

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.03.2019
2. Haberthaler Theresa; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Hertergrube 33/35
3. APA Wohnbau Projekt GmbH und Co. KG, Grünlandstraße 4, 84028 Landshut; Neubau eines Mehrfamilienhauses an das denkmalgeschützte Gasthaus „Alte Post“
4. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

* = **Beschluss**

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.03.2019

Beschluss: 7:0

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 19.03.2019 wird genehmigt.

TOP 2

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Hertergrube 33/35

Vortrag:

Der Antragsteller plant auf dem 503 m² großen Grundstück ein Wohngebäude mit einem 14,50 m x 9,00 m großen Erdgeschoß zu errichten.

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der aktuellen Fassung, weshalb Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden:

1. Dachneigung 15° (anstatt 24° - 32°),
2. graue Dacheindeckung (anstatt einer ziegelroten Dacheindeckung),
3. Dachüberstände von 20 cm (anstatt einem Mindestmaß von 60 cm bzw. 50 cm);
4. Errichtung eines Carports außerhalb des Bauraums für Garagen,
5. Ausführung des Carports mit einem Flachdach (anstatt mit einem gleichschenkeligen Satteldach),
6. Errichtung eines Carports mit einem verkürzten Stauraum von 4,40 m (anstatt 5,50 m).

Darüber hinaus ist folgendes festzustellen:

Nach der Festsetzung Nr. B 1.4 muss innerhalb des Wohngebiets die Gebäudelänge in Firstrichtung das 1,4-fache der Gebäudebreite betragen. Das verkürzte Obergeschoß mit einer Länge von 11,50 m verfehlt den vorgeschriebenen Wert um 1,10 Meter.

Nach Art. 31 Absatz 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der beantragten Befreiung bezüglich der gewünschten Dachneigung von 15° kann nicht zugestimmt werden, da es sich bei der festgesetzten Dachneigung um einen Grundzug der Planung handelt. Im Hinblick darauf, dass der Dachraum in den Wohngebäuden bei Bedarf für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht, hat der Gemeinderat im Bebauungsplan eine Neigung der Satteldächer von 24° bis 32° festgelegt. Der obere Wert sollte gewährleisten, dass Dachraum zu Wohnzwecken genutzt werden kann und der Einbau von Dachgauben zu einer befriedigenden gestalterischen Lösung führt. Bei dem Mindestwert von 24° wurde in erster Linie an die Dächer von Garagen gedacht. Mit einem unteren Wert von 24° sollte vermieden werden, dass bei Garagen der First die Belichtung von Wohnräumen im ersten Obergeschoß beeinträchtigt.

Die gewünschte Dachneigung von 15° unterscheidet sich erheblich von planerischen Zielen mit einer Mindestdachneigung von 24°.

Der Gemeinderat soll in der nächsten Sitzung über die Befreiungen beschließen. Sollte eine Bebauungsplanänderung beschlossen werden hat die Kosten der Bauwerber zu tragen.

Beschlussvorschlag: 7:0

Dem Vorhaben wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

TOP 3

Neubau eines Mehrfamilienhauses an das denkmalgeschützte Gasthaus „Alte Post“

Vortrag:

Das Erdgeschoß des geplanten Anbaus soll Ausmaße von 19,35 m x 13,05 m erhalten. Das Vorhaben soll 3 Vollgeschosse erhalten und in der Bauweise E + II + D ausgeführt werden. Die Firsthöhe ist mit 15,33 m vorgesehen. In das Gebäude sollen 5 Wohnungen eingebaut werden. Die Wohnungen sollen folgende Wohnflächen in m² erhalten: 50 - 113,15 - 105,35 - 49,80 - 119,50. Es werden 10 Kfz-Stellplätze mit einem Doppelparksystem und ein behindertengerechter Kfz-Stellplatz östlich des geplanten Gebäudes errichtet. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergeben sich einschließlich eines behindertengerechtem Besucherstellplatz 8,5 anrechenbare Kfz-Stellplätze. Tatsächlich erforderlich sind 9 Kfz-Stellplätze. Für das Vorhaben sind 11 Fahrradstellplätze auf der Ostseite des Grundstücks geplant.

Für das Vorhaben wird ein Antrag auf Abweichung von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 2 und 3 BayBO erstellt. Der Neubau übernimmt die bestehenden Fluchten, Traufhöhen und Firsthöhen des Bestandes. Diese wurde mit dem zuständigen Denkmalamt detailliert abgestimmt. Die Folge daraus und der atypischen Situation ist, dass die Abstandsflächen im Norden Westen und Süden, nicht eingehalten werden können. Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf den Antrag verwiesen.

Über diese Angelegenheit wird beraten.

Beschlussvorschlag: mit 1:6 Stimmen abgelehnt

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird für das Vorhaben und die beantragte Abweichung von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 2 und 3 BayBO erteilt. Mit den nachgewiesenen Kfz-Stellplätzen besteht Einverständnis. Einer gegebenenfalls erforderlichen Abweichung von den Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Die Erschließung ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Anzing-Forstinning. Das Schmutzwasser 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 4

Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntgaben

Keine Wortmeldungen

Ende der öffentlichen Sitzung 20.55 Uhr. Anschließend nichtöffentliche Sitzung.