

Niederschrift über die Sitzung des Haupt- und Bauausschusses**Teil A - ÖFFENTLICHE SITZUNG**

(beschließend)

Einladung/Bekanntmachung am 11.11.2015

Sitzung am 17.11.2015 - lfd. Nr. 1 - 3

lfd. Nr.	Bürgermeister Gemeinderat	Anwesend	Nicht anwesend entsch. / unentsch.	Zeitweilig abwesend von Nr. -- bis Nr. --
01	Hohmann, 1. Bgm.	X		
02	Bogenrieder	X		
03	Haushofer		X	
04	Hertel	X		
05	Hoser	X		
06	Klamet	X		
07	May		X	
08	Richter	X		
09	Romir	X		
10	Schmitt	X		
11	Dr. Weikel	X		
12	Zwittlinger-Fritz	X		bis 18.36 Uhr
13	Gindert			18.30 – 18.36 Uhr
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
insgesamt		10	2	

Beschlussfähig: ja

Gäste:

lfd. Nr.
lfd. Nr.
lfd. Nr.
lfd. Nr.

Bemerkungen:


Markt Schwaben, 18.11.2015

Der Vorsitzende:



 Hohmann, 1. Bürgermeister

Der Schriftführer:



 Eichner

Sitzungsablauf:

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 19.03 Uhr

1 **Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Hohmann stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2 **Bauanträge und Bauvoranfragen**

Beratung und Beschlussfassung

2.1 **Sollnberger, Irmengard und Peter Rainer;**

Antrag auf Bauvorbescheid;

Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Zinngießergasse, Flst.Nr. 104/0

Sachvortrag:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Mischgebiet.

Das Neubauvorhaben sieht einen profildgleichen Anbau an die bestehende Grenzbebauung Pfarrer-Kressierer-Weg 3 vor und einen – durch einen Zwischenbau deutlich abgesetzten – zweiten Baukörper mit gleichem Schnittprofil, aber um 90° gedrehter Firstrichtung. Aus dem Bestand ergeben sich lt. Planung: Traufhöhe ca. 6,50 m, Firsthöhe ca. 10,4 m, Dachneigung ca. 37°, Geschosse II+D. Diese Werte liegen demnach im Durchschnitt der umgebenden Bebauung. Höchstwerte werden nicht erreicht. Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO nach Angaben des planenden Architekten vollständig nachgewiesen.

Der Vorbescheid zielt auf folgende Fragestellungen ab:

- „Zur Art der Nutzung:
ist eine reine Wohnbebauung (voraussichtlich 11 Wohneinheiten) mit Tiefgarage unter Bezug auf § 34 BauGB genehmigungsfähig?
- Zum Maß der Nutzung:
Ist das Bauvorhaben in der dargestellten Form unter Bezug auf § 34 BauGB und unter Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig hinsichtlich:
 - der Höhenentwicklung (Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 10,4 m, II + D, Satteldach mit ca. 37 ° Dachneigung)
 - der Gebäudeabmessungen (nördl. Gebäude ca. 10,5 m x 10,5 m, südl. Baukörper ca. 10,5 m x 15,2 m, getrennt durch niedrigeres und zurückgesetztes offenes Treppenhaus, GFZ ca. 1,2, GRZ Gebäude ca. 0,45, GRZ inkl. Tiefgarage und TGA-Zufahrt ca. 0,78)
 - der Unterbringung der Stellplätze (erforderlich gemäß Stellplatzsatzung voraussichtlich 13 Stellplätze):
10 Tiefgaragenplätze und 3 oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück am Pfarrer-Kressierer-Weg.“

Anhand der beiliegenden Planunterlagen werden Umgebungsbebauung und geplantes Neubauvorhaben mit Darstellung der Trauf- und Firsthöhen, Dachformen, Geschosshöhen und Baukörperabmessungen dargestellt und erläutert.

Die Nachbarbeteiligung wird lt. Bauherr derzeit noch durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Nach Beratung fasst der Haupt- und Bauausschuss zu den Fragestellungen folgende Beschlüsse:

Zur Art der Nutzung

Einer Nutzung als reine Wohnbebauung mit Tiefgarage wird zugestimmt:

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

Zum Maß der Nutzung

- Der geplanten Höhenentwicklung (Traufhöhe 6,5 m, Firsthöhe 10,4 m, II + D, Satteldach mit ca. 37 °Dachneigung) wird zugestimmt:

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

- Den beantragten Gebäudeabmessungen (nördl. Gebäude ca. 10,5 m x 10,5 m, südl. Baukörper ca. 10,5 m x 15,2 m, getrennt durch niedrigeres und zurückgesetztes offenes Treppenhaus, GFZ ca. 1,2, GRZ Gebäude ca. 0,45, GRZ inkl. Tiefgarage und TGA-Zufahrt ca. 0,78) wird zugestimmt:

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

- Die hierzu erforderlichen Stellplätze sind gem. der Stellplatzsatzung des Marktes zu erfüllen. Einer Situierung der Stellplätze wie voraussichtlich geplant (10 Tiefgaragenplätze und 3 oberirdische Stellplätze) wird zugestimmt:

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	10
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.2

Schimpf, Siegfried:

Bauvoranfrage;

Errichtung einer Einfriedung aus Photovoltaikelementen, Poinger Str. 44, Flst.Nr. 802/2

Sachvortrag:

Am 30.09.2015 ist beim Markt Markt Schwaben die Bauvoranfrage über die Sanierung eines Zaunes mit geändertem Zaunaufbau für das o. g. Grundstück eingegangen.

Nachdem dieser Vorgang bereits der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Ebersberg vorlag und an uns in Abdruck ein Anschreiben an den vom Bauherrn beauftragten Anwalt erging, haben wir dem Bauherrn mitgeteilt, dass diese Bauvoranfrage auf Grund dessen vom Markt Markt Schwaben vorerst nicht weiter verfolgt wird.

Das Landratsamt Ebersberg teilte in diesem Schreiben vom 09.10.2015 dem beauftragten Rechtsanwalt u. a. Folgendes mit:

„Aufgrund eines Hinweises der Rechtsanwaltskanzlei Hansmaier & Kollegen haben wir am 10.07.2015 und am 25.09.2015 auf dem o. g. Grundstück eine Ortseinsicht durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 45 m und einer Höhe von ca. 2,30 m eine Einfriedung in Form von Photovoltaikmodulen errichtet worden ist. Bei der letzten Ortseinsicht wurde zudem festgestellt, dass die einzelnen Elemente nicht angeschlossen sind. Zudem wurden an der südöstlich errichteten Holzeinfriedung, weitere Photovoltaikmodule auf einer Länge von insgesamt ca. 20 m angebracht.

Die Errichtung der Einfriedung an der westlichen Grundstücksgrenze wurde ohne baurechtliche Genehmigung durchgeführt. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht ist nicht gegeben, da sich diese im Außenbereich befindet und höher als 2 m errichtet wurde (s. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO). Die nachträgliche Genehmigung könnte lediglich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich erfolgen. Diese Vorschrift scheidet jedoch bereits aufgrund der vorliegenden Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie z. B. Eigenart der Landschaft, Splittersiedlung, Abfallrecht usw.) als Rechtsgrundlage aus.

Da die Herstellung rechtmäßiger Zustände nur durch die Entfernung der vollständigen Einfriedung erfolgen kann, beabsichtigen wir, die Beseitigung der Einfriedung entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu verlangen und werden hierzu eine entsprechende kostenpflichtige Beseitigungsanordnung erlassen.“

Am 03.11.2015 ist beim Markt Markt Schwaben ein Fax des beauftragten Rechtsanwalts eingegangen, in dem dieser im Namen seines Mandanten beantragt, die Bauvoranfrage zu behandeln und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen sowie den Antrag zur Entscheidung an das Landratsamt weiter zu leiten. Zweck dieses Ansinnens ist es lt. Rechtsanwalt, die nach Auffassung des Landratsamts Ebersberg rechtswidrig errichtete Einzäunung, zu legalisieren. Die Beseitigung kann nach Auffassung des Anwalts nur verlangt werden, wenn es sich um eine formell und materiell rechtswidrig errichtete bauliche Anlage handelt.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt der Bauvoranfrage „Errichtung einer Einfriedung aus Photovoltaikmodulen“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

Anwesend:	10
Für den Beschlussvorschlag:	2
Gegen den Beschlussvorschlag:	8

3

Informationen und Anfragen

Keine Informationen und Anfragen.