

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.07.2017\*
2. Blumenstraße 9; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes
3. Errichtung einer Dachterrasse auf dem Nebengebäude des Wohn- und Geschäftshauses, Münchener Straße 4\*
4. Unterasbach 5; Tektur zur Errichtung eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten und Wiedererrichtung eines Lagers und eines Büros; geänderte Platzierung der Kfz-Stellplätze\*
5. Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Waldstraße 4\*
6. Niederhuber Schechtl GbR; Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flurstraße 21\*
7. Erdinger Straße 4 c; Erweiterung eines Büroraumes in einem bestehenden Gebäude durch Anbau mit Vordachverlängerung\*
8. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben
  - a) AWO-Kinderhaus; Erneuerung von Türen\*
  - b) Kindergarten Arche Noah; Erneuerung des Bodenbelages im Mehrzweckraumes\*

**\* = Beschluss**

## **TOP 1**

### **Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.07.2017**

#### **Beschluss: 6:0**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.07.2017 wird genehmigt.

## **TOP 2**

### **Blumenstraße 9; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes**

#### **Vortrag:**

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage im südlichen Bereich Ihres Grundstücks. Zudem ist geplant bzw. angedacht das bestehende Gebäude abzubrechen und ein Doppelhaus zu errichten. Das Grundstück hat eine Größe von 1.223 qm. Dazu ist zu klären, ob der Bebauungsplan entsprechend geändert werden kann.

Ein entsprechender Antrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 24.08.2010 behandelt. Die Gemeinde hat diesem damals zugestimmt. Das Vorhaben wurde dann aber von den Antragstellern nicht weiterverfolgt.

#### **Beschlussvorschlag: 6:0**

Dem Vorhaben wird grundsätzlich zugestimmt. Die Gemeinde Anzing ist bereit, eine Änderung des Bebauungsplans „Nr. 8 Blumenstraße“ einzuleiten. Die Kosten der Änderung sind von den Antragstellern zu tragen. Hierüber ist eine Vereinbarung abzuschließen.

## **TOP 3**

### **Errichtung einer Dachterrasse auf dem Nebengebäude des Wohn- und Geschäftshauses, Münchener Straße 4**

#### **Vortrag:**

Für das bestehende Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einer Gewerbeeinheit liegt eine Baugenehmigung des Landratsamtes Ebersberg vom 02.11.2007 vor. Zusammen mit dem Wohnhaus wurde eine Doppelgarage als Grenzgarage genehmigt, die an der nördlichen Grundstücksgrenze anliegt.

Da die Wohnung des Obergeschosses über keinerlei Balkone etc. verfügt, wünschen die Eigentümer einen nutzbaren Außenbereich zu dieser Wohnung. Dieser Außenbereich soll in Form eines Balkons auf der bestehenden Garage errichtet werden. Die Abstandflächen für diese Nutzung werden eingehalten.

#### **Beschluss: 6:0**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Vorhaben soll innerhalb des Bebauungsplans Nr. 11b „Amselweg Süd“ rechtskräftig seit dem 08.11.1993, ausgeführt werden.

Nach dem Bebauungsplan sind die Garagendächer als Satteldächer auszuführen. Bezüglich des Flachdachs wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt.

#### **TOP 4**

##### **Unterasbach 5; Tektur zur Errichtung eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten und Wiedererrichtung eines Lagers und eines Büros; geänderte Platzierung der Kfz-Stellplätze**

###### Vortrag:

Für das oben genannte Bauvorhaben liegt eine Genehmigung des Landratsamtes Ebersberg vom 09.06.2016 vor. Davon abweichend sollen acht Kfz-Stellplätze nun im Süden des Grundstücks in einem Bereich angeordnet werden, für den der rechtskräftige Bebauungsplan einen Bauraum für ein weiteres Wohngebäude vorsieht. Die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist damit nicht mehr möglich.

Desweiteren ist eine neue Hofzufahrt vorgesehen. Die bisherige Hofzufahrt soll zu einer Grünfläche umgewandelt werden.

###### **Beschluss: 6:0**

Der beantragten Tektur wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Bebauung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauraums ist nicht mehr möglich.

Die Kfz-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

#### **TOP 5**

##### **Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Waldstraße 4**

###### Vortrag:

Für die Bebauung des Grundstücks gelten die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet „Südliche Parkstraße“ (Waldstraße). Mit Schreiben vom 31.07.2017 bitten die Antragsteller um Stellungnahme zu folgenden Abweichungen:

1. Das Gebäude soll in der Bauweise E + I mit einem 25° steilen Walmdach und einer anthrazitfarbenen Dacheindeckung ausgeführt werden.
2. Das Wohnhaus soll etwas weiter im Südosten des Grundstücks platziert werden.

Bezüglich der Begründung wird auf das Schreiben der Antragsteller verwiesen.

Der Bebauungsplan sieht gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 27° bis 32° vor. Zur Eindeckung sind ziegelrote oder naturrote kleinteilige Dachplatten zu verwenden. Bisher wurde bei zwei Vorhaben einer Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Dachplatten

zugestimmt. Von dem Erfordernis gleichschenkeliger Satteldächer wurde noch nicht abgewichen.

Durch die Verschiebung des Baukörpers würde sich der Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze von 9,00 m auf 7,60 m verringern.

### **Beschluss: 6:0**

Für die Verwendung von anthrazitfarbenen Dachplatten wird eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Der Errichtung eines Walmdaches ist städtebaulich nicht zu vertreten, da im gesamten Gebiet nur gleichschenklige Satteldächer vorhanden sind.

Zur beantragten Verschiebung des Baukörpers nach Südosten besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Klärung dieser Frage soll im Rahmen eines ordentlichen Bauantrags geprüft werden.

Es wird darauf hingewiesen, der Stauraum vor der Garage nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht Stellplatz angerechnet wird. Davon unabhängig kann jedoch auch im Stauraum ein Fahrzeug abgestellt werden.

## **TOP 6**

### **Niederhuber Schechtl GbR; Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flurstraße 21**

#### Vortrag:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem 458 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Zweifamilienhaus mit Garagen zu errichten. Das Gebäude soll eine Grundfläche von 13,40 m x 8,86 m erhalten. Die Grundfläche ist mit 150 qm bzw. 223 qm angegeben. Die GRZ beträgt 0,33 bzw. 0,49 und die GFZ 0,68. Die Wandhöhe soll 6,40 m, die Firsthöhe soll 9,50 m betragen. Die Dachneigung ist mit 35° vorgesehen. Die Dachneigung der Schleppgauben soll 5° betragen. Die geplante Wohnfläche beträgt für die im KG und EG gelegene Wohnung 139,15 qm und für die im OG und DG 148,18 qm.

Die an das Wohnhaus angebauten zwei Einzelgaragen sollen insgesamt eine Grundfläche von 6,00 m x 6,00 m erhalten. Das Dach soll aus Flachdach ausgeführt werden.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

#### *Befreiung 1:*

*Es werden zwei getrennte Garagen errichtet. Auf einer dieser Garagen soll eine Dachterrasse mit 18 qm entstehen. Das Dachgeschoss soll über eine Teilfläche der Dachterrasse auskragen. Somit erhöht sich die überbaute Grundfläche im Dachgeschoss auf 118,7 qm.*

*Begründung:*

*Aus städtebaulicher (optischer) Gründen ist der Überbau sinnvoll, da dadurch eine optische ansprechende symmetrische Dachform ohne Einschnitte möglich wird.*

*Die Dachterrasse rundet das Erscheinungsbild ab.*

*Mit dem Überbau wird nur ein Teil der ohnehin vorhandenen Garage überbaut. Die Absolut überbaute Fläche bleibt somit gleich.*

*Der Änderung wurde bei einer Voranfrage in der öffentlichen Sitzung vom 18.07.2017 bereits zugestimmt. Hierbei wurde auch auf einen vergleichbaren Antrag, für den eine Genehmigung des Landratsamtes vom Mai 2017 vorliegt, Bezug genommen.*

*Befreiung 2:*

*Die Dachgauben sollen als Schleppegauben mit 5 ° Dachneigung und mit Blechdeckung anstelle der festgesetzten Dachneigung von 24 bis 35 Grad und einer Dacheindeckung mit Ziegel errichtet werden.*

*Begründung:*

*Die Dachneigung wurde möglichst gering gewählt, damit die Dachgauben möglichst dezent wirken. Eine Dacheindeckung mit Ziegel funktioniert hier nicht, somit wurde eine Dacheindeckung mit Falzblech gewählt.*

**Beschluss: 6:0**

Dem Vorhaben für zwei Wohneinheiten wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird für den Bauantrag und für die beantragten Befreiungen erteilt.

Das Vorhaben soll innerhalb des Bebauungsplans Nr. 50 „Baugebiet Flurstraße/Kaiserweg“ ausgeführt werden.

Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Anzing-Forstinning. Das Abwasser ist über die Kanalisation des gKu VE München-Ost zu entsorgen. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Von der Antragstellerin ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob das Kellergeschoß des zu errichtenden Gebäudes gegen aufsteigendes bzw. drückendes Wasser zu sichern ist.

**TOP 7**

**Erdinger Straße 4 c; Erweiterung eines Büroraumes in einem bestehenden Gebäude durch Anbau mit Vordachverlängerung**

Vortrag:

Der Bauherr beabsichtigt sein Büro im Erdgeschoss seines Einfamilienwohnhauses um 1,50 bzw. 3 m nach Osten zu verlängern um eine größere Bürofläche mit insgesamt 22,14 qm zu erreichen. Das Dach soll nach Süden als Vordach verlängert werden.

Das Bauvorhaben soll innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Anzing ausgeführt werden.

**Beschluss: 5:0**

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

*Anmerkung: Ein GR-Mitglied war beim vorangegangenen Tagesordnungspunkt persönlich beteiligt und hat weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen.*

## **TOP 8**

### **Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben**

#### **a) AWO-Kinderhaus; Erneuerung von Türen**

##### Vortrag:

Bei einem Einbruch wurde eine Kellertüre, die von einem Gruppenraum ins Freie führt, massiv beschädigt. Die Verwaltung hat bei der Firma Lohr aus Anzing ein Angebot über die Erneuerung der Türe eingeholt. Die Kosten für die Erneuerung der Tür und der Türzarge belaufen sich auf 4.968,25 Euro. Diese Kosten werden von der Versicherung getragen.

Des Weiteren ist das Schließsystem bei einer Balkontüre im Gruppenraum defekt und kann nicht mehr geöffnet werden. Ein Austausch des Schließsystems ohne weitere Beschädigungen an der Türe in Kauf zu nehmen ist nicht möglich. Generell ist die eingebaute Türe für die Nutzung nicht geeignet. Es ist davon auszugehen, dass das Schließsystem in den nächsten Jahren wieder brechen wird.

Es wird daher empfohlen, diese komplett zu erneuern. Es wurde hierfür ein Angebot über 5.535,88 Euro bei der Firma Lohr eingeholt.

Die Aufträge müssen zeitig vergeben werden, um einen geordneten Kindergartenbetrieb gewährleisten zu können.

##### **Beschluss: 6:0**

Die Aufträge für die Erneuerung der beiden Türen sind der Firma Lohr aus Anzing in Höhe von 4.968,25 Euro und 5.535,88 Euro zu erteilen. Grundlage für die Aufträge sind die Angebote vom 16.08.2017.

#### **b) Kindergarten Arche Noah; Erneuerung des Bodenbelages im Mehrzweckraumes**

##### Vortrag:

Der Bodenbelag im Mehrzweckraum des Kindergartens Arche Noah ist sanierungsbedürftig. Ein von der Verwaltung angedachter Teilaustausch ist nach fachlicher Einschätzung nicht sinnvoll. Die Verwaltung hat ein Angebot bei der Firma Straehuber aus Dorfen eingeholt. Diese Firma ist bereits in der Grundschule tätig. Das Angebot über 8.691,33 Euro wurde von der Verwaltung und von der Ai1-Baumangement GmbH geprüft. Hierbei wurden die Ausschreibungsergebnisse mit denen der Grundschularbeiten verglichen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Straehuber den Auftrag zu erteilen. Die Arbeiten können noch innerhalb der Ferienzeit des Kindergartens ausgeführt werden.

**Beschluss: 6:0**

Der Auftrag über die Bodenbelagsarbeiten im Kindergarten „Arche Noah“ ist der Firma Straehuber in Höhe von 8.691,33 Euro zu erteilen. Grundlage für den Auftrag ist das Angebot vom 22.08.2017.

Ende der öffentlichen Sitzung: 19.45 Uhr. Anschließend nichtöffentliche Sitzung.