

NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 22.06.2004

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren 2. Bgmin Anhalt, StRinnen Platzer, Hülser (für StR Schuder), Schurer (für StR Mühlfenzl), sowie die StR Abinger bis 19.15 Uhr (für StR Riedl) Berberich, Heilbunner (für 3. Bgm Ried), Lachner, Nagler, Riedl ab 19.15 Uhr.

Entschuldigt fehlten: 3. Bgm. Ried, StR Mühlfenzl, StR. Schuder

Als Zuhörer nahmen teil: StRin Luther, StR Abinger ab 19.15 Uhr

Frau Fischer und Hr. Pfeifer nahmen beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer, Pfeifer (TOP 11)

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

Lfd. Nr. 01

██████████;
Errichtung eines Gerätehauses auf dem Grundstück FINr. 804/30, Gmkg. Ebersberg,
Ringstr. 127

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 146. Im letzten TA, am 04.05.2004 wurde der Antrag abgelehnt, da in die Vorgartenzone entlang der Ringstraße gebaut werden sollte. Das städtebauliche Ziel, diese von jeglicher Bebauung freizuhalten, wäre damit aufgegeben worden.

Im nun vorliegenden neuen Antrag liegt das Gerätehaus wieder außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Fläche, in der Südost-Ecke des Grundstücks. Jedoch kann in diesem Fall die erforderliche Befreiung empfohlen werden, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt sind.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss die erforderliche Befreiung und stimmte dem Bauantrag zu. Die Größe des Gerätehauses soll die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 2,0 m x 2,50 m nicht überschreiten.

Im Anschluss an TOP 1 folgt TOP 8 - Grünberg

Lfd.-Nr. 02 (Ladung TOP 8)

██████████;
Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Holzgerätehauses auf dem Grundstück
FINr. 804 Gmkg. Ebersberg, Ringstr. 131

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 146.
Es ist eine Befreiung erforderlich, da kein Bauraum im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Vorhaben befindet sich im nicht einsichtigen Bereich der Wohnanlage. In den angrenzenden Gebäuden ist jeweils ein Bauraum für Gerätehäuser vorgesehen.
Durch die erforderliche Befreiung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauantrag zu und erteilte die erforderliche Befreiung. Die Größe des Gerätehauses soll die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 2,0 m x 2,50 m nicht überschreiten.

Lfd.-Nr. 03 (Ladung TOP 2)

██████████
Nutzungsänderung Schwimmbad in Wohnung im Anwesen Ringstr. 26, FINr. 777, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 27. Das bestehende Gebäude liegt bereits außerhalb der Baugrenzen. Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze nachgewiesen.

Das Landratsamt wird gebeten zu überprüfen, ob die für Aufenthaltsräume zur Belichtung erforderliche Fensterfläche ausreicht.

Planungsrechtlich besteht seitens der Stadt Ebersberg kein Einwand gegen die Nutzungsänderung.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss der Nutzungsänderung das Einvernehmen. Das Landratsamt wird um Überprüfung der erforderlichen Fensterfläche für die Aufenthaltsräume gebeten.

Lfd.-Nr. 04 (Ladung TOP 3)

████████████████████
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken FINr. 1064/16,-/17,-20, Gmkg. Ebersberg, Gmaind
hier: Tektur

öffentlich

Die Tektur unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 131.1.

Sie beinhaltet den Einbau eines Dachflächenfensters auf der nördlichen Dachhälfte und die Errichtung eines Wintergartens unter dem Balkon

Hierzu sind Befreiungen von folgenden Festsetzungen erforderlich:

- Dachflächenfenster sind nicht zulässig
- Die festgesetzte Grundfläche von 99 m² wird durch den Wintergarten geringfügig überschritten (5,16 m²)

Durch die Befreiungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauantrag zu und erteilte die erforderlichen Befreiungen.

Lfd.-Nr. 05 (Ladung TOP 4)

■■■■■;

Errichtung eines Verkaufspavillons auf dem Grundstück FINr. 1081, Gmkg. Ebersberg, Gewerbepark Nordost 1-2

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr.143.

Für den erdgeschossigen Pavillon mit 4 Verkaufsbüros sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie
- Teilweise Überbauung der Grünzone

Durch die Befreiungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit 8 : 1 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauantrag zu und erteilte die erforderlichen Befreiungen.

Lfd.-Nr. 06 (Ladung TOP 5)

■■■■■;

Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 22/3, Gmkg. Ebersberg an der Bahnhofstraße

öffentlich

Wird nach GO weitergeleitet.

Lfd.-Nr. 07 (Ladung TOP 6)

■■■■■

Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage (Haus 1 + Mittelhaus, Haus 2) auf den Grundstücken FINr. 863/3+863/5+861/4, Baldestrasse

öffentlich

Das Vorhaben wurde bereits über einen Vorbescheid abgehandelt, genehmigt am 16.10.03.

Der vorliegende Bauantrag deckt sich mit dem Vorbescheid.

Es wird eine Wohneinheit weniger als im Vorbescheid beantragt (14 statt 15), dementsprechend wird die Anzahl der Stellplätze reduziert.

Der Stellplatznachweis ist erbracht und erfüllt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauantrag zu.

Lfd.-Nr. 08 (Ladung TOP 7)

■■■■■

Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 3108/3, Gmkg. Oberndorf, in Siegersdorf

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB. Derzeit wird in Siegersdorf eine Außenbereichslückenfüllungssatzung aufgestellt.

Der Bauantrag entspricht der künftigen Satzung. Die Antragsteller sind bereit mit der Stadt einen Einheimischenvertrag nach dem „Rindinger Modell abzuschließen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA dem Bauantrag zuzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauantrag erst nach Abschluss des Einheimischenvertrages an das Landratsamt weiterzuleiten.

Lfd.-Nr. 09 (Ladung TOP 9)

■■■■■■■■■■
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück
FINr. 708/2, Gmkg. Ebersberg, Schwedenweg 50

öffentlich

Das Vorhaben unterliegt dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 141.

Eine Befreiung ist erforderlich, da es sich außerhalb des Bauraumes befindet.

Herr Schmölzl verrichtet Hausmeisterarbeiten in der Wohnanlage und benötigt daher einen Abstellraum. Alle erforderlichen Unterschriften der Hauseigentümergeinschaft, sowie der Nachbarn liegen vor.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen stimmte der Technische Ausschuss dem Bauantrag zu und erteilte die erforderliche Befreiung.

Lfd.-Nr. 10

Bebauungsplan Friedenseiche V (Nr. 156) und Bebauungsplan Frischemarkt Nr. 159;
Vorstellung der geänderten Planung

öffentlich

Architekt Einhellig stellte anhand des Entwurfsprozesses dar, dass ein zusätzlicher Grundstücksstreifen von etwa 10,0 m erforderlich sei, um einen reibungslos funktionierenden Frischemarkt gewährleisten zu können. Zum einen muss den Empfehlungen des Verkehrsgutachters nachgekommen werden, wie größere Radien für die LKW-Anlieferungszone, den Ein- und Ausfahrtbereich westlich von ALDI wegen zu kurzer Rückstauzone weiter nach Norden zu verschieben, Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder und Motorräder, sowie die Schaffung von Geh- und Fahrwegen.

Andrerseits wird ein Parkplatz, der nicht komfortabel angefahren werden kann, nicht angenommen. StRin. Platzer monierte, dass zu viele Stellplätze, wie schon bei Aldi damals, konzipiert seien und sprach sich für die Beibehaltung des ursprünglich beschlossenen Areals aus.

Gefragt, wie viele Stellplätze denn vonnöten seien, antwortete Architekt Einhellig, 150 Stellplätze seien unbedingt erforderlich, ideal wären 180 Stellplätze bei einer Verkaufsfläche von ca. 1700 m².

StR. Berberich sprach vom Trend zum Fahrrad und fügte an, dass 138 Stellplätze ausreichen. StR. Lachner gab zu bedenken, dass die Stadt sich nicht richtungsweisende Perspektiven verbauen sollte, das ganze Gebiet sollte die erforderlichen 10 m nach Norden verschoben werden. Einig war sich das Gremium, dass der Frischemarkt funktionieren muss.

Bgm. Brilmayer stellte dem Technischen Ausschuss noch zwei grundsätzliche Überlegungen, den geplanten Kreisverkehr am Ortseingang und den gewünschten Getränkemarkt betreffend zur Entscheidung vor:

Der Kreisverkehr sollte aus dem Verfahren genommen werden, da er durch den Bundesstraßenstatus derzeit vom Straßenbauamt nicht genehmigt wird und, falls die Umgehungsstraße realisiert werden sollte, nicht mehr erforderlich wäre. Der gewünschte Getränkemarkt sollte im Erdgeschoss des angrenzenden Geschoss-Wohnungsbaus konzipiert werden, mit eigenen Stellplätzen.

Mit 6 : 3 Stimmen beauftragte der Technische Ausschuss die Verwaltung das gesamte Gebiet zugunsten des Frischemarkt-Sondergebietes um 10,0 m nach Norden zu verschieben und die dazu erforderlichen Grundstückskäufe zu tätigen. Sollten die Zukäufe nicht zu realisieren sein, entfallen bei der Planung des WA-Gebietes 4 Parzellen mit Einfamilienhäusern in zweiter Reihe.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss keinen Kreisverkehr am Ortseingang zu planen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, dass ein Konzept für einen Getränkemarkt im unmittelbar nördlich angrenzenden Geschossbau / Erdgeschoss erstellt werden soll.

Lfd.-Nr. 11

Straßenbau Vordereggburg;

a) Vorstellung der Planung

b) Umlegung der Kosten

öffentlich

a) Vorstellung der Planung

▪ **Straßenbau Vordereggburg auf dem Grundstück FINr. 2471, Gmkg. Ebersberg**

Für den geplanten Ausbau der Straße liegt der Bebauungsplan Nr. 56 zugrunde.

- Rechtswirksam seit Anfang 1966
- Anschließend erfolgte die Bebauung entlang der Straße
- Seit damals wurde weder ein ordnungsgemäßer Unterbau, noch eine Teerdecke aufgebracht
- Entwässerungseinrichtungen entlang der Straße fehlen.
- Straßenbeleuchtung fehlt ebenso
- Aufgrund des nicht vorhandenen Straßenausbaus treten beim Winterdienst immer wieder Probleme auf (Unebenheiten etc.)
Die vorhandene Straße muss auch nach stärkeren Regenfällen vom Bauhof immer wieder instand gesetzt werden.

Planung der Anliegerstraße

- Die Maßnahme wurde bereits in der Ausschreibung Kanalbau Vorder- / Hintereggburg berücksichtigt (mit ausgeschrieben).
- Die Planung reicht vom Gemeindeverbindungsweg Vorder- / Hintereggburg im Westen bis 140,0 m in östliche Richtung.
- Lt. Planung vom IB Gruber-Buchecker ist eine Straßenbreite von 3,40 m + 0,60 m Randstreifen aus Rasengittersteinen vorgesehen. (Der Begegnungsverkehr von 2 PKW´s ist dadurch gewährleistet. Bei der Ausbaubreite von 4,0 m ergibt sich eine Unterschreitung der festgesetzten Straßenbreite von 5,0 m lt. Bebauungsplan)

- Die Einmündungstropfpete bleibt hinsichtlich des Flächenbedarfs ebenfalls hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück.
- Im Wendehammer wird entgegen der Festsetzung des Bebauungsplanes, nur der Unterbau (50 FSK) eingebaut.
Das Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist. lt. Fr. Seidinger zumutbar und machbar.
- Die Anliegerzufahrten werden entsprechend im öffentlichen Bereich angeglichen
- Auf- und Ausbau der Anliegerstraße
 - Unterbau FSK 50 cm
 - Oberbau 10 cm Tragedeckschicht 0/16 und Rasengittersteine
 - Einfassung sowie Wasserrinne an der nördl. Straßenseite mit Betonleistensteinen

Straßenentwässerung wird

- mit Straßensinkkästen (3 St.)im Bereich der Rasengittersteine und über Accodrainrinnen (3 Stück) „aufgrund des Längsgefälles von bis zu 11%“ ausgeführt.
- Die Entwässerungseinbauten „Sinkkasten/Accorinnen“ führen das Regenwasser einem Absturzschacht und anschließend einer Sicker-Rohrigole zu.

Ausführungszeitraum

- Der Straßenausbau soll im Zuge der laufenden Kanalbaumaßnahme vollzogen werden.
- Sparten WL, Kanal, Telekom, sind verlegt.
EON verlegt Kabel für die geplante Pumpstation sowie Leerrohre und Kabel für Hausanschlüsse und Straßenlampen.
- Straßenbeleuchtung wird mit vorgesehen. *Notwendig 4 Leuchten (Bergmeister)*

b) Kosten lt. LV und Planung:

Regenwasserversickerung	ca. brutto	16.000,-- €
Unterbau, Auskoffern, FSK, Planum Rasengittersteine, Leistensteine,	ca. brutto	30.000.--€
Deckenbau, Tragschicht 10 cm	ca. brutto	8.000,-- €
Straßenlampen + Kabel	ca. brutto	6.000.-- €
Grunderwerb (bis dato aufgelaufene Kosten)	<u>ca. brutto</u>	<u>7.000,-- €</u>
Gesamtkosten	ca. brutto	67.000,-- €

Aufteilung der Herstellungskosten

Aufgrund der nicht abgeschlossenen erstmaligen Herstellung der Erschließung, sind die Herstellungskosten nach Baugesetzbuch und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Ebersberg auf die erschlossenen Grundstücke umzulegen.

Der Beitragssatz beläuft sich auf 90% der umlagefähigen Kosten (nach Schlussrechnung der Fa. Kollmer + E.ON)

Mit 9 : 0 Stimmen befürwortete der Technische Ausschuss den Straßenausbau wie von Hr. Pfeifer vorgestellt.

Lfd.-Nr. 12

21. FNP-Änderung – Gmaird Nord-Ost;

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3

Abs. 2 BauGB

b) weiteres Verfahren

öffentlich

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3

Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.05.2004 bis einschließlich 14.06.2004 statt. Dabei sind weder von den Bürgern, noch von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht worden.

b) weiteres Verfahren

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Stadtrat die Feststellung der 21. FNP-Änderung in der Fassung vom 27.11.2003 zu empfehlen.

Bgm. Brilmayer war während der Behandlung dieses TOP's nicht anwesend, 2. Bgm Anhalt übernahm die Sitzungsleitung.

Lfd.-Nr. 13

Verschiedenes

öffentlich

a) Einleitung einer Außenbereichslückenfüllungssatzung für den Bereich Hörmannsdorf.

Herr Josef Schechner beabsichtigt auf dem Grundstück FINr. 1891, Gmkg. Ebersberg, im südöstlichen Bereich des Gartens ein Wohngebäude für seinen Sohn zu errichten.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen für die im möglichen Umgriff befindlichen Grundstücke mit folgenden Flurnummern 2059/1, 1884, 1885/1, 1883, 1882, 2046, 2013/1, 1880/1, 1995/1, 1880/2, 1879/1, 1879, 1878, 1876, 1887, 1889, 1890, 1839/1, 1891 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung einer Außenbereichslückenfüllungssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu fassen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Erlass der vorgeschlagenen Außenbereichslückenfüllungssatzung für den o. g. Bereich. Mit den Betroffenen ist, soweit sie ein sogenanntes Baufenster wünschen, der übliche Einheimischenvertrag nach dem sogenannten „Rindinger Modell“ abzuschließen.

b) Kauf eines Fendt – Kommunal – Geräteträgers 380 GKA – Turbo mit Zubehör und Winterdienstgeräten

Herr König informierte den Technischen Ausschuss über die immer dringlicher werdende Notwendigkeit zur Anschaffung eines Geräteträgers, um die vielfältigen Aufgaben des städtischen Bauhofes bewerkstelligen zu können. Wenn das Gerät bis Ablauf der Angebotsfrist, 30.06.2004 bestellt wird, kann der Liefertermin zum 15.10.2004 eingehalten werden, vor der Wintersaison.

Die Kosten belaufen sich auf brutto:

Grundgerät	82.492,57 €
Zubehör für Sommerbetrieb und Winterdienst	63.297,51 €

Es werden 2 % Skonto gewährt.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Geräteträger, wie vorgestellt anzuschaffen.

Lfd.-Nr. 14

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Fr. Hülser meldete die Straßenlampe in der Pfarrer-Bauer-Str. als defekt.

Hr. Lachner teilte mit, dass ca. ¼ der Beleuchtung in der Floßmannstr. und im Gebiet Friedenseiche in der Zeit vom 04.-14.6.04 ausgefallen war. Außerdem ist die Beleuchtung bei der evang. Kirche eingewachsen, so dass es keine ausreichende Beleuchtung mehr gibt.

StR Heilbrunner bat dafür zu sorgen, dass der Gehweg beim Anwesen Prücklmaier wieder hergestellt wird

StRin Schurer bat darum, den Spielplatz am Hans-Sponholz-Anger dringend zu mähen, da das Gras inzwischen schon sehr hoch ist.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung : 20.55 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Fischer TOP 1-10, 12-14
Pfeifer TOP 11
Schriftführer