

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift
2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Abbruch des best. Mehrfamilienhauses sowie Abbruch des bestehenden Gewächshauses - Bahnhofstr. 7 - Fl.Nr. 76
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Garagen, Carports und Stellplätzen - Wielinger Straße 23, Fl.Nrn. 533
4. Antrag auf Baugenehmigung: Ersatzneubau Garage und Neubau Wohnhaus - Kapellenweg 6 - Fl.Nr. 275
5. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Hauses mit Werkstatt und Wohnungen - Johann-Biersack-Str. 7 - Fl.Nr. 85
6. Bekanntgaben / Sonstiges

Aus Sicht der Verwaltung fügen sich die Gebäude ein. Die Stellplatzsatzung wird mit je 2 Stellplätzen pro Wohneinheit eingehalten. Laut der Stellungnahme des Abwasserverbands Starnberger See, ist die Erschließung des Niederschlagswassers nicht gesichert. Solange der Nachweis zur gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung nicht vorliegt, ist das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern. Erst mit Vorlage, dass die Erschließung vollumfänglich gesichert ist, kann dann das gemeindliche Einvernehmen durch den Bürgermeister auf dem Verwaltungsweg erteilt werden.

GRin Härtl schlägt vor, Rückhaltemöglichkeiten für das Niederschlagswasser zu schaffen.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der fehlenden Niederschlagswasserbeseitigung zum Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Garagen, Carports und Stellplätzen in der Wielinger Str. 23 – Fl.Nr. 533. Sobald der Nachweis seitens des Landratsamts erfolgt, wird der Bürgermeister ermächtigt, auf dem Verwaltungsweg das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung: Ersatzneubau Garage und Neubau Wohnhaus
- Kapellenweg 6 - Fl.Nr. 275**

Sachverhalt:

Das Grundstück Kapellenweg 6, Fl.Nr. 275 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auf dem Grundstück befindet sich die denkmalgeschützte Villa Jordan.

Der Bauherr beantragt die Genehmigung für den Ersatzneubau einer Garage sowie den Neubau eines Wohnhauses

Das geplante Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und Galerie weist eine Grundfläche von 65,13 m² auf. Die Firsthöhe liegt bei bis zu 5,82 m und die Wandhöhe bei bis zu 5,34 m.

Die neue 3-fach Garage erhält eine Grundfläche von 60,30 m² mit den Abmessungen 6,70 m x 9,00 m. Die Firsthöhe beträgt 4,63 m und die die Wandhöhe 2,85 m.

Die Abstandsflächen werden zum westlichen Nachbargrundstück nicht eingehalten. Der betroffene Nachbar hat jedoch einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt. Die zulässige Grenzbebauung von 9 m Länge wird durch die Garage eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung fügen sich die beiden Gebäude ein. Die Erschließung ist gesichert.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat dem Vorhaben zugestimmt. Auch die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird eingehalten.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung: Ersatzneubau einer Garage und Neubau Wohnhaus – Kapellenweg 6 – Fl.Nr. 275.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 8

Gegen den Beschluss: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Hauses mit Werkstatt und Wohnungen - Johann-Biersack-Str. 7 - Fl.Nr. 85

Sachverhalt:

Das Grundstück Johann-Biersack-Str.7, Fl.Nr. 85/7 und 14 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Sonstige Grünfläche ausgewiesen“ (Der Flächennutzungsplan hat keine unmittelbare Außenwirkung und ist für die Bürger nicht verbindlich).

Bereits am 01.12.2015 hat der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einem Neubau eines Zweifamilienhauses erteilt. Der Baugenehmigungsbescheid wurde am 17.04.2017 vom Landratsamt ausgestellt. Die Maße beliefen sich damals bei der Wandhöhe bis 9,56 m talseitig, bei der Firsthöhe 10,40 m talseitig und die Grundfläche 103 m².

Der Bauherr plant nun auf dem Grundstück den Neubau eines Hauses mit Werkstatt und 6 Wohneinheiten mit einer Grundfläche von 220 m² und 3 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wandhöhe beläuft sich auf bis zu 12,00 m (Gauben nicht mehr untergeordnet), die Firsthöhe auf 13,50 m. Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird eingehalten, demnach werden 9 KFZ-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze ausgewiesen. Die Erschließung ist vollumfänglich gesichert.

Als Bezugsfall kann aus Sicht des Landratsamts das Betriebsgebäude der Johann-Biersack-Straße 11 (Müller & Willisich GmbH) herangezogen werden. Auf der Ostseite zum Starzenbach geht von dem Gebäude eine 4-geschossige Wirkung aus. Die Wandhöhe beträgt hier bis zu 11,80 m und die Firsthöhe bis zu 13,94 m. Nach Durchsicht der Verwaltung liegen keine Planunterlagen zu dem Gebäude vor, jedoch wurde vom Architekten ein Aufmaß des Gebäudes vorgelegt, welches vom Landratsamt berücksichtigt wurde.

In dem Fall fügt sich das Gebäude ein, jedoch ist eine Abstandsflächenübernahme von der Gemeinde erforderlich. Derzeit wird ein Notarvertrag erstellt. Sobald dieser unterschrieben

und vom Gemeinderat beschlossen wurde, wird der Bürgermeister das gemeindliche Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg erteilen. Bis dahin ist der Antrag vorerst abzulehnen.

Hinweis Brandschutz

Auf der Südostseite steigt das Gelände von den Parkplätzen bis zur Fußbodenoberkante des Erdgeschosses an. Hier können vom Erdgeschoss aus bei einer Höhe von weniger als 7 m die Balkone der Wohnungen im 1. OG sowie die Gauben der Wohnungen im DG angeleitet werden.

Nach Rücksprache mit dem Kommandanten ist für eine vierteilige Steckleiter eine Aufstellfläche von mindestens **2 x 3 m** erforderlich.

Aus den vorliegenden Plänen ist die erforderliche Aufstellfläche nicht erkennbar, weshalb die Einbindung der Brandschutzdienststelle empfohlen wird.

Der Brandschutz wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft. Die Verantwortung für die Einhaltung aller brandschutzrechtlichen Bestimmungen liegt beim Bauherrn/ Architekten.

GR Maier bittet zu prüfen, ob der erforderliche Abstand zum Bach eingehalten wird.

GR Dr. Keltsch regt an, die Glasfassade des Treppenhauses nochmals zu überdenken, da sie eine Zäsur in der Westfassade ist. Zudem ist die Fahrradabstellanlage problematisch. Es gibt keinen Gehweg, sodass man auf der Straße stehen muss, um das Fahrrad aus der Anlage zu nehmen. Die Anlage sollte gedreht oder nach hinten versetzt werden.

Beschluss:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Hauses mit Werkstatt und Wohnungen – Johann-Biersack-Straße - Fl.Nr. 85. Sobald der Notarvertrag zur Abstandsflächenübernahme vom Gemeinderat beschlossen wurde, wird der Bürgermeister ermächtigt, auf dem Verwaltungsweg das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anwesend: 8

Für den Beschluss: 7

Gegen den Beschluss: 1

TOP 6 Bekanntgaben / Sonstiges

./.

Gefertigt:

Genehmigt:

Stefanie Reichart

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister