

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Technischen Ausschusses**  
**vom Dienstag, 28. Januar 2014**

Sitzungsleiter: 2. Bürgermeister Ried  
 Schriftführer/in: Fischer

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	<b>X</b>		
SR Goldner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Lachner	Mitglied	<b>X</b>		
SR Platzer	Mitglied	<b>X</b>		
SR Schedo	Mitglied	<b>X</b>		für StR Abinger
SR Schuder	Mitglied	<b>X</b>		
1. Bgm. Brilmayer	Mitglied		<b>X</b>	
SR Abinger	Mitglied		<b>X</b>	
SR Mühlfenzl	Mitglied		<b>X</b>	

zusätzlich anwesend:

SR Heilbrunner	Zusätzliche Einladung	<b>X</b>		Vertreter für 2. Bgm. Ried
----------------	--------------------------	----------	--	----------------------------

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 2. Bürgermeister Ried die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

**TOP 1.**

**Bauantrag zum Neubau einer Dreifachgarage auf dem Grundstück FINr. 1005, Gmkg. Ebersberg, Am Reither Berg 13**

öffentlich

**Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung einer 3-fach-Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Garagenanlage ist aufgrund ihrer Größe genehmigungspflichtig.

Die Garagenanlage fügt sich auch in die umgebende Bebauung ein. Der betroffene Nachbar, an dessen Grenze das Gebäude errichtet werden soll, hat dem Vorhaben zugestimmt.

Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 45 sieht für den vorgesehenen Garagenbau keinen Bauraum vor. Es ist deshalb eine Befreiung wegen Errichtung außerhalb der Baugrenzen erforderlich.

Es wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilt der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.*

## TOP 2.

### **Bauantrag zum Einbau einer Dachgaube in das bestehende Wohngebäude Forstinninger Straße 54, auf dem Grundstück FINr. 1430/10, Gmkg. Ebersberg**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung einer zweiten Dachgaube an der Südwestseite des Anwesens Forstinninger Straße 54. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122.

Durch die zweite Dachgaube wird das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss, (was nach dem Bebauungsplan unzulässig wäre).

Laut Festsetzung 3.3 des Beb. dürfen Dachaufbauten insgesamt 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Durch den Einbau der zweiten Gaube wird eine Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich, weil beide Gauben zusammen eine Breite von 3,20 aufweisen und die Gebäudelänge 4,99m beträgt. .

Bisher ist an der Südwestseite je Reihenhaus eine Gaube mit 1,40 m Breite vorhanden. Die beantragte Gaube soll 1,80 m breit werden.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt nicht vor. Allerdings steht die gesamte Reihenhausanlage nur auf einem Grundstück, so dass keine Grundstücksnachbarn im baurechtlichen Sinne betroffen sind.

#### Beurteilung:

Bei Zustimmung zu diesem Vorhaben ist mit Bezugsfällen zu rechnen.

Da die Grundzüge des Beb. nicht berührt und nachbarrechtliche Belange auch nicht beeinträchtigt werden, ist die Erteilung der erforderlichen Befreiung möglich.

Nach kurzer Beratung einigte sich der TA mit der großen Gaube keine Bezugsfälle zu schaffen.

*Mit 8: 0 Stimmen lehnte der Technische Ausschuss da Vorhaben einstimmig ab.*

## TOP 3.

### **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück FINr. 597/82, Gmkg. Ebersberg beim Doktorbankerl 66**

öffentlich

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Büro.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Beb. 185 (Doktorbankerl).

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

1. Büronutzung (Zeichenbüro), denn der Beb. erlaubt nur Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Festsetzung 2.1)
2. Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch erdgeschossigen Büroanbau um 1,60 m

Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Stellplätze:

Für das Wohngebäude mit Einliegerwohnung werden die erforderlichen 3 StPl nachgewiesen.

Für die Büronutzung wird aufgrund des nicht zu erwartenden Kundenverkehrs kein weiterer StPl erforderlich.

Ergebnis:

Es wird empfohlen, den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Stadtrat Riedl bemängelte die Westansicht und die Situierung der Stellplätze.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss sein Einvernehmen.*

#### **TOP 4.**

##### **Bebauungsplanänderung Nr. 181.1 - Mühlweg;**

##### **a) Vorstellung der geänderten Planung**

##### **b) Einleitungsbeschluss**

##### **c) Billigungs- Auslegungsbeschluss**

---

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

Sachverhalt:

Der neue Eigentümer möchte den Bereich zwischen Eberhardstraße und Mühlweg entwickeln. Der nördliche Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der südöstliche Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 181 Mühlweg und ist als MI festgesetzt.

Die Planung des Investors sieht Änderungen in der Lage des Gebäudes und Anordnung und Anzahl der Stellplätze. Aus der Sicht des LRA Ebersberg ist aufgrund der Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie der Wohnnutzung, das kleinparzellig nicht mit einem MI zu vereinbaren ist, eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Planung des Eigentümers wird die Wandhöhe von 5,80m auf 6,50 m angepasst, die Grundfläche geringfügig reduziert, die Anzahl und Anordnung der Stellplätze geändert, damit der Stellplatznachweis erbracht werden kann.

Da das Plangebiet als WA statt MI festgesetzt wird, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht das schalltechnische Gutachten entsprechend nachzuarbeiten. Grundsätzlich dürfte dies nach Angabe des Büro Hentschel mit den entsprechenden Anpassungen in immissionsschutzfachlicher Sicht möglich sein. Eine entsprechende Stellungnahme ist derzeit in Bearbeitung und ist noch vor Auslegung in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

*Der Technische Ausschuss beschließt einstimmig mit 8 : 0 Stimmen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.*

*Mit 8 . 0 Stimmen wird der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplans i.d.F.v. 28.01.2014 gebilligt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans bekannt zu machen sowie die öffentliche Auslegung vorzubereiten.*

#### **TOP 5.**

##### **Verschiedenes:**

##### **a)**

**Bauantrag zur Erweiterung eines Verkaufsraumes an einem bestehenden Verkaufsgelände auf der FINr. 1077/2, Gmkg. Ebersberg, am Gewerbepark Nord-Ost 2**

##### **b) Stadtsaal;**

**Vorstellung der Werbeanlage als multimedienaktive Oberfläche und Leitsystem (Infopanel) vor den 3 westlichen Fenstern des Foyers**

---

öffentlich

##### **Sachverhalt:**

##### **a)**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten BPl. 143.

Beantragt ist die Erweiterung des bestehenden Autohauses, im Erweiterungsbau soll ein zusätzlicher Verkaufsraum eingerichtet werden.

Folgende Befreiung ist erforderlich:

- Errichtung des Anbaus außerhalb des Bauraumes

Beurteilung:

Der im Westen bereits bestehende Anbau liegt bereits außerhalb des Bauraumes. Dieser wird in Richtung Norden um 4,25 m erweitert. Die erforderliche Befreiung kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da die Grundzüge des BPl nicht berührt werden und die Erweiterung städtebaulich vertretbar ist.

*Einstimmig mit 8 : 0 Stimmen erteilte der Technische Ausschuss dem Bauvorhaben sein Einvernehmen.*

b) Stadtsaal;

Werbeanlage als multimedienaktive Oberfläche und Leitsystem (Infopaneel) vor den 3 westlichen Fenstern des Foyers.

Fr. Fischer stellte die Werbeanlage die sowohl mit dem Betreiber, Hr. Bachmeier, als auch mit der Regierung von Obb., Fr. Steinkirchner abgestimmt ist in ihrer Funktion vor, mit der Bitte an den Technischen Ausschuss diese freizugeben, damit die Montage rechtzeitig zum Eröffnungstermin am 01.03.14 erfolgen kann.

Die Mitglieder des Technischen Ausschusses wollten jedoch aufgrund der noch zu klärenden restlichen, technischen Details und der geschätzten Kosten von ca. € 50.000,-- die Freigabe noch nicht erteilen und stellten diesen TOP bis zur nächsten Sitzung am 11.03.14 zurück.

## **TOP 6. Wünsche und Anfragen**

---

öffentlich

**Sachverhalt:**

Zu diesem Tagesordnungspunkt gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der öffentlichen Sitzung: 19:38 Uhr

Stadt Ebersberg, den 03.02.2014

Ried  
Sitzungsleiter

Fischer  
Schriftführer/in