

Niederschrift
über die
öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses
vom Donnerstag, den 09.01.2003

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren 2. Bgmin Anhalt (für StR Riedl), StRin Platzer und Portenlänger (für StR Mühlfenzl) sowie die StR Berberich, Lachner, Nagler, Ried und Schuder.

Entschuldigt fehlte: StR Riedl und StR Mühlfenzl

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer

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

Zu Beginn der Sitzung beantragte Herr [REDACTED] sen. ein Rederecht, seinen Bauantrag, Tagesordnungspunkt 9 betreffend.

Es wurde ihm gestattet.

Herr [REDACTED] führte aus, dass der Titel seines Bauantrages in der Ladung der Sitzung nicht mit dem Titel des Bauantrags, wie im Bauamt abgegeben übereinstimme.

Dieser lautet richtig: „Teilabbruch Gebäude und Anbau eines Wohnhauses mit Garage“

Des weiteren führte er aus, dass sein Entwurfsverfasser das Vorhaben fälschlicherweise als Teilabbruch Gebäude und Anbau eines Wohnhauses mit Garage statt als Einbau von Wohnung bezeichnete.

Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Lfd.-Nr. 01

Landeshauptstadt München;

Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 181, Gmkg. Ebersberg, Eberhardstr.

öffentlich

Beantragt wird eine Wohnanlage mit Tiefgarage, sowie eventuell gewerblich genutzten Räumen entlang der Straße .

Der Baukörper entlang der Eberhardstraße beläuft sich auf ca. 17,50 m (wie Nachbargebäude Eberhardstraße 31) und soll die rückwärtige Bebauung etwas vom Straßenlärm abschirmen.

Bei der Anzahl der Stellplätze wird von 15 Wohneinheiten (WE) ausgegangen 5+5+5, der Stellplatzschlüssel wurde auf 2 Stellplätze je WE, + 25 % für Besucher festgelegt. In der Tiefgarage werden insgesamt 26 Stellplätze nachgewiesen, 22 davon als Doppelparker, weitere 5 Stellplätze oberirdisch. Die Zufahrt erfolgt von Süden.

Der Antrag beinhaltet eine Variante, die beim Erwerb des Grundstücks, FINr. 181/2, zum Tragen käme und den Baukörper an der Eberhardstraße mit einer Länge von 23,50 m sowie einem Walm an der Nordseite vorsieht. Die Zufahrt der Tiefgarage wäre hier im Norden angeordnet.

Die Prüfung des Vorhabens ergab folgende Kriterien:

Laut TA - Beschluss vom 18.06.2002 verzichtet die Stadt auf den Grünzug, der laut Flächennutzungsplan auf dem Grundstück ausgewiesen ist.

Aus stadtplanerischer Sicht fügt sich die Bebauung ein.

Der geforderte Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit ist durch Doppelparker ausgewiesen, jedoch akzeptiert die Stadt diese nicht an dieser prekären Stelle, (siehe Ablehnung der Duplex Stellplätze des Bauvorhaben Kammerer in der letzten TA-Sitzung) und verweist auf den Gefahrenpunkt Eberhardstraße.

Beide Varianten sind vorstellbar und zulässig.

Beim Walmdach der Variante 302 bestehen, da nur an der Nordseite, ortsplanerische Bedenken, es fügt sich nicht ein.

Die Tiefgaragenrampen müssen zwingend zweiläufig ausgeführt sein, die Neigung erscheint als zu steil. Das LRA wird um Überprüfung gebeten, ob die Neigung den technischen Anforderungen entspricht.

Werden diese Prämissen erfüllt, ist Vorhaben von Seiten der Stadt planungsrechtlich zulässig.

Bgm. Brilmayer führte folgendes erläuternd aus:

Die Stadt ist grundsätzlich mit beiden Varianten des vorliegendem Antrages einverstanden, muss ihn jedoch ablehnen, da die angesprochenen Punkte noch erledigt, bzw. geklärt werden müssen, welche im folgenden sind:

- 2 Stellplätze je WE, jedoch nicht als Doppelparker
- Besucherparkplätze oberirdisch
- Tiefgaragenzufahrt zweiläufig durch Gefahrenpunkt Eberhardstraße
- Überprüfung der zu steil erscheinenden Neigung der Tiefgaragen-Rampe, Überprüfung durch LRA

Bgm. Brilmayer verwies noch einmal auf die Problematik der Doppelparker, speziell in diesem schwierigen Bereich.

Die Nachfrage von Stadträtin Portenlänger, wie viele Tiefgaragenein- und Ausfahrten die Eberhardstr. denn auf Dauer verträge, da sich mittlerweile eine Häufung entwickelt, beantwortete Bgm. Brilmayer mit Verweis auf die Prüfung durch das LRA, das das Vorhaben automatisch ans Straßenbauamt weiterleitet.

Der Technische Ausschuss beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen.

Lfd.-Nr. 02

[REDACTED]
Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1879/1, Gmkg. Ebersberg in Hörmannsdorf

öffentlich

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, eine Privilegierung ist nicht nachgewiesen.

Es ist nicht eindeutig dargestellt und daher nicht beurteilungsfähig.

Die Beurteilung erfolgt nach § 35 II BauGB.

Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung vom 15.10.96 wurde nicht weiter verfolgt und ist mangels Interesse eingeschlafen.

Eine Bebauung an dieser Stelle ist grundsätzlich vorstellbar, muss allerdings durch Aufstellung einer neuen Außenbereichslückenfüllungssatzung nach § 35 Absatz 4 BauGB ("Rindinger Modell"), falls erwünscht, abgesichert sein.

Der erste Schritt dazu wäre die rechtliche Sicherung durch das LRA und die Klärung des möglichen Umgriffs.

Nach kurzer Beratung und erläuternden Ausführungen von Bgm. Brilmayer beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Antrag auf Vorbescheid abzulehnen und die Bauverwaltung zu beauftragen ein Sondierungsgespräch mit dem LRA, Jurist Herrn Massepp zu führen, um die rechtliche Sicherung und Vorarbeiten zur Aufstellung einer Außenbereichslückenfüllungssatzung zu schaffen.

Lfd.-Nr. 03

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1029/8, Gmkg.
Ebersberg am Dachsberg

öffentlich

Durch die Satzung Nr. 123, nördl. Ortsrand Ortsteil Dachsberg sind folgende Festsetzungen vorgegeben:

- Die Lage der Gebäude durch Baugrenzen
- Die Höhenentwicklung, die First- und Wandhöhen der Gebäude, darf die der angrenzenden Wohngebäude nicht überschreiten

Die Festsetzungen der Satzung werden eingehalten, lediglich das Baufenster der Garage soll um 5,00 m nach Norden verschoben werden. Grund dafür ist die mittige Erschließung des Wohnhauses von Westen. Durch die Verschiebung der Garage kann der Eingang mitüberdacht werden.

Ortsplanerisch kann diese Verschiebung vertreten und bezüglich der Abweichung von der Satzung eine Befreiung erteilt werden.

Durch den noch fehlenden Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der nördlichen Randeingrünung für zu pflanzende Bäume noch erbracht werden.

Die Fassaden erscheinen zu unruhig und zu uneinheitlich, das Landratsamt wird gebeten diese noch zu überarbeiten.

Bgm. Brilmayer verwies nochmals darauf, dass durch die Verschiebung der Garage nach Norden auch die Randeingrünung durch zu pflanzende Bäume nach Norden verrückt wird, dies aber durch die große angrenzende Grünfläche problemlos möglich sei.

Der Technische Ausschuss beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen unter Befreiung der Festsetzungen bezüglich der Garagenverschiebung um 5,00 m nach Norden dem Bauantrag zuzustimmen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist nachzureichen. Das Landratsamt wird um Überarbeitung der Fassaden gebeten.

Lfd.-Nr. 04

Errichtung einer Doppelhaushälfte und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 1046/6, Gmkg.
Ebersberg, in Gmaind

öffentlich

Bei vorliegendem Bauvorhaben sind folgende Befreiungen vom qualifizierten Bebauungsplan Nr. 131 Gmaind erforderlich:

Das Doppelhaus soll um 2,00 m nach Osten verschoben werden. Die Zulässigkeit wurde vom TA am 02.05.95, TOP 1624 beschlossen, zumal der südliche Nachbar in gleichem Umfang abweichend vom Bebauungsplan sein Gebäude errichtet hat.

Die Baugrenze wird durch den Eingangsvorbau im Norden und den runden eingeschossigen Erker an der Süd-Westecke überschritten. Dieser Überschreitung steht planungsrechtlich nichts entgegen.

Die Doppelgaragen sollen an die Süd-Ostecke des Grundstücks versetzt werden, da an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle für Garagen eine zu erhaltende Linde steht. Dies ist aus ortsplanerischer Sicht für die Gesamtanlage zu befürworten. Der Baukörper sollte nach Westen

verschoben werden, möglichst in der gleichen Flucht wie die Garage auf dem südlichem Nachbargrundstück, um den erforderlichen Garagenvorplatz von mindestens 5,00 m einzuhalten.
Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA unter den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan dem Bauvorhaben zuzustimmen. Die Befreiungen sind im Einzelnen:

- *Verschiebung des Baukörpers um 2,00 m nach Osten*
- *Überschreitung der Baugrenze durch den Eingangsvorbau im Norden und den runden, erdgeschossigen Erker im Südwesten*
- *Versetzung der Doppelgaragen an die Südostecke des Grundstücks, unter Einhaltung eines Garagenvorplatzes von mindestens 5,00 m, möglichst in der gleichen Flucht, wie das Garagengebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück.*

Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei einer späteren Realteilung die Zufahrt zur Doppelhaushälfte West zu sichern ist.

Lfd.-Nr. 05

[REDACTED]
 Umbau und Umnutzung eines Betriebsgebäudes als Autohaus mit Ausstellung und Werkstätten auf dem Grundstück FINr. 1077, Gmkg. Ebersberg, Gewerbepark Nordost

öffentlich

Das bestehende Gebäude, eine Rotunde mit der geplanten Gastronomie-Nutzung soll zu einem Betriebsgebäude für ein Autohaus mit Werkstatt und Ausstellung umgebaut und umgenutzt werden. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 143 Gewerbepark Ost. Der Stellplatznachweis ist erfüllt. Auf dem gesamten Areal sind 249 Stellplätze geplant, 165 werden gefordert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Der Technische Ausschuss beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 06

[REDACTED]
 Erhöhung des Dachstuhles im Bereich des Nord-Süd Giebels am Anwesen Wendelsteinstr. 29

öffentlich

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des TA vom 10.12.2002, TOP 08, behandelt und abgelehnt. Die nun vorliegende Planung wurde entsprechend den Vorgaben des TA wie folgt geändert:

- Die Erhöhung des Baukörper erfolgt nur in Nord-Süd-Richtung.
- Die Erhöhung bewegt sich im gleichen Rahmen, wie die Bauvorhaben Dr. Schröder und Scholz in der unmittelbaren Nachbarschaft.
- Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig. Bezüglich der geänderten Dachneigung von 25 °, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, Nr. 19 (23° Dachneigung) erforderlich.

Der TA beschloss einstimmig mit 8 : 0 Stimmen, dem Bauvorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, Nr. 19, zuzustimmen.

Stadtrat Berberich nahm an Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht teil, da es sich beim Antragsteller um seine Schwiegertochter handelt.

Lfd.-Nr. 07

██████████
Dachstuhlisanierung Wohnhaus und Teilausbau Wirtschaftsgebäude, FINr. 2991, Gmkg. Oberndorf, Halbing 3

öffentlich

Der Antragsteller bewirtschaftet nach eigenen Angaben die bestehende Landwirtschaft. Sein Onkel bewohnt das vorhandene Wohnhaus im EG und OG. Der Antragsteller möchte für sich eine abgeschlossene 2. Wohnung im OG ausbauen.
Durch die Sanierung des Dachstuhls wird das Haus insgesamt nicht verändert.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zulässig, falls die Privilegierung zutrifft. Dies wird vom Landratsamt geprüft.

Der Technische Ausschuss beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen dem Bauantrag zuzustimmen.

Lfd.-Nr. 08

██████████
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück FINr. 563/39, Gmkg. Ebersberg an der Laufinger Allee

öffentlich

Beantragt wird ein Carport mit einer Grundfläche von 6,00 x 7,50 m.
Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Voranfrage im September 1997 (Lfd.-Nr. 124/97) für den Wiederaufbau eines Holz- und Geräteschuppens wurde in der Sitzung des TA am 16.09.97 bereits abgelehnt, da das Vorhaben nicht privilegiert war.

Beim vorliegenden Antrag haben sich keine neuen Beurteilungskriterien ergeben, somit ist das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig

Der TA beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bauantrag abzulehnen.

Lfd.-Nr. 09

██████████
Teilabbruch und Anbau an das Wohnhaus Haselbach 5, FINr. 2769/T, Gmkg. Oberndorf

öffentlich

Am Beginn der TA-Sitzung wurde Hr. Giglinger sen. ein Rederecht eingeräumt. Herr Giglinger führte aus, dass der Titel seines Bauantrages in der Ladung der Sitzung nicht mit dem Titel des Bauantrags, wie im Bauamt abgegeben übereinstimme.

Dieser lautet richtig: „Teilabbruch Gebäude und Anbau eines Wohnhauses mit Garage“
Des weiteren führte er aus, dass sein Entwurfsverfasser das Vorhaben fälschlicherweise als *Teilabbruch Gebäude und Anbau eines Wohnhauses mit Garage* statt als *Einbau von Wohnung* bezeichnete. Dies wurde vom TA zur Kenntnis genommen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 4 BauGB zu beurteilen, was im wesentlichen besagt:

- Nr.1b) Die äußere Gestalt des Gebäudes muss im Wesentlichen gewahrt bleiben,
- Nr.1c) Die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück

Nr.1g) durch die Aufgabe der Nutzung darf kein Ersatzgebäude vorgenommen werden, dazu ist eine Erklärung des Bauherrn nach § 35 Absatz 4 Nr. 1g) erforderlich

Aus dem vorliegenden Bauplan ist es jedoch weder ersichtlich noch richtig dargestellt, dass hier die Vorgaben des § 35 Abs. 4 vorliegen, bzw. eingehalten werden, zumal 75 % des Bestandes abgebrochen werden und somit die Hülle im Wesentlichen nicht erhalten bleibt (§ 35, Abs. 4 Nr. 1b) BauGB.

Der Technische Ausschuss beschloss einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Bauantrag abzulehnen. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Antragsteller ein Gespräch mit dem zuständigen Juristen des Landratsamtes zu führen, um zu klären, unter welchen Voraussetzungen eine Zustimmung erfolgen kann.

Lfd-Nr. 10

Verschiedenes

öffentlich

a) Neubau eines Bolzplatzes mit reflektierenden Holzschallschutzwänden auf dem Grundstück
FINr. 748 Gmkg. Ebersberg, Südpark,

Da für den Bolzplatz nun die Genehmigung durch Bescheid vom 13.12.2002 vorliegt, wurden die wesentlichen Auflagen dem TA zur Kenntnis vorgelesen:

An den Torseiten des Bolzplatzes ist ein 4,0 m hoher Ballfangzaun zu errichten.

Im Bereich der Holzlärmschutzwand ist auf den Erdwall zu verzichten und anstelle dessen eine beidseitige Bepflanzung mit je einer Reihe aus standortheimischen Sträuchern vorzunehmen.

Der Betrieb wird auf die Zeiten von täglich 08.00 – 22.00 Uhr beschränkt. Eine Nutzung außerhalb dieser Zeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Beschilderung) auszuschließen.

Zur Minderung der Ballaufprallgeräusche an der Holzwand ist eine Lärmschutzmaßnahme entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten.

Die Kosten dafür müssen dementsprechend im Haushalt bereitliegen.

b) Fahrradweg zur neuen Turnhalle

Die Führung des Fahrradwegs wurde anhand einer Folie demonstriert.

Durch die zentrale Lage, zwischen Allwetterplatz und Turnhalle, westlich der Parkplätze wurde dem Vorschlag von Stadtrat Berberich entsprochen.

Dies wurde vom TA zur Kenntnis genommen

c) Ruhender Verkehr Innenstadt

Bgm. Brilmayer stellte zum ruhenden Verkehr zwei Punkte heraus.

Die Überwachung des ruhenden Verkehrs beginnt möglicherweise schon in der nächsten Woche, darauf wird demnächst durch Anzeige in den Medien hingewiesen.

In den letzten Beratungen innerhalb der verschiedenen Gremien des Stadtrates bezüglich weiterer Einsparmöglichkeiten kam man überein, mit Beginn der Überwachung auch die Parkgebühren anzuheben (seit Jahren niedrig: 0,5 Cent / Minute).

Als vernünftige und im Vergleich mit anderen Kommunen angemessene Gebühr (auch für Nutzer im Rahmen des Zumutbaren) wird pro Minute 1 Cent, das heißt 60 Cents in der Stunde vorgeschlagen.

Die Gebührenerhöhung wird nur bei den Parkscheinautomaten vorgenommen, bei den Parkuhren ist die Änderung zu kostenintensiv und daher nicht wirtschaftlich (ca. 125,00 € je Parkuhr)

Die Erhöhung soll mit Beginn der Überwachung in Kraft treten.

Der Technische Ausschuss beschloss
Vorschlag zuzustimmen.

einstimmig mit 9 : 0 Stimmen diesem

Lfd.Nr. 11

Wünsche und Anfragen

öffentlich

a) Schaden Turnhalle an der Baldestraße am 09.01.2003

Stadträtin Platzer bat um Information bezüglich des Sachverhalts.

Bgm. Brilmayer führte dazu aus, was ihm laut Aussage von Herrn Stadtbaumeister Wiedeck vorliege:

Aus der Wand sind die angeklebten Ziegel großflächig herausgebrochen. Die Ursache ist noch nicht bekannt, wird aber ermittelt. Stadtbaumeister Wiedeck ließ die Halle sofort vorübergehend sperren.

Durch die Dringlichkeit der Reparaturarbeiten sei für morgen (10.01.2003) eine Fachfirma herbestellt, um den genauen Schaden zu ermitteln, bzw. zu beziffern und schnellmöglichst eine Regulierung herbeizuführen.

b) Gefährliche Einfahrt auf Straße nach Ruhensdorf

Stadtrat Nagler bat um Sicherungsmaßnahmen an dieser gefährlichen Stelle in Form von zusätzlicher Beschilderung. Durch Reparaturarbeiten bedingt durch den schweren Unfall im letzten Jahr und das Lagern einer großen Holzmenge herrschen dort derzeit noch schlechtere Sichtverhältnisse, als sonst.

Bgm. Brilmayer verwies auf das Verkehrsschild 60 km/h zur Geschwindigkeitsbegrenzung und schlug als mögliche, letzte Maßnahme die Sperrung der Straße vor.

Stadtrat Berberich schlug vor, die anrainenden Grundstücksbesitzer anzuschreiben, mit der Bitte, wegen besserer Sicht, auf die Lagerung von Holz und sonstigen Gegenständen auf ihren Grundstücken im Einmündungsbereich zu verzichten. Laut Bgm. Brilmayer ist dies schon geschehen.

c) Schönheitsreparaturen altes Jugendzentrum

Bgm. Anhalt fragte an, ob beim alten Jugendzentrum Renovierungsarbeiten, wie neuer Anstrich, etc. vorgesehen sind, da sie schon vermehrt Anfragen erhielt wegen des schäbigen und verdreckten Gesamteindrucks und regte an, in dieser Richtung tätig zu werden.

Bgm. Brilmayer antwortete darauf, dass vorgesehen sei, in den Räumen die Nachmittagsbetreuung unterzubringen und diese dann herzurichten, geschätzter Aufwand ca. 65.000,00 €. Allerdings gibt es noch keinen konkreten Termin dazu.

Bis zu Klärung soll mit dem Bauhof geprüft werden, ob die momentan anstehenden Arbeiten ohne größeren Aufwand erledigt werden können (neue Anstriche, Reinigen).

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.00 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer
Schriftführer