsorgungseinrichtung der Stadt angeschlossen werden können.

Abfälle werden entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften gesammelt und entsorgt. Die Einzelheiten hierzu müssen dem Bauvollzug vorbehalten bleiben.

Wertstoffinseln sind im Planbereich nicht vorgesehen.

Die Anregungen zum vorgesehenen Kinderspielplatz werden im Bauvollzug berücksichtigt. Gleiches gilt für die Bepflanzung öffentlicher bzw. allgemein zugänglicher Flächen mit giftigen Pflanzenarten.

Sollte sich im Zuge der Baumaßnahmen ein Altlastenverdacht ergeben, so sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Kreisbrandinspektion für den Landkreis Ebersberg vom 21.08.2002

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs sind 800 l/min. gesichert auf 2 Std. erforderlich. In höchstens 80 m Abstand zu den baulichen Anlagen muss ein Überflurhydrant nach DIN 3222 vorhanden sein.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Anforderungen zur Kenntnis zu nehmen und bei der Durchführung der Erschließung zu beachten.

Um die Feuerwehrezufahrt zu sichern, verlangt die Kreisbrandinspektion am Ende der 6 m breiten Stichzufahrt eine Wendemöglichkeit für Feuerwehreinsatzfahrzeuge in der Größe einer LKW-Wendefläche.

Weiter weist die Kreisbrandinspektion darauf hin, dass wegen der relativ geringen Straßenbreite von nur 6 m beidseitig ein Halteverbotsschild nach § 41 StVO Zeichen 283 mit Zusatzschild „Feuerwehrezufahrt“ aufzustellen ist.

Außerdem muss der Zugang für Einsatzkräfte der Feuerwehr zu den zur Rettung geeigneten Fenstern der beiden geplanten Objekte mit einer Mindestbreite 1,25 m von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stets gesichert sein.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stellt der Technische Ausschuss fest, dass die künftige Beschilderung nach der StVO im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Gleiches gilt für die Sicherstellung des Zugangs für Einsatzkräfte der Feuerwehr zu den zur Rettung geeigneten Fenstern.

Die verlangte Wendemöglichkeit ist im Bebauungsplan vorzusehen.

Wasserwirtschaftsamt München – Schreiben vom 16.08.2002

Wegen der problematischen Untergrundverhältnisse empfiehlt das WWA, das gesammelte Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation im Planungsgebiet einzuleiten. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem gesamten Baugebiet Moosstefffeld mit Rückhalteeinrichtung in einem Seitengraben des Wieshamer Baches liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diesem Vorschlag zuzustimmen.

Weiter weist das WWA auf das Baugutachten hin, wonach im östlichen Planbereich ein Grundwasserstand von 1,65 m unter Geländeoberkante und auch gespanntes Grundwasser in einer Tiefe von 6,70 m mit einem Anstieg bis 2,70 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde. Unter Berücksichtigung der natürlichen Grundwasserschwankungen kann mit einem Grundwasserstand bis Geländeoberkante gerechnet werden.

Es wird deshalb empfohlen, die Gebäudeteile im Boden einschl. Kellerlichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Bei Aushubtiefen von > 4 m im Bereich des gespannten Grundwassers besteht nach dem Baugrundgutachten die Gefahr eines Sohlbruches. Bei tiefer reichenden Aushubtiefen ist danach ein Sohlaufbruchnachweis zu führen, gegebenenfalls sind Spannungsbohrungen zu errichten, um das gespannte Grundwasser abzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Entlastung des Grundwasserkörpers vorübergehend während der Bauphase möglich. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür und auch für sonstige Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Ausführungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes, das nun als Grünfläche ausgewiesen werden soll, wurden bei der Baugrunderkennung Ziegel und Holzreste angetroffen, eine Gefährdungsabschätzung wurde jedoch nicht vorgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück ist im Bebauungsplanentwurf als private Grünfläche vorgesehen. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass eine Gefährdung von Menschen durch evtl. vorhandene Altlasten ausgeschlossen ist.

Die Bahn weist in ihrer Stellungnahme vom 08.08.02 darauf hin, dass langfristig der durchgehend zweigleisige Ausbau zwischen Grafing und Ebersberg vorgesehen ist. Eine Planfeststellung gem. § 18 AEG ist jedoch noch nicht eingeleitet. Ein Flächenerwerb eines Teils der in die Bauleitplanung einbezogenen Flächen kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Zudem darf der im Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg entlang der Bahn nicht als öffentliche Straße vorgesehen werden, da hierbei besondere Planungsrichtwerte bzgl. des Abstandes einzuhalten sind.

Außerdem beantragen Miterben des Grundstückes FINr. 632/2, Gmkg. Ebersberg die Herausnahme dieses Grundstückes aus dem künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss insbesondere im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossene Machbarkeitsstudie des zweigleisigen Ausbaus zwischen Grafing und Ebersberg sowie den von der Bahn geschilderten Problemen bei der Festsetzung eines öffentlichen Weges entlang der Bahn, das Grundstück FINr. 632/2 sowie die südlich davor gelegene Teilfläche aus dem Grundstück FINr. 632/4, Gmkg. Ebersberg zumindest derzeit nicht zu überplanen. Somit erübrigt sich derzeit auch eine weitere Altlastenerkundung, weil nach den Erkenntnissen weder eine Gefährdung von Menschen noch des Grundwassers durch evtl. vorhandene Altlasten nicht zu befürchten ist.

Deutsche Bahn - Schreiben vom 08.08.02

Wie bereits bei der Behandlung der Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes erwähnt, darf der Fußweg entlang der Bahn nicht als öffentliche Straße vorgesehen werden, da hierbei besondere Planungsrichtwerte bzgl. des Abstandes einzuhalten sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, nachdem das Grundstück aus dem Bebauungsplanumgriff herausgenommen wird, erübrigt sich eine Umplanung des Fuß- und Radweges.

Weiter weist die Bahn darauf hin, dass eine Bebauung auf dem Grundstück FINr. 632/2 nicht zugelassen werden darf. Im Übrigen müssen sich evtl. Betroffene gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen auf eigene Kosten schützen. Dazu dürfen Grundstücke der Bahn nicht verwendet werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und den Unterhalt im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dies zur Kenntnis zu nehmen. Aufgrund der Herausnahme des Grundstückes FINr. 632/2, Gmkg. Ebersberg hat dies derzeit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanung. Gleiches gilt für die Hinweise zur Art und zum Abstand der Bepflanzung, zur Einhaltung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung, zu Maßnahmen gegen ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn, zur Einholung einer Stellungnahme der Deutschen Bahn vor der Durchführung einzelner Maßnahmen, zur Ableitung von Tag-, Trauf- und sonstiger Abwässer, zur Gestaltung von Beleuchtungen und Werbeflächen im Bereich der Bahnanlagen, zum Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen, zum Schutz der Gefahren die von der 15 KV-Oberleitungsspannung ausgehen und zum Ausschluss von Ansprüchen gegen die Deutsche Bahn zur Kenntnis zu nehmen.

Schreiben des Eisenbahnbundesamtes vom 06.08.2002

Aus der Sicht des Eisenbahnbundesamtes besteht grundsätzlich Einverständnis, es werden jedoch Hinweise zu den Mindestabständen für eine Bepflanzung gegeben. Im Übrigen darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden. Auch das Eisenbahnbundesamt weist auf die zu duldbaren Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb hin.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Schreiben der Deutschen Telekom vom 80.07.2002

Die Deutsche Telekom weist auf die oberirdische Regelbauweise hin. Soweit eine unterirdische Bauweise gewünscht werde, sollten Gespräche über eine Kooperation geführt werden.

Der TA wurde über die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung, wonach Kabel unterirdisch zu verlegen sind, informiert.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss diese Festsetzung beizubehalten. Unabhängig davon wird bei der Durchführung der Erschließung von dem Kooperationsangebot Gebrauch gemacht.

Ausgebliebene Stellungnahmen bzw. Anregungen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben oder keine Einwendungen erhoben:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- Erdgas Südbayern GmbH
- Straßenbauamt München

- Kabel Bayern GmbH & Co. KG
- E.ON
- Stadt Grafing
- Kath. Pfarramt
- Evang. Pfarramt

*Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss was folgt:
Die Stadt hat erwogen, ob insoweit, trotz Fehlens einer Stellungnahme oder eines ausdrücklichen erteilten Einverständnisses, berücksichtigungsfähige Belange von der Planung betroffen werden. Solche sind aber nicht ersichtlich und drängen sich auch nicht auf.*

Private Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

- 1) **Anregung von Frau [REDACTED] vom 10.08.02**
[REDACTED] vom 05.08.02;
Abstandsflächen sind zu prüfen

Entsprechend dem der Begründung beiliegenden Plan fallen die Abstandsflächen teilweise auf Nachbargrundstücke. Im Süden überdeckt die Abstandsfläche die Nordostecke des auf dem Grundstück FINr. 627 stehenden Gebäudes. .

Im Zuge der vorgestellten Umplanung wurden auch die Abstandsflächen überprüft und darauf geachtet, dass die gesetzlichen Abstandflächen weitgehendst eingehalten werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stellte der TA, fest, dass der Anregung durch die Umplanung Rechnung getragen wurde.

- 2) **Anregung von [REDACTED] vom 04.08.02;**
Reduzierung der Baumasse

Unter anderem schlägt [REDACTED] zur optischen Verbesserung des Gesamtumfeldes vor, die Baumasse zu verringern und deshalb die Geschoßfläche des südlichen Bauraumes von 660 qm auf 485 qm zu reduzieren.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA festzustellen, dass durch die Umplanung die Baugrenze nach Norden verschoben wurde. Dem Antrag ist insoweit zumindest teilweise Rechnung getragen. Es wird jedoch klargestellt, dass ein Rechtsanspruch auf Reduzierung und Verkürzung der Baumasse nicht besteht. Die Umplanung erfolgte mit dem Ziel, die ursprüngliche Planung umzusetzen und den bestehenden Fußweg weiterzuführen.

- 3) **Anregung von [REDACTED] vom 10.08.02;**
zur Lage des Fußwegs zwischen Bahn und Moosstefflstraße

In Nr. 4 Abs. 3 der Begründung wird erläutert, dass "im Süden" ein Weg zum bestehenden Wegesystem an der Bahn geplant ist. Dieser Weg ist aber tatsächlich "im Norden" des Plangebietes vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist berechtigt; die Begründung wird entsprechend berichtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Begründung entsprechend zu berichtigen.

4) Anregung von

[REDACTED] vom 10.08.02,
 [REDACTED] vom 10.08.02
 [REDACTED] vom 10.08.02
 [REDACTED] vom 12.08.02
 [REDACTED] vom 05.08.02
 [REDACTED] vom 19.09.02
Verschönerungsverein Ebersberg e.V. vom 12.08.02
zum bestehenden Fußweg Richtung Süden

Der vom bestehenden Wohngebiet in die freie Landschaft führende Weg wird durch den südlichen Bauraum unterbrochen. Außerdem ist dieser Weg als Zufahrt für die drei geplanten Stellplätze vorgesehen. Die Anlieger weisen darauf hin, dass die ursprüngliche Planung eine Fortsetzung des Weges vorsieht. Außerdem sei der Weg für eine KFZ-Nutzung ungeeignet und auch keinesfalls gewünscht, da somit der bisher autofreie Bereich innerhalb des bestehenden Baugebietes aufgegeben werden müsste.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangutachten Winkler/Effinger ist der Weg als Fuß- und Radweg mit Weiterführung in die Baugebietserweiterung konzipiert.

Das bereits bestehende Teilstück des Weges ist als beschränkt-öffentlicher Weg mit einer Beschränkung auf Fußgänger und Radfahrer gewidmet. Ebenso ist die Fortführung des Weges über den Platz vor dem ehem. Gasthaus "Moossteffl" so gewidmet.

Die Befahrung dieser Wege mit KFZ würde eine völlige Abkehr vom bisherigen Planungsziel bedeuten und sich gravierend auf die bestehende Bebauung auswirken. Die befürchtete Gefährdung der Kinder auf dem privaten Kinderspielplatz auf dem Grundstück FINr. 627/4 Gmkg. Ebersberg wäre dann nicht von der Hand zu weisen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA an der ursprünglichen Planungsidee Winkler/Effinger grundsätzlich festzuhalten und einen KFZ-Verkehr auf dem beschränkt-öffentlichen Weg nicht vorzusehen. Durch die bereits im Zusammenhang mit der baufachlichen Stellungnahme des Landratsamtes beschlossene Umplanung sind die von den Anliegern vorgetragenen Anregungen berücksichtigt.

5) Anregungen von Frau [REDACTED] vom 10.08.02

[REDACTED] vom 10.08.02
 [REDACTED] vom 10.08.02
 [REDACTED] vom 16.08.02
 [REDACTED] vom 10.08.02
 [REDACTED] vom 12.08.02
 [REDACTED] vom 11.08.02
 [REDACTED]
 [REDACTED] 05.08.02
 [REDACTED] vom 04.08.02
 [REDACTED] vom 19.09.02
 [REDACTED] vom 03.10.02
 [REDACTED] vom 20.09.02
Verschönerungsverein Ebersberg e.V.

zu Stellplätzen, Tiefgaragenzufahrten und bestehendem Kinderspielplatz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück FINr. 627 ein privater Kinderspielplatz befindet, der dann unmittelbar an der TG-Zufahrt liegen würde. Der Kinderspielplatz wird von den meisten Kindern der Anlage genutzt, da ein öffentlicher Kinderspielplatz fehlt. Nach dem das Gelände des Kinderspielplatzes zu der geplanten TG-Zufahrt bzw. den geplanten Stellplätzen hin relativ stark abfällt, sei eine erhöhte

Unfallgefahr gegeben.

Außerdem liegen die Stellplätze so ungünstig, dass sie kaum angefahren werden können. Die Fam. Balve verweist auf den Höhenunterschied und macht darauf aufmerksam, dass Geländeänderungen auf dem Grundstück FINr. 627/4 Gmkg Ebersberg nicht hingenommen werden.

Zudem wird vorgeschlagen, anstelle von zwei Tiefgaragen nur eine (1) größere Tiefgarage für beide Gebäude festzusetzen. Damit könnte eine TG-Zufahrt eingespart, Grünflächen erhalten und Verkehr durch Bündelung vermieden werden. Es sei nicht einsichtig, dass für die beiden Gebäude je eine (1) TG errichtet werden muss.

Anmerkung der Verwaltung:

Durch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage wäre es möglich, dass für beide Bauräume eine gemeinsame Tiefgarage errichtet wird. Damit wird aber eine Unterbauung der öffentlichen Straße erforderlich, was erhebliche rechtliche Probleme beim Unterhalt der Gemeinschaftstiefgarage nach sich ziehen kann (siehe Studentenwohnungen in München).

Der Architekt schlägt nun eine andere Situierung der TG-Zufahrten vor, womit die Anregungen der Anlieger berücksichtigt werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen machte sich der TA die vorgetragenen Bedenken zu eigen. Sie wurden im Zusammenhang mit der Behandlung der Stellungnahme des LRA, Punkt Nr. 2) beraten und durch die beschlossene Umplanung erledigt.

**6) Anregung von [REDACTED] vom 12.08.02
zur Zahl der Stellplätze**

Um möglichst viel Grün zu erhalten wird vorgeschlagen, nur sehr wenige oberirdische Stellplätze ausweisen. Ähnlich wie im Gebiet Moossteffl I, sollte auch hier die überwiegende Zahl der Besucherparkplätze unterirdisch vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Planer ist auf den Vorschlag eingegangen und hat nun nur mehr je Gebäude 2 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die zusätzlich erforderlich werdenden Besucherstellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Bereich der TG, der für Besucher bereitgestellt werden muss, leicht und ohne Schlüssel zugänglich sein muss.

In diesem Zusammenhang ist die Zahl der notwendigen Stellplätze zu überlegen. Bisher sind 1,5 Stellplätze je WE vorgesehen. Im Hinblick auf die beschränkte Zahl von PP entlang öffentlicher Straßen erscheint die jedoch zu wenig. Einen entsprechenden Beschluss hat der TA bereits bei der Vorstellung der Planung für das gesamte Gebiet gefasst.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen nahm der TA die Umplanung an. Der Stellplatzschlüssel wird auf 2,0 je WE festgelegt. Auf der nördlichen Fläche sind ergänzend zur Umplanung vom 24.10.02 möglichst 4 oberirdische Stellplätze festzusetzen.

**7) Anregung von [REDACTED] vom 10.08.02
[REDACTED] vom 12.08.02
[REDACTED] vom 11.08.02
[REDACTED] vom 04.08.02**

[REDACTED] vom 05.08.02
[REDACTED] vom 20.09.02
zur straßenmäßigen Erschließung

Auf die bereits jetzt eintretenden Stauungen auf der Rosenheimer Straße teilweise bis Gsprait und auch auf dem Schwedenweg wird hingewiesen.

[REDACTED] bitten um Prüfung, ob das Plangebiet Moosstefffeld III bereits jetzt über eine neue Straße an die Rosenheimer Straße angeschlossen werden kann. Die [REDACTED] [REDACTED] fordert außerdem einen abgetrennten Gehweg entlang des Schwedenweges um einen sicheren Schulweg zu gewährleisten.

Zudem soll eine Bebauung erst dann ermöglicht werden, wenn das Baugebiet am Schwedenweg fertiggestellt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Belastung der Rosenheimer Straße ist der Stadt bekannt. Aus diesem Grunde wurde auch die Überplanung des bisher unbebauten Gebietes Moosstefffeld zurückgestellt. Auslöser für die nunmehrige Bebauungsplanung Moosstefffeld III ist ein Urteil des VG München, das hier einen Innenbereich nach § 34 BauGB anerkannt hat. Somit besteht ein Baurecht unabhängig von der Verkehrsbelastung auf der Rosenheimer Straße bzw. der Fertigstellung des Baugebietes am Schwedenweg.

Die selbständige Anbindung des Plangebietes "Moosstefffeld III" würde zumindest die Ausweitung des Bebauungsplanes zumindest auf die entlang der dann geplanten Zufahrt erfordern. Im Hinblick auf das vorher angeführte Urteil wäre die Erschließung über eine solche neugeplante Zufahrt auch nicht durchsetzbar, da eine Zufahrt über die vorhandenen Straßen möglich ist.

Die Planung für den Ausbau des Schwedenweges sieht zwischen Moossteffstraße und Rosenheimer Straße einen Gehweg vor. Nach Westen zur Fußgängerunterführung ist ein verkehrsberuhigter Ausbau geplant.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA was folgt:

Im Hinblick auf die Rechtslage ist eine zeitliche Staffelung der Bebauung im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Ebenso ist eine Erschließung des Plangebietes über eine neugeplante Straße realistisch kaum durchsetzbar. Ob für die spätere Erweiterung des Baugebietes eine zusätzliche Anbindung erforderlich ist, wird im Zuge der dann erforderlichen Bebauungsplanung geprüft.

Die Ausbauplanung des Schwedenweges sieht eine ausreichende Sicherung der Fußgänger vor.

Einer Änderung der Planung wird daher nicht nähergetreten.

8) Anregung von [REDACTED] vom 10.08.02
Frau [REDACTED] vom 11.08.02
zur Versickerung von Oberflächenwasser

Anlieger berichten, dass das Wasser bei Starkregen im Bereich der geplanten Bebauung nicht mehr versickert.

Anmerkung der Verwaltung:

Es wird auf die Stellungnahme des WWA sowie die Baugrunduntersuchung verwiesen. Danach ist eine Bebauung unter Berücksichtigung der besonderen Situation möglich.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, die Anregung durch die Behandlung der Stellungnahme des WWA als erledigt zu betrachten.

- 9) Anregung von [REDACTED] vom 10.08.02**
 [REDACTED] vom 04.08.02
 [REDACTED] vom 19.09.02
 [REDACTED] vom 03.10.02
 [REDACTED] vom 20.09.02
zum öffentlichen Kinderspielplatz

Es wird um die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes gebeten, da für den gesamten Bereich westlich der Rosenheimer Straße und südlich der Bahn kein öffentlicher Spielplatz existiert. Hr. Meyer kündigt Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan an, wenn im Planbereich von Moosstefffeld III kein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen wird, der den privaten Kinderspielplatz entbehrlich macht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadt ist bekannt, dass im Bereich Moosstefffeld derzeit kein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden ist. Nach der Bayer. Bauordnung sind aber private Kinderspielplätze dann erforderlich, wenn Gebäude mit insgesamt mehr als drei Wohnungen erstellt werden. Danach müssten im Bereich Moosstefffeld I mehrere Kinderspielplätze vorhanden sind. Soweit im Plangebiet Gebäude mit mehr als 3 WE erstellt werden, ist nach Art. 8 BayBO ebenfalls ein privater Kinderspielplatz erforderlich. Im übrigen sind öffentliche Kinderspielplätze im Bereich der künftigen Erweiterung vorgesehen.

Bei dem von Hr. Meyer angesprochenen Kinderspielplatz handelt es sich um eine private Anlage, die nach Art. 8 BayBO erforderlich ist und damit auch nach Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes nicht entbehrlich wird.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, einen öffentlichen Kinderspielplatz im Bebauungsplangebiet im Hinblick auf die künftig geplanten öffentlichen Spielplätze nicht festzusetzen. Die Versorgung müsste bei ordnungsgemäßer Anlegung nach der BayBO bereits jetzt die erforderlichen Spielplätze gewährleisten.

- 10) Anregung von [REDACTED] vom 10.08.02**
 [REDACTED] vom 11.08.02
 [REDACTED] vom 05.08.02
zur Bepflanzung

Es wird befürchtet, dass die geplante Begrünung die bestehende Bepflanzung in den Gärten beeinträchtigt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen kann aufgrund der vorhandenen Bepflanzung auf diese Festsetzung verzichtet werden.

11) Verkehrs- und Verschönerungsverein Ebersberg e.V.

Der V V E nimmt Stellung zur Fußwegeverbindung, zum Kinderspielplatz sowie zu den Stellplätzen.

Hierzu wird auf die vorhergehende Beratung und Beschlussfassung verwiesen.

Der V V E schlägt die Reduzierung der Dachneigung von bisher 30 - 35° auf 22 - 27° vor. Zumindest sollte die Dachneigung der unteren Reihe der bestehenden Bebauung nicht überschritten werden.

Weiter schlägt der V V E eine Ortsbesichtigung durch den TA vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA die Anregungen aufgrund der vorher gefassten Beschlüsse als erledigt zu betrachten.

Die Anregung hinsichtlich der Dachneigung wird im Zusammenhang mit der beschlossenen Ortsbesichtigung behandelt.

12) **Anregung von [REDACTED] vom 12.08.02**
Verkehrs- und Verschönerungsverein Ebersberg vom 12.08.02
Ortsbesichtigung mit den Anliegern

Hierzu wird auf den vorher gefassten Beschluss über eine Ortsbegehung am 29.11.2002 Uhr verwiesen .

13) **[REDACTED] Schreiben vom 6.11.02**
[REDACTED] Schreiben vom 6.11.02

Es wird darum gebeten, das Grundstück FINr. 632/2 Gmkg. Ebersberg nicht zu überplanen.

Hierzu wird auf den Beschluss zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen, wonach von der Überplanung dieses Grundstückes Abstand genommen wird.

Lfd.-Nr. 09

Verlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke 629/9 und 632/2 sowie Teilflächen der Grundstücke 40/8, 628, 629, 632/3, -/4, /13 und 723/3, Gmkg. Ebersberg – Bebauungsplan Nr. 152, Moosstefffeld III –

öffentlich

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die Verlängerung der Veränderungssperre für die Grundstücke 629/9 und 632/2 sowie Teilflächen der Grundstücke 40/8, 628, 629, 632/3, -/4, /13 und 723/3, Gmkg. Ebersberg im Bebauungsplangebiet Nr. 152 – Moosstefffeld III - gem. § 17 Abs.1 BauGB um ein Jahr.

Lfd.-Nr. 10

Bebauungsplanänderung Gmaind Nr. 131.2;
Ausführung der Erschließungsstraße Gmaind

öffentlich

Im Bebauungsplan Nr. 131 – Gmaind – ist festgesetzt, dass die Erschließungsstraße mit einer wasserdurchlässigen Schotterdecke auszuführen ist. Ziel der Festsetzung war, dass die anfallenden Regenwässer versickert werden.

Die Straße ist zwischenzeitlich hergestellt und mit einer Asphaltdecke versehen. Das Stadtbauamt verweist auf die gegenüber der ursprünglichen Planung verdichtete Wohnbebauung insbesondere im Bereich der Grundstücke Schurer wie auch Kindermann, wodurch die Anforderungen an die Straße gestiegen sind. Ein wasserdurchlässiger Belag,

wie im Bebauungsplan vorgesehen, ist für die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs nicht geeignet. Jedoch wurde dem ursprünglichen Ziel des Bebauungsplans nach einer Versickerung der anfallenden Regenwässer dadurch Rechnung getragen, dass beiderseits der Straße Rasengittersteine und Sickerrigolen eingebaut wurden.

Außerdem wurde durch Verhandlungen erreicht, dass die Straße im Bereich der Einmündung in die ehem. St 2086 zu Lasten der Grundstücke FINr. 1062, 1064/2, Gmkg. Ebersberg verbreitert, sowie teilweise nach Norden verlagert und somit verkehrsgerecht ausgebaut werden konnte. Im westlichen Bereich wurden Flächen aus den Grundstücken FINr. 1064/3 und 1064/4 Gmkg. Ebersberg der öffentlichen Straße zugeschlagen und somit eine bessere Verkehrsführung erreicht.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan zu ändern und die Festsetzung wonach die Erschließungsstraße mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen ist, zu streichen. Die Straßenführung sowie die Straßenbreite, ist dem Bestand entsprechend zu berichtigen.

Nachdem dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Lfd.-Nr. 11

3-fach Turnhalle, Außenanlagen
Beauftragung der Lose I u. II

öffentlich

Im Zusammenhang mit der Ausschreibung des Landkreises für die außenliegenden Sportanlagen der Realschule wurde auch die Herstellung der Parkplätze für die Sporthalle (Los 2) und die Herstellung des öffentlichen Gehweges entlang der Ostseite der Eichenallee (Los 3) ausgeschrieben. Das günstigste Angebot sowohl für die Außenanlagen des Landkreises als auch für die Lose 2 und 3 hat die Firma May, Feldkirchen, abgegeben. Der Anteil für die Lose 2 und 3 beläuft sich auf Brutto € 189.751,29.

Stadtrat Berberich wies darauf hin, dass im Zusammenhang der Bebauungsplanung um einen möglichst weit westlich gelegenen Zugang für Radfahrer gebeten wurde.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Vergabe an die Firma May, Feldkirchen, zuzustimmen.

Hinsichtlich des Radfahrerzugangs ist in der nächsten TA-Sitzung zu berichten.

Lfd.-Nr. 12

Gewerbepark; Straßenbegleitgrün
Vergabe des Auftrages

öffentlich

Der Technischen Ausschuss wurde informiert, dass der Erschließungsträger, die Kreissparkasse Dachau, die noch ausstehenden Pflanzarbeiten, insbesondere die Pflanzung des Straßenbegleitgrüns, ausgeschrieben hat. Sie beabsichtigt die Arbeiten an die Fa. May, Feldkirchen, zu vergeben.

Der Technische Ausschuss nahm dies zustimmend zur Kenntnis.

Lfd.-Nr. 13

Mobilfunk:
Vorstellung der geplanten Standorte für UMTS-Antennen

öffentlich

Wurde als TOP 18 im nichtöffentlichen Teil behandelt.

Lfd.-Nr. 14 a)

Verschiedenes

█
Nutzungsänderung eines Ladengeschäftes in Bistro im Gebäude Heinrich-Vogl-Straße 3, FINr. 74
hier: Tektur zur Stellplatzsitiuierung

öffentlich

Stadtrat Schuder teilte mit, dass er als unmittelbar angrenzender Nachbar, FINr. 74/2 betroffen ist und gem. Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht teilnimmt.

█ hatte laut Beschluss der TA-Sitzung vom 15.10.02 für das Betreiben eines Bistros in der Heinrich-Vogl-Straße 3, FINr 74 wegen Antrag auf geänderte Öffnungszeiten noch 4 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen, bzw. von der Stadt abzulösen. Mittlerweile liegt beim Landratsamt zu o.g. Vorhaben ein neuer Stellplatzplan vor. Die Stadt Ebersberg wird nun gebeten, zu diesem ihr Einverständnis zu erteilen.

Sachverhalt:

█ hat in der Zwischenzeit eine Teilfläche aus dem östlich gelegenen Grundstück FINr.76 erworben und will dort 5 Stellplätze realisieren.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 88 Passus 12 c „sind die nicht überbauten und nicht eigens als Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen als Gartenflächen anzulegen“, was hier der Fall ist.

Entscheidung vom TA, ob von dieser Festsetzung befreit werden kann.

LRA würde bei dementsprechendem Stadtratsbeschluss Befreiung erteilen, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass dies ein Präzedenzfall für weitere Vorhaben sein könne.

Bgm. Brilmayer fügte an, dass das Vorgehen in diesem Fall äußerst sorgfältig geprüft und überdacht werden müsse. Vom Technischen Ausschuss wurde der Vorschlag einer Ortsbesichtigung unterbreitet, am 29.11.2002 um 16.30 Uhr, mit der Empfehlung, die Stellplätze auf dem Grundstück markieren zu lassen.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Vorschlag zu folgen und am 29.11.02 eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Lfd.-Nr. 14 b)

Verschiedenes

Aufstellung einer Geschwindigkeitsanzeige;
hier: Abschluss eines Vertrages mit der Fa. Konzepthaus GmbH

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer informierte den TA darüber, dass der Vertrag mit der Fa. Konzepthaus GmbH in dieser Woche abgeschlossen wird. Hinsichtlich der Werbung wird der Vertrag so ergänzt, dass keine jugendgefährdende Werbung wie Alkohol, Zigaretten und Erotik angebracht werden darf.

Lfd.-Nr. 15

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stadtrat Lachner wies darauf hin, dass die Parkplatzmarkierung vor dem Rathaus wieder sichtbar ist und damit die Anordnung eines eingeschränkten Halteverbotes auf dem Marienplatz widersprüchlich wird.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 22.00 Uhr

Ebersberg, den 13.12.2002

Sitzungsleiter
Bgm. Brilmayer

Schriftführer
Deierling

Schriftführerin
Fischer