NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 15.04.2008

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Abinger (f. Nagler), Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Ried (ab 19.57 Uhr), Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten: StR Nagler

Als Zuhörer nahmen teil: die Stadträte August und Schechner M. jun.

Frau Fischer nahm beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer und 3. Bgm. Ried (für TOP 10)
Schriftführer : Deierling (TOP), Fischer (TOP 1-10), Pfeifer (TOP)

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

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]

Bauvoranfrage auf Prüfung der Bebaubarkeit, FlNr. 45, Gmkg. Ebersberg, Ortsteil Langwied

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 142 Gewerbegebiet „Handwerkerhof Langwied". Das Grundstück soll an der nordwestlichen Baugrenze geteilt werden.
Der Antragsteller plant die Errichtung einer Werkstatt, Größe 15,5 x 20 m (Bauraum 25 x 22 m), in einem Abstand von 1,5 m zur Teilungsgrenze. Die Abstandsflächen werden somit nicht eingehalten. Durch die Anfrage zur Abweichung der Baugrenzen wird nicht per se die Abweichung von den Abstandsflächen geklärt, die mindestens 3 m betragen müsste.
Diese Problematik wurde dem Antragsteller mitgeteilt und besprochen.
Er bat daraufhin, die Befreiung bezüglich der Erweiterung der östlichen Baugrenze von den beantragten 2 m auf 4 m auszudehnen, für den Fall, dass der gesetzliche Mindestabstand eingehalten werden muss.
Des Weiteren wird eine Befreiung zur Erweiterung der südwestlichen Baugrenze um 1,5 m beantragt.
Es wird empfohlen die erforderlichen Befreiungen in Aussicht zu stellen.

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss die beantragten Befreiungen zur Verschiebung der Baugrenzen in Aussicht zu stellen

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

[redacted]

Bauantrag für Umbau und Aufstockung eines Einfamilienhauses, FlNr. 868/3, Gmkg. Ebersberg, Baldestraße 41

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem einfachen Bebauungsplan Nr. 8.
Die Maßnahme sieht im Wesentlichen die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses von E+D auf E+1 vor.
Die erforderlichen Befreiungen werden schlüssig begründet und decken sich mit den ortplanerischen Zielen der Stadt zur Nachverdichtung.
Es sind folgende Befreiungen erforderlich:

- Für Gebäudehöhe, bauliches Maß E+1 statt E+D, die nördliche Wandhöhe beträgt 5,46 m, die südliche Wandhöhe 5,53 m, die Firsthöhe stellt sich wie die der Nachbarbebauung dar, siehe Abwicklung Straßenansicht
- Für Dachneigung, laut Bebauungsplan bei E+D mindestens 40°, bei E+1 maximal 30 ° - es werden für die straßenseitige Dachneigung 35° beantragt, für die gartenseitige 8°, die Trauf - und Firsthöhen entsprechen weitgehend der östlichen Nachbarbebauung, die Firsthöhe der westlichen. Die geringe gartenseitige Dachneigung ist neben gestalterischen Gründen bedingt durch passive und aktive Energietechnik.
- Das Vordach der gartenseitigen Traufe wird von den festgesetzten 40 cm Dachüberstand auf 89 cm erweitert
- Für Errichtung einer 4,84 m langen und 2,63 m hohen Gartenmauer, weiß verputzt, an der westlichen Grundstücksgrenze, anschließend an Garage, der Nachbar ist einverstanden.

Die Befreiungen könnten erteilt werden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, das Vorhaben ist ortplanerisch vorstellbar, fügt sich ein, nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den beantragten Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 03

Kommentar [M3]:

[redacted]

Bauantrag zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit 3 Garagen, FlNr. 300, 301, 301/9, Gmkg. Ebersberg, Abt-Häfele-Str. / Kapellenweg

öffentlich

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen der Voranfrage vom 12.02.08.
Vom Bebauungsplan Nr. 81 betroffen ist der Kapellenweg. Die hierin festgesetzte Grünfläche wird von Haus 2 marginal berührt, der festgesetzte Baum an der Abt-Häfele-Straße (westlich) entfällt wegen der Garagenzufahrt von Haus 1. Dieser könnte nach Westen vor die Garage versetzt werden, zudem werden auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen.
Die Befreiungen könnten erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ortsplanerisch keine Bedenken bestehen und nachbarliche Belange nicht berührt werden.
Der Vertrag zur Abtretung für die Planung öffentlicher Verkehrsflächen liegt beim Notar zur Bearbeitung und Vollzug.

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss den Befreiungen zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

[redacted]
Bauantrag zum Ochsenstallumbau und Nutzungsänderung – Erweiterung der Orthopädiepraxis und Einbau einer Praxis für Physikalische Therapie im Gebäude Bahnhofstraße 20 u.22, FlNr. 50/5, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Innenstadt Nr. 88.1.
Die von der Firma REWE durch Verkleinerung frei werdende Fläche im Obergeschoß wird zu einer Praxis für Physikalische Therapie umgenutzt und die bestehende Orthopädiepraxis im EG wird erweitert. Laut geführtem Stellplatznachweis entfallen durch Reduzierung der Fläche von REWE 19 Stellplätze. Für die Praxis im Obergeschoß und die Erweiterung im Erdgeschoß sind 19 Stellplätze erforderlich. Für den Bestand sowie die Nutzungsänderung werden 15 + 19 Stellplätze, insgesamt 34 Stellplätze nachgewiesen.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

[redacted]
Bauantrag zur Errichtung einer Strohbergehalle auf dem Grundstück FlNr. 605, Gmkg. Oberndorf, Aepflkam1

öffentlich

Beim Vorhaben handelt es sich um den Ersatzbau für die baufällige Feldscheune. Den gewählten Standort bedingen die bestehenden Fahrsilos und die verkehrsmäßig bessere Erreichbarkeit. Die Ausmaße werden gegenüber der bisherigen geringfügig verkleinert, da am neuen Standort Wende – und Rangiermöglichkeiten gegeben sind; die Fläche der alten Feldscheune wird renaturiert und mit Laubgehölz bepflanzt.
Das Vorhaben ist privilegiert i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die Erschließung ist gesichert.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen.

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

[redacted]
Bauantrag zum Anbringen einer Werbetafel, am Gebäude Ulrichstraße 1, FlNr. 85, Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach der Werbeanlagensatzung gemäß Zone III § 2c. Die Werbeanlage entspricht der Satzung. Als Hinweis zur Gestaltung sollte die Werbetafel mittig über dem Fenster angeordnet werden.
Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

[redacted]
Bauantrag zum Anbringen einer Werbeanlage, am Gebäude Bahnhofstr. 12, FlNr. 55,Gmkg. Ebersberg

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach Werbeanlagensatzung gemäß Zone III § 2c.
Es entspricht es nicht den Vorgaben nach § 3 Abs. 3c, der besagt, dass Fremdwerbung nicht überwiegen darf. Wegen des besonderen Geschäftstypus könnte eine Befreiung erteilt werden
Des Weiteren ist wegen der Größe eine Befreiung erforderlich

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der Befreiung zu zustimmen und das Einvernehmen zu erteilen.

Lfd.-Nr. 08

Kommentar [M8]:

[redacted]
Bauantrag zum Abbruch einer Scheune und Neubau einer landwirtschaftlichen Werkstatt mit Carport auf dem Grundstück FlNr. 3085, Gmkg. Oberndorf in Sigersdorf

öffentlich

Die Längsparkbuchten gemäß Genehmigung Bauakt-Nr. 48/06 werden durch den beantragten Carport ersetzt, im Untergeschoß (Erschließung erfolgt durch die bestehende Abfahrt) wird eine Werkstatt und Heizraum eingebaut, die bestehende Scheune wird abgebrochen.
Straßenseitige Traufe des Bestandes wird aufgenommen
Für die Leitungen zwischen Wohnhaus und Nebengebäude, unter der Straße, muss mit der Stadt ein Gestattungsvertrag abgeschlossen werden

Es wird empfohlen das Einvernehmen vorbehaltlich des Gestattungsvertrages zu erteilen.

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen, vorbehaltlich des Gestattungsvertrages.

Lfd.-Nr. 09

Kommentar [M9]:

[redacted];
Bauantrag zur Errichtung einer Biogasanlage und Errichtung eines Maschinenhauses, FlNr. 2276, Gmkg. Oberndorf, Neuhausen 1

öffentlich

Das Vorhaben ist privilegiert i. S. d. § 35 Abs 1 Nr. 6, die Erklärung hierzu liegt vor, zwei Endlager sind bereits vorhanden.
Für die Leitungen unter der öffentlichen Straße ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt erforderlich.
Der Einwurfschacht des Fermenters soll so platziert werden, dass die Anlieferung nicht auf öffentlicher Straße stattfinden muss, die Rührwerke dürfen nicht zur Straße hin orientiert werden, die Straße darf für Unterhalt und Reparatur nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies ist laut Aussage des Antragstellers gewährleistet.
Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.

Es wird empfohlen das Einvernehmen vorbehaltlich des Gestattungsvertrages zu erteilen.

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen, vorbehaltlich des Gestattungsvertrages.

Lfd.-Nr. 10

Kommentar [M10]:

Dieser TOP wurde nach TOP 12 behandelt.

[redacted]
Antrag auf isolierte Befreiung von den Bebauungsplänen Nr. 45 u. 68 wegen Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand entlang der Ostgrenze des Grundstücks FlNr. 999/4, Gmkg. Ebersberg, Hohenlindener Straße 7a

öffentlich

Bgm Brilmayer nimmt wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO nicht an der Beratung und Abstimmung teil, und übergab die Sitzungsleitung 3. Bgm Ried.
Laut den qualifizierten Bebauungsplänen Nr. 45 und 68 ist für die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand eine isolierte Befreiung erforderlich - zulässig ist ein 1 m hoher grüner Maschendrahtzaun.
Der Antragsteller verweist auf das drastisch erhöhte Verkehrsaufkommen in der Hohenlindener Straße und die damit einhergehende Belastung, zudem reflektiert die gegenüberliegende Betonwand die Lärmimmissionen eklatant (speziell im Sommer ist ruhiges Schlafen nicht möglich)
Die beantragte Wand ist optisch ansehnlich und besteht aus hoch absorbierendem Material.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, ortsplanerisch ist das Vorhaben denkbar und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vor.
Bei einer Befreiung ist mit Bezugsfällen im Quartier zu rechnen, denen auch Rechnung getragen werden kann.

Bgm. Brilmayer nahm an Beratung und Abstimmung gem. Art. 49 GO nicht teil.

Mit 8 : 0 Stimmen beschloss der TA gem. der Empfehlung der Verwaltung das Einvernehmen zur Befreiung zu erteilen.

Lfd.-Nr. 11

Kommentar [M11]:

[redacted]
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1420/2, Gmkg. Ebersberg, Anzinger Str. 11

öffentlich

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 49.
Die Stellplätze befinden sich in der festgesetzten Grünzone von 10 m, es ist eine Befreiung erforderlich. Die Errichtung des beantragten „Carports " (Stellplatz 5) wurde bereits begonnen, zudem liegt eine Beseitigungsanordnung des Landratsamtes vor. Die Ausführung entspricht nicht den Regeln der Architektur und stellt eine „Ortsverschandelung" dar.
Der Wunsch nach einer Überdachung für Einsatzfahrzeuge ist nachvollziehbar, sollte aber an anderer Stelle errichtet werden.
Eine Befreiung zieht Bezugsfälle nach sich und sollte daher an dieser Stelle nicht erteilt werden.
Eine in Erwägung gezogene, zeitlich begrenzte und zweckgebundene Genehmigung für den speziellen Fall der Malteser-Einsatzfahrzeuge ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt nicht durchsetzbar, sowie eine auflösende Bedingung nicht möglich.
Es wird empfohlen andere Lösungen zu suchen und die Befreiung nicht zu erteilen

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der isolierten Befreiung nicht zu zustimmen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Lfd.-Nr. 12

Kommentar [M12]:

[redacted]
Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück FlNr. 1037/14, Gmkg. Ebersberg, am Reither Berg 31

öffentlich

StR Ried war zu diesem TOP nicht anwesend.

Das Vorhaben beurteilt sich nach dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 73. Das Gartenhaus soll außerhalb des Bauraumes errichtet werden.
Grundsätzlich ist eine Befreiung für Gartenhäuser vorstellbar. Jedoch sollte für ein Gartenhaus in der beantragten Form diese aus folgenden Gründen nicht erteilt werden:
Das Gebäude stellt einen Fremdkörper dar, ist nicht ortstypisch und ordnet sich nicht unter.
Durch die zu befürchtete dominante Außenwirkung ist eine Einfügung nicht gegeben und ortsplanerisch bedenklich.
Es wird empfohlen die Befreiung nicht zu erteilen und eine andere Lösung zu konzipieren.

Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss der isolierten Befreiung nicht zu zustimmen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Lfd.-Nr. 13

Kommentar [M13]:

Parkplatzkonzept Klostersee

öffentlich

Im Bereich des Klosterseebades werden die bisher 21 Parkplätze an der Nordseite der Zufahrtsstraße wie folgt erweitert:

- 3 Parkplätze unmittelbar östlich anschließend
- 10 Parkplätze an der Südseite der Zufahrtsstraße
- 2 Behindertenparkplätze im Westen, Nähe Eingang

Das Parkplatzangebot wird somit von 21 auf 36 erhöht.
Rechnet man die 20 Parkplätze südlich des Hotels Klostersee noch hinzu, so stehen insgesamt 56 Parkplätze zur Verfügung.

Für die Parkraumbewirtschaftung sind folgende Varianten denkbar:

Variante 1: Parkscheinautomaten

Vorteile: Einnahme von Parkgebühren
Keine Dauerparker (Parkraumüberwachung !)
Nachteile: Anschaffungskosten (ca. 5000 €/Automat)

Variante 2: Parkscheibenpflicht

Vorteile: vergleichsweise geringe Anschaffungs- und Wartungskosten,
keine Dauerparker (Parkraumüberwachung !)
Nachteile: keine Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung
Der Pkw-Verkehr wird vermutlich zunehmen, da kostenlos geparkt werden kann.

Variante 3: keine zeitliche Einschränkung

Vorteile: keine Kosten für Beschilderung oder Parkomaten
Nachteile: keine Einnahmen, vermutlich hohes Verkehrsaufkommen, Dauerparker
Parkraumüberwachung nur bedingt möglich

Von der Verwaltung wurde folgende Variante vorgeschlagen:

Für die 20 Parkplätze südlich des Hotels Klostersee ist eine 2 – stündige Parkscheibenpflicht von Montag bis Sonntag von 9 – 18 Uhr vorgesehen.

Für die restlichen Parkplätze (ausgenommen die 2 Behinderten-Parkplätze) wird eine Parkscheinpflicht von Montag bis Sonntag von 9 -18 Uhr vorgeschlagen.

Gebührenvorschlag: Mo bis So, 9 -18 h	1 h	0,50 €
	2 h	1,00 €
	Tageskarte	2,00 €

Zu hohe Gebührensätze hätten ein Ausweichen auf andere Parkmöglichkeiten (z.B. am Fahrbahnrand) zur Folge.
Die Parkplätze können durch die Kommunale Parküberwachung überwacht werden.

Stadtrat Schuder schlug vor, auf ein gebührenpflichtiges Parken zu verzichten und stattdessen für alle Parkplätze eine Parkscheibenpflicht anzuordnen.

Stadträtin Platzer schlug vor, für die Tageskarte eine Gebühr von € 5,00 zu verlangen.

Mit 6 : 2 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, 20 Parkplätze mittels Parkscheibe und 34 Parkplätze mittels Parkscheinpflicht zu bewirtschaften.
Mit 6 : 2 Stimmen wurde eine Gebühr in Höhe von € 5,00 für die Tageskarte abgelehnt.
Mit 7 : 1 Stimmen sprach sich der Technische Ausschuss für den Gebührenvorschlag der Verwaltung aus.

Lfd.-Nr. 14

Kommentar [M14]:

Verschiedenes

öffentlich

Lfd.-Nr. 15

Kommentar [M15]:

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Lachner – Volksschule Brandstelle
Schuder – Volksfesthalle streichen
Berberich – B304 neu erst 2009 –Unterführung Langwied vorab bauen?

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20.13 Uhr

Es folgt ein nichtöffentlicher Teil

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter (TOP 1-9, 11-15)

3. Bgm. Ried (TOP 10) Schriftführer