



---

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 22.11.2023
Beginn:	20:43 Uhr
Ende	20:55 Uhr
Ort:	Festsaal, Landgasthof Brunenthal, Münchner Straße 2

---

**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

**Mitglieder**

Gott, Jürgen

Huber, Robert

Langner, Andreas

Lechner, Michael

Mayer, Thomas

Sachs, Peter

Zietsch, Christine

**Stellvertreter**

Bänsch, Ingeborg

Vertretung für Herrn Martin Rottenhuber

**Abwesende:**

**Mitglieder**

Rottenhuber, Martin

entschuldigt

Beschlussfähigkeit war gegeben.

## **B. Eintritt in die Tagesordnung:**

<b>TOP 1</b>	<b>Abfrage von Änderungswünschen zur Tagesordnung</b>
--------------	---

Der Vorsitzende erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.  
Die Reihenfolge der TOP bleibt unverändert.

<b>TOP 2</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung</b>
--------------	--

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

**zugestimmt Ja: 8 Nein: 0 Abwesend: 1**

GRM Langner ist abwesend.

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 2023/38; Neubau eines Doppelhauses (statt EFH) mit Garagen, Bogenstr. 12h, Flst. 1028/40, Ge- markung Brunnthal</b>
--------------	--

### **Beschluss:**

Die Gemeinde beantwortet die Fragen zum Antrag auf Vorbescheid vom 02.10.2023 wie folgt:

1. Frage 1: Ist die Bebauung in Form eines Doppelhauses wie dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Die Bebauung ist in Form eines Doppelhauses planungsrechtlich zulässig.

2. Frage 2: Ist der Baukörper des Hauses 1- wie in dem Vorentwurf dargestellt – mit einer Länge OW von 9,45 m und Breite NS von 13,00 m, einer Wandhöhe von 5,615, Dachneigung 17°, Firsthöhe ca. 7,00 m Oder alternativ mit einer Wandhöhe von bis zu 6 m in Verbindung mit einem Flachdach planungsrechtlich möglich?

Der Baukörper ist in beiden Fällen mit den genannten Maßen planungsrechtlich zulässig.

Die Gestaltung des Dachs (Flachdach) ist kein Maßstab der Beurteilung nach § 34 BauGB.

3. Frage 3: Ist eine baurechtlich mögliche Parzellierung des Grundstücks planungsrechtlich möglich? (Die Erschließung Haus 1 b wird per Dienstbarkeit notariell gesichert).

Durch eine Parzellierung dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Die Einhaltung obliegt dem Grundstückseigentümer. Insbesondere sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten und die gesicherte Erschließung zu gewährleisten (ggf. durch notarielle Dienstbarkeiten, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte).

4. Straßen- und wegerechtlich sind die vorhandenen Zufahrten zu verwenden. Erweiterungen oder zusätzlichen Zufahrten wird nicht zugestimmt.

**zugestimmt Ja: 8 Nein: 1**

**TOP 4      Antrag auf Abweichung BV-Nr. 2023/40 (zu BV-Nr. 2022/44):  
Errichtung einer Lager- u. Montagehalle anstelle der bestehenden Garagen- und Lager-  
halle, Ottostr. 2, Flst. 427/47, Gem. Hofolding;  
hier: Antrag auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung**

**Beschluss:**

Dem Antrag vom 13.10.2023 auf eine Abweichung von der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird in diesem speziellen Fall mit folgender Begründung zugestimmt:

Die Satzung wurde maßgeblich zur Verbesserung und Erhaltung der Wohnqualität, die im Gemeindegebiet durch größeren Abstand zwischen den Gebäuden geprägt ist, erlassen. Damit soll einer problematischen Nachverdichtung entgegengewirkt werden.

Die Art der Nutzung der näheren Umgebung entspricht nach Auffassung der Gemeinde einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Im Norden und Süden des Baugrundstücks befinden sich reine Gewerbebetriebe (Fichtenstr. 42, Ottostr. 1). Im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb mit einer Betriebsleiterwohnung im DG an.

Auf dem Baugrundstück selbst befindet sich ein Gewerbebetrieb mit einer Betriebsleiterwohnung, die vom Eigentümer selbst genutzt wird. Damit ist die Abstandsflächensatzung nicht einschlägig.

Auch wenn das Landratsamt München dazu eine andere Rechtsauffassung vertreten sollte, ist auf jeden Fall von einer gewerbegebietsähnlichen Struktur auszugehen, sodass im Ergebnis das Gleiche gilt und das Ziel der Satzung nicht beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus befindet sich im Osten eine gemeindliche Sportanlage mit Gaststätte, so dass auch deswegen keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

**zugestimmt      Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 5      Antrag auf isol. Befreiung BV-Nr. 2023/41;  
Errichtung eines Sichtschutzauns, Roßkopfweg 11, 13, Flst. 98/9, Gem. Brunthal**

**Beschluss:**

1. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 23.10.2023 bauplanungsrechtlich mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die erforderliche Befreiung (A.2.10 Zaunhöhe 1,20 m) vom Bebauungsplan wird nicht erteilt.

2. Unter folgenden Voraussetzungen kann ein entsprechender neuer Antrag durch den ersten Bürgermeister o.V.i.A. selbständig ohne neue Behandlung im Bauausschuss behandelt werden:

Ein Sichtschutzaun ist bis zur beantragten Höhe von 1,80 m zulässig, wenn er mindestens 0,40 m von den Grundstücksgrenzen abgerückt und der Raum zwischen Grundstücksgrenzen und Sichtschutzaun dicht eingegrünt wird, um ihn komplett zu verdecken. Die Eingrünung hat zeitgleich min. in Sichtschutzaunhöhe mit seiner Erstellung zu erfolgen. Der Abstand der Einfriedungsunterkante zum Boden muss mind. 10 cm betragen.

**zugestimmt      Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 6      Antrag auf isol. Abweichung BV-Nr. 2023/42;  
Neubau einer Doppelgarage, Taubenstr. 15b, Flst. 1048/63, Gem. Brunenthal;  
hier: Antrag auf isol. Abweichung von der Stellplatzsatzung**

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung vom 24.10.2023 her. Der Stauraum von mind. 5 m zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche entsprechend der Stellplatzsatzung (§ 5 Nr. 2) ist nicht eingehalten. Einer Abweichung wird wegen der Lage der Garage und ihrer Zufahrt sowie der beantragten Ausführung zugestimmt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Wandhöhe der Garage auf max. 3 m zu begrenzen ist (Privilegierung als Grenzgarage).

**zugestimmt      Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 7      Bauantrag BV-Nr. 2023/43;  
Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage, Englwartinger Str. 9, 9a, Flst. 68, Gem.  
Brunenthal**

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 31.10.2023 her.

Die erforderliche Befreiung (Überschreitung der Baulinie) vom Bebauungsplan wird erteilt.

**zugestimmt      Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 8      Gemeindliche Wasserversorgung (Jahresvertrag für Arbeiten am Wasserleitungsnetz  
2024/2025);  
Ergebnis der öffentlichen Ausschreibung und Vergabe**

**Beschluss:**

Der Auftrag wird entsprechend dem Vergabevorschlag vom 14.11.2023 an die Fa. RGW-Rohrbau Glanz GmbH, Sauerlacher Straße 5, 85649 Brunenthal, vergeben.

Auszahlungsanordnung bis zur Höhe des Auftragswerts wird erteilt.

**zugestimmt      Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 9      Bekanntgaben von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung**

Der Vorsitzende gibt folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 27.09.2023 bekannt, deren Geheimhaltungsgründe weggefallen sind:

TOP 2 (Liegenschaftsverwaltung, Grundstück Flst. 2155, Gemarkung Hofolding, Dürrnhaarer Straße 2, Faistenhaar; Pachtvertrag mit dem Verein "Historische Dorfgemeinschaft Faistenhaar e.V.")

TOP 3 (Liegenschaftsverwaltung, Grundstück Flst 132/2 B, Pachtvertrag Schnupfclub; Auflösungsvertrag)

**TOP 10 Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern**

Stefan Kern  
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann  
Schriftführer