



Sitzungsdatum:	Mittwoch, 25.11.2020
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:21 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus

A. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

1. Ladung:

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen. Die übrigen Gemeinderatsmitglieder wurden von der Sitzung informiert.

2. Anwesenheit und Stimmberechtigung:

Vorsitzender

Kern, Stefan

beruflich verhindert bis 19.35 Uhr

Mitglieder

Amtmann, Matthias

Gocke, Ulla

Gott, Jürgen

Huber, Robert

Langner, Andreas

Lechner, Michael

Rottenhuber, Martin

Schmidt, Christina

Stellvertreter

Mayer, Thomas

Vertretung für Herrn Stefan Kern (bis 19.35 Uhr)

Abwesende:

Beschlussfähigkeit war gegeben.

B. Eintritt in die Tagesordnung:

TOP 1	Abfrage von Änderungswünschen zur Tagesordnung
--------------	---

Der Vorsitzende erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

GRM Amtmann stellt den Antrag, TOP 2 NÖ soweit möglich in öffentlicher Sitzung zu behandeln. Die öffentliche Sitzung wird daraufhin um 19.01 Uhr unterbrochen und in nichtöffentlicher Sitzung fortgeführt. Die Nichtöffentlichkeit wird dazu hergestellt.

Die öffentliche Sitzung wird um 19.15 Uhr fortgesetzt.

Die Reihenfolge der TOP bleibt unverändert.

TOP 2	Genehmigung der Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung
--------------	--

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird genehmigt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 3	Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2020/88; Neubau eines Mehrfamilienhauses (15 WE u. 2 Gewerbeeinheiten), zweier Doppelhäuser u. eines 3-Spanners mit 30 TG-Stellplätzen u. 10 oberirdischen Stellplätzen, Miesbacher Str. 8, Flst. 2478, Gem. Hofolding
--------------	---

(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)

Beschluss:

A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 09.11.2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben ist grundsätzlich planungsrechtlich nicht zulässig. Es fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Gebäudemaße und die Höhe; Verhältnis zur umliegenden Freifläche; Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme durch die Verstärkung des Zu- und Abgangsverkehrs). Das Bauvorhaben ist darüber hinaus geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen. Die Gemeinde wird erforderlichenfalls den Bereich städtebaulich durch einen Bebauungsplan ordnen und dies mit einer Veränderungssperre sichern.

zugestimmt

Ja: 8 Nein: 1

2. Ist die geplante Bauweise zulässig?

Die geplante Bauweise als offene Bauweise nach allgemeiner Definition ist zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass daraus allerdings im konkreten Fall nicht automatisch die Zulässigkeit insbesondere des Winkelbaus abgeleitet werden kann.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

3. Ist ein Mehrfamilienhaus zulässig?

Grundsätzlich ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.

Allerdings ist das beantragte Gebäude in seinen Gebäudeabmessungen an die umgebende Bebauung (Erlenweg 4/4a, Miesbacher Straße 5e/Kastanienstraße 1) anzupassen.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

4. Ist der Bau einer Tiefgarage zulässig?

Der Bau einer Tiefgarage ist grundsätzlich zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass dabei allerdings das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten ist.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

5. Ist das Maß der baulichen Nutzung zulässig?

Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht zulässig (Gebäudeabmessungen insbesondere des Winkelbaus; Höhe).

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

6. Ist die Dachneigung von 20° - 30° zulässig?

Die Dachneigung ist zulässig.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

7. Ist die Wandhöhe von 6,50 m zulässig?

Die Wandhöhe von 6,50 m ist zulässig.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

8. Ist die Firsthöhe von 10,015 m zulässig?

Die Firsthöhe von 10,015 m ist nicht zulässig (Überschreitung gegenüber der heranzuziehenden prägenden näheren Umgebung).

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

9. u. 10. Sind untergeordnete Gauben und Zwerchgiebel zulässig?

Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchgiebeln unterliegt nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB (Gestaltung: BayBO, Ausnahme: Ortsbildbeeinträchtigung)

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

B. Insgesamt stellt die Gemeinde das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid aufgrund der o.g. Einzelbeschlüsse nicht her.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

C. Die Gemeinde bietet der Bauherrin erneut an, durch Gespräche mit der Gemeinde z.B. im Rahmen der Behandlung einer Bauvoranfrage im Bauausschuss oder auf Ebene der Fraktionsvorsitzenden eine für beide Seiten einvernehmliche und zeitnahe Lösung zu finden.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

Erster Bürgermeister Kern übernimmt die Sitzungsleitung.

TOP 4	Bauantrag BV-Nr. 2020/80; Neubau von 5 verbundenen Häusern, 1 Doppelparker, vier Carports u. 2 Stellplätze, Waldstr. 10, Flst. 1013/23, Gem. Brunnthal
--------------	---

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum vom 22.09.2020 (Eingang 15.10.2020) bauplanungsrechtlich mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die erforderliche Befreiung (Überschreitung der nördlichen Baugrenze) vom Bebauungsplan wird nicht erteilt.

Darüber hinaus fügt sich das Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung ein (Gebäudemaße Dreispänner i.V.m. asymmetrischem Gebäudeversatz).

2. Die Gemeinde stimmt straßen- und wegerechtlich der Lage der neuen Zufahrt nicht zu, da dadurch im öffentlichen Bereich Stellplätze verloren gehen. Damit ist das Bauvorhaben in der beantragten Form nicht erschlossen und nicht nutzbar. Nach Ansicht der Gemeinde ist damit Art. 47 BayBO (Stellplätze) nicht erfüllt, sodass der Bauantrag bauordnungsrechtlich abzulehnen ist.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 5	BV-Nr. 2020/81; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, 1. Tektur, Ringstr. 14, Flst. 1132, Gem. Brunnthal
--------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 21.10.2020 nicht her (unterschiedliche Firsthöhe zur Nachbardoppelhaushälfte).

Im Übrigen bleibt es beim Beschluss vom 27.03.2019, TOP 7 Ö, zum ursprünglichen Bauantrag BV-Nr. 2019/16.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 6	Antrag auf isolierte Befreiung BV-Nr. 2020/82; Errichtung von 12 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und Errichtung einer Trafostation inkl. Gleichrichter-Schränke für die Stromversorgung der Ladesäulen, Zusestr. 7, Flst. 1042/12, Gem. Brunnthal
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom her.

Die erforderlichen Befreiungen (A.5.1 Baugrenze, A.7.1, B.3.2.1 Begrünung) vom Bebauungsplan werden erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 7	Bauantrag BV-Nr. 2016/77 (2020/84); Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Am Mitterfeld, Flst. 2327/11, Gem. Hofolding; Antrag auf Verlängerung
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung vom 01.11.2020 her.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 8	Bauantrag BV-Nr. 2020/85; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Hohenbrunner Str. 2, Flst. 979/4, Gem. Brunnthal
--------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 05.11.2020 her.

Die erforderlichen Befreiungen (A.3.3 Art der Nutzung, A.4.6 Anzahl der Wohneinheiten, A.5.1 Überschreitung der Baugrenze) vom Bebauungsplan werden erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 9	Bauantrag BV-Nr. 2020/86; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Arnikastraße, Flst. 95/5, Gem. Brunnthal
--------------	--

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag 05.11.2020 her.

Die erforderlichen Befreiungen (A.2 Baugrenze, A.4 GF, A.5 Firstrichtung, A.6 Fläche für Garagen, B.2.4 Erschließungsstraße, Festsetzung der Ortsrandeingrünung) vom Bebauungsplan werden erteilt.

2. Die Gemeinde stimmt straßen- u. wegerechtlich der neu geplanten Zufahrt nur dann zu, wenn vom Bauherrn eine rechtsverbindliche Zusage vorliegt, dass sämtliche Kosten des Straßenumbaus, die aufgrund der geplanten Lage und Gestaltung der Zufahrt nötig werden, von ihm übernommen werden. Die Gemeinde wird das Landratsamt hiervon unterrichten. Bis dahin liegt aus Sicht der Gemeinde keine gesicherte Erschließung vor.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 10	Bauantrag BV-Nr. 2020/87; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Arnikastraße, Flst. 95/7, Gem. Brunnthal
---------------	--

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 06.11.2020 her.
Die erforderlichen Befreiungen (A.2 Baugrenze, A.4 GF, A.5 Firstrichtung, A.6 Fläche für Garagen, B.2.4 Erschließungsstraße) vom Bebauungsplan werden erteilt.

2. Die Gemeinde stimmt straßen- u. wegerechtlich der neu geplanten Zufahrt nur dann zu, wenn vom Bauherrn eine rechtsverbindliche Zusage vorliegt, dass sämtliche Kosten des Straßenumbaus, die aufgrund der geplanten Lage und Gestaltung der Zufahrt nötig werden, von ihm übernommen werden. Die Gemeinde wird das Landratsamt hiervon unterrichten. Bis dahin liegt aus Sicht der Gemeinde keine gesicherte Erschließung vor.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 11	Bauantrag BV-Nr. 2020/89; Umbau einer Doppelhaushälfte durch Ausbau des Dachgeschosses zu einem Wohnhaus mit drei Wohnungen, Ludwig-Thoma-Str. 20, Gem. Brunnthal
---------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 19.10.2020 (Eingang 09.11.2020) mit folgender Begründung nicht her:

Die erforderlichen Stellplätze sind nicht nachgewiesen.

Zu einer Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird das Einvernehmen nicht erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 12	Bauvoranfrage BV-Nr. 2020/90; Variante 1: Neubau von zwei Doppelhäusern, Variante 2: Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus, Eichenstr. 11, Flst. 427/16, Gem. Hofolding
---------------	--

Beschluss:

1. Variante 1 (Neubau von 2 Doppelhäusern)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 09.11.2020, Variante 1, mit folgender Begründung nicht in Aussicht:

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die angefragten erforderlichen Befreiungen (BPL Nr. 18, A.2 Baugrenze, A.8 Bauraum für Garagen; BPL Nr. 15, B.5 Anzahl der Wohneinheiten) vom Bebauungsplan werden nicht in Aussicht gestellt.

2. Variante 2 (Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 09.11.2020, Variante 2, mit folgender Begründung nicht in Aussicht:

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die angefragten erforderlichen Befreiungen (BPL Nr. 18, A.2 Baugrenze, A.8 Bauraum für Garagen; BPL Nr. 15, B.5 Anzahl der Wohneinheiten) vom Bebauungsplan werden nicht in Aussicht gestellt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 13	Bauvoranfrage BV-Nr. 2020/93; Variante 1 Neubau eines Dreispänners, Variante 2 Neubau eines Doppelhauses, Eichenstr. 11, Flst. 427/16, Gem. Hofolding
---------------	--

(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)

Beschluss:

Die in der Bauvoranfrage vom 09.11.2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Kann von der L-Form des Bebauungsplanes abgewichen werden?

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen dazu in Aussicht.

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes (BPL Nr. 18, A.2 Baugrenze, A.6 Firstrichtung) hierzu wird in Aussicht gestellt.

zugestimmt **Ja: 7 Nein: 2**

2. Wäre ein 3-Spänner mit Firstrichtung Nord-Süd oder West-Ost genehmigungsfähig?

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen dazu in Aussicht.

Die erforderlichen Befreiungen (BPL Nr. 18, A.2 Baugrenze; BPL Nr. 15, B.5 Anzahl der Wohneinheiten) vom Bebauungsplan werden hierzu in Aussicht gestellt.

abgelehnt **Ja: 0 Nein: 9**

3. Wäre ein Doppelhaus mit je über 200 m² Wohnfläche in West-Ost Ausrichtung mit je 1 Doppelgarage und je 2 Stellplätzen vor der Garage genehmigungsfähig?

3.1 Doppelhaus

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses grundsätzlich in Aussicht. Die Details (insbes. Maße, etwaige Befreiungen) bleiben der Beurteilung im Rahmen eines Bauantragsverfahrens vorbehalten. Die GFZ ist einzuhalten.

zugestimmt **Ja: 8 Nein: 1**

3.2 Stellplätze

3.2.1 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, der Vorplatz von Garagen (Stauraum) gilt dabei nicht als Stellplatz. Einer Abweichung wird nicht zugestimmt.

Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

zugestimmt **Ja: 9 Nein: 0**

3.2.2 Die Zustimmung zur Erstellung einer zweiten Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3 m wird straßen- und wegerechtlich wird in Aussicht gestellt.

zugestimmt **Ja: 8 Nein: 1**

4. Wie hoch ist die Kniestockhöhe im Dachgeschoss?

Im Bebauungsplan ist keine einheitliche Kniestockhöhe festgesetzt. Für die Doppelhäuser südlich der Eichenstraße ist ein Kniestock von max. 0,45 m festgesetzt. Maßgebend ist die Einhaltung der Wandhöhe von 6,20 m i.V.m. der Dachneigung (BPL Nr. 15, B.7, B.8).

5. Wie hoch ist die GRZ des Grundstücks?

Die GRZ beträgt laut Bebauungsplan 0,25 als Höchstwert (BPL Nr. 18, B.4a).

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 14	Bauantrag BV-Nr. 2020/91; Sanierung und Erweiterung einer best. Doppelhaushälfte, Waldstr. 5d, Flst. 1013/55, Gem. Brunnthal
---------------	---

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag 09.11.2020 her.

Aufgrund der Erweiterung ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen, der von der vorhandenen Zufahrt aus angefahren werden kann.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 15	Bauvoranfrage BV-Nr. 2020/92; Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit TG u. oberirdischen Stellplätzen, Hö- henkirchner Str. 17, Flst. 34, Gem. Hofolding
---------------	---

Beschluss:

Die in der Bauvoranfrage vom 09.11.2020 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Kann der Baukörper mit den angegebenen Außenmaßen so Zustimmung finden?

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen unter folgender Voraussetzung in Aussicht:

Die Gebäudemaße sind auf die der umliegenden Bebauung zu reduzieren (Gebäudelänge max. 22 m).

2. Ist die vorgesehene Wandhöhe von 6,50 m zustimmungsfähig?

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen unter folgender Voraussetzung in Aussicht:

Die Wandhöhe ist auf die der umliegenden Bebauung zu reduzieren (max. 6,40 m).

3. Ist der vorgesehene Zwerchgiebel auf der Westseite zustimmungsfähig?

Die Errichtung von Zwerchgiebeln unterliegt nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB (Gestaltung, BayBO, Ausnahme: Ortsbildbeeinträchtigung). Grundsätzlich bestehen gegen Zwerchgiebel keine Einwände.

4. Wären ostseitig zur Ausführung kommende Dachgauben zustimmungsfähig?

Die Errichtung von Dachgauben unterliegt nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB (Gestaltung, BayBO, Ausnahme: Ortsbildbeeinträchtigung). Grundsätzlich bestehen gegen Dachgauben keine Einwände.

zugestimmt

Ja: 8 Nein: 1

TOP 16	Antrag auf isolierte Befreiung BV-Nr. 2020/94; Errichtung eines Carports für zwei PKW u. Errichtung eines Geräteschuppens zur Lagerung von Werkzeug, Prielweg, Flst. 4/12, Gem. Hofolding
---------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 09.11.2020 her.
Die erforderlichen Befreiungen (A.3 öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplatz, A.5 Flächen für Garagen, B.2 generelle Zulassung von Nebenanlagen, B.4b Dachform Garage) vom Bebauungsplan werden erteilt.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 17	Bauantrag BV-Nr. 2020/95; Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Pappelstr. 1, Flst. 408, Gem. Hofolding
---------------	--

Beschluss:

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 08.11.2020 unter folgender Voraussetzung her:

Wand- und Firsthöhe haben dem Maß der umliegenden Wohnbebauung zu entsprechen.

Die Gemeinde wird sich dazu der Rechtsauffassung des Landratsamtes München nach dessen Prüfung anschließen, da es unterschiedliche Ansichten gibt, welche Basis heranzuziehen ist (tatsächliche Höhenentwicklung oder genehmigte Baupläne).

Die erforderlichen Befreiungen (Nr. 5 Bauraum, Nr. 7 Aufrisschema mit Wandhöhe, Dachüberstand, Dachaufbauten, Kniestock, Dachneigung, Zahl der Vollgeschosse, Nr. 8 Vor- und Rücksprünge) vom Bebauungsplan werden dementsprechend erteilt.

2. Der erste Bürgermeister o.V.i.A. wird ermächtigt, einen dem o.g. Beschluss entsprechenden Änderungsplan im Büroweg zu behandeln.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 18	Gemeindehaus, Arztpraxis im 1.OG, Münchner Str. 9; Einhausung der Außenstahlterasse zur Nutzung als Zugang für Corona-Testpatienten
---------------	--

Beschluss:

Der erste Bürgermeister o.V.i.A. wird ermächtigt, das Einvernehmen zum Bauantrag herzustellen und die notwendigen Aufträge für die Ausführung eigenständig zu erteilen.

zugestimmt

Ja: 9 Nein: 0

TOP 19	Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
---------------	---

Der Vorsitzende gibt folgende/n Beschluss/Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 28.10.2020 bekannt, dessen Geheimhaltungsgründe weggefallen sind:

TOP 3 Liegenschaftsverwaltung, Grundstück Flst. 2167, Gemarkung Hofolding; Verpachtung einer Teilfläche an die Oldtimerfreunde Faistenhaar

TOP 20	Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern
---------------	--

Stefan Kern
Vorsitzender

Siegfried Hofmann
Schriftführer