

**NIEDERSCHRIFT  
ÜBER DIE  
ORTSBESICHTIGUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES  
VOM FREITAG, DEN 29.11.2002**

---

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren 2. Bgm. Anhalt (für Schuder) StRin Platzer und Schurer B. (für Mühlfenzl) sowie die StR Berberich, Heilbrunner (für Ried) Lachner und Nagler.

Entschuldigt fehlten 3. Bgm. Ried sowie die Stadträte Mühlfenzl und Schuder.

Für die Verwaltung nahm Herr Deierling an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer

Schriftführer: Frau Fischer

---

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

Lfd.-Nr. 01

Bebauungsplan Nr. 152 Moosstefffeld III

a) Behandlung der Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b)

---

**öffentlich**

Das neu erarbeitete Konzept, vorgestellt in der TA-Sitzung am 12.11.2002 sieht als Dachform ein leicht geneigtes Pultdach vor.

Auf die Vorteile dieser Dachform wurde verwiesen:

- klarer Baukörper, bessere Belichtung, keine Nachverdichtung durch Gauben, ehrliche WE's, familienfreundliches Wohnen

Hierzu wurde seitens des TA nachgefragt, ob die Festsetzung Pultdach passend im Bebauungsgebiet und welche weitere Bebauung vorstellbar sei.

Die Bedenken konnten nicht komplett ausgeräumt werden, es wurde vom TA vorgeschlagen, dies vor Ort anzuschauen, im räumlichen Kontext und dann eine Entscheidung herbeizuführen.

Beim Ortstermin wurden nochmals die Grundzüge der Gestaltung erläutert und anhand der umliegenden und vorhandenen Bebauung überprüft. Dabei wurde bemerkt, dass es sehr wohl Sinn macht die beiden Baukörper mit einem Pultdach auszustatten, wegen der attraktiven Wohnungen und deren Belichtung und nicht zuletzt wegen der kostengünstigen Realisierbarkeit. Es wurde dabei auf die Wohnanlage nordwestlich an der Kolpingstraße verwiesen. Allerdings wurde die Dachneigung dieser Anlage für ein Pultdach für zu steil erachtet (> 35 °) und festgelegt, dass die Dachneigung der beiden Baukörper 12° bis 15° betragen soll.

Als weitere Bebauung wurde von der Verwaltung angemerkt, sind sowohl Pultdächer, als auch zusammengesetzte Pultdächer denkbar.

Empfehlung der Verwaltung, im Bebauungsplan Nr. 152 - Moossteffl III - als Dachneigung Pultdach 12° - 15° festzusetzen.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss im Bebauungsplan Nr. 152 - Moossteffl III - als Dachform ein Pultdach mit einer Dachneigung 12° - 15° festzusetzen.*

b) Billigungs-und Auslegungsbeschluss

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Bebauungsplan samt Begründung unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen zu billigen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*

Lfd.-Nr. 02

██████████  
Nutzungsänderung des bestehenden Ladens in ein Cafe / Bistro  
hier: Tektur Stellplätze

---

**öffentlich**

██████████ hatte laut Beschluss der TA-Sitzung vom 15.10.02 für das Betreiben eines Bistros in der Heinrich-Vogl-Straße 3, FINr. 74, Gmkg. Ebersberg 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, Gmkg. Ebersberg erworben und will dort 5 Stellplätze realisieren.

Bgm. Brilmayer wiederholte beim Ortstermin kurz den Sachverhalt.

Herr Prücklmaier bat eine Stellungnahme aus seiner Sicht abgeben zu dürfen.

Dem wurde stattgegeben, nachdem die Verwaltung die planungsrechtlichen Belange vorgetragen hatte:

Gemäß Bebauungsplan Nr. 88 – Innenstadt – textliche Festsetzung 12 c „sind die nicht überbauten und nicht eigens als Fläche für Stellplätze festgesetzten Flächen als Gartenflächen anzulegen“ - hier der Fall.

Vor Ort soll geprüft werden ob diese Befreiung gewährt werden kann.

Das Landratsamt könnte einer Befreiung zustimmen, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass dies als Folge einen Präzedenzfall für weitere Vorhaben nach sich zöge.

Nach dieser Ausführung erklärte ██████████ dass er beabsichtige, mit allen Nachbarn Gespräche zu führen und zu ermitteln ob Interesse besteht, den Bebauungsplan zu überarbeiten bzw. zu überplanen und im Zuge einer Bebauungsplanänderung eine große Tiefgarage zu bauen und so das Stellplatzproblem für alle

in den Griff zu bekommen. Ungeachtet davon plant er sein südliches Gebäude um-  
zustrukturieren, z. B. als Geschäftshaus und seinen Innenhof mit einer Tiefgarage zu  
unterbauen. Abschließend erwähnte Herr Prücklmaier, dass bereits Stellplätze auf  
anderen Grundstücken im Bebauungsplanbereich auf nicht eigens dafür vor-  
gesehenen Flächen (privaten Grünflächen und Garten) errichtet wurden.

*Nach eingehender Diskussion beschloss der Technische Ausschuss mit 8 : 0  
Stimmen den Tekturantrag vom 22.10.02 zur Errichtung von 5 Stellplätzen auf dem  
Grundstück FINr. 76T abzulehnen.*

Beginn der Ortsbesichtigung: 16.00 Uhr  
Ende der Ortsbesichtigung: 16.55 Uhr

Ebersberg, den 12.12.2002

Bürgermeister Brilmayer  
Sitzungsleiter

Frau Fischer  
Schriftführerin