

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

Einladung/Bekanntmachung am 02.12.2015

Sitzung am 08.12.2015 - 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		1 - 2.1
03	Hertel	X		
04	Hoser	X		
05	May	X		1
06	Richter	X		
07	Romir	X		
08	Schmitt	X		
09	Dr. Weikel	X		
10	Zwittlinger-Fritz	X		
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
insgesamt		10		

Beschlussfähig: ja

Gäste:

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

Bemerkungen:

Markt Schwaben, 09.12.2015

Der Vorsitzende:

  
 .....  
 Hohmann, 1. Bürgermeister

Der Schriftführer:

  
 .....  
 Eichner

Sitzungsablauf:

Beginn: 18.30 Uhr  
Ende: 19.13 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 **Sperr & Zellner Hausbau GmbH;**

Antrag auf Bauvorbescheid;

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Ödenburger Straße 1, Flst.Nr. 968/11

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu behandeln.

Nach Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten geplant.

Im Vorbescheidsantrag sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

1. Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen, Kellergeschoß + Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)
2. Zulässigkeit von 4 Wohneinheiten und Angabe der Anzahl barrierefreien Wohnungen
3. Prüfung des beigefügten Stellplatznachweises
4. Angabe der max. zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bzw. Prüfung der vorhandenen.
5. Angabe der zulässigen Dachneigungen sowie mögliche Abmessungen von Dachgauben
6. Prüfung der Einhaltung der Abstandsflächen
7. Angabe über die Zulässigkeit von Trauf- und Firsthöhen.

Anhand der eingereichten Planunterlagen wird das geplante Bauvorhaben mit Darstellung der Gebäudeabmessungen, Dachform, Stellplatznachweis und Geschoßflächenzahl vorgestellt und erläutert.

Der Bauherr hat beantragt, dass von der Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO abgesehen werden soll.

Die Zufahrt sowie eine Abstandsflächenübernahme sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Beschlussvorschlag:

**Zu Frage 1:**

Die Umgebungsbebauung lässt eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen (E + I) und Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) zu.

Der Haupt- und Bauausschuss stimmt der Bebauung mit 2 Vollgeschossen (E + 1) und

Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) zu.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**Zu Frage 2:**

Es sind hier 4 Wohnungen geplant. Hierbei soll ein Aufzug für die geplante barrierefreie Wohnung im Dachgeschoß eingebaut werden.

Der Haupt- und Bauausschuss stimmt der Bebauung mit 4 Wohneinheiten zu.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**Zu Frage 3:**

Der geführte Stellplatznachweis – 1,5 Stellplätze je Wohnung < 100 m<sup>2</sup> ergibt 6 Stellplätze, die auf dem Grundstück errichtet werden sollen – entspricht der Stellplatzsatzung des Marktes Markt Schwaben.

Der Haupt- und Bauausschuss stimmt dem Stellplatznachweis zu.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**Zu Frage 4:**

Die Gebäudeabmessungen wurden mit 13,49 m x 11,36 m angegeben. Hieraus ergeben sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,63.

Der Haupt- und Bauausschuss stimmt den geplanten Baumassenzahlen zu.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**Zu Frage 5:**

Dem geplanten Satteldach mit einer Dachneigung von 30° und dem Aufbau von Dachgauben wird zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

**Zu Frage 6:**

Die Prüfung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

**Zu Frage 7:**

Der geplanten Höhenentwicklung (Traufhöhe 6,60 m und Firsthöhe 10,02 m) wird zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesend:	9
Für den Beschlussvorschlag:	9
Gegen den Beschlussvorschlag:	0

2.2 **Peterek, Harald und Monika:**

Bauantrag:

Ersatzbau Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage, Isener Straße 23, Flst.Nr. 1473/12

Sachvortrag:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu behandeln.

Für die „Außenbereichssiedlung an der Isener Straße“ wurde eine „Außenbereichssatzung“ erlassen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich dieser Satzung und ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB zu behandeln.

Das bestehende Wohngebäude weist erhebliche Mängel auf und soll daher abgebrochen und durch den Neubau eines 13,99 m x 10,50 m großen Wohnhauses mit Einliegerwohnung ersetzt werden.

In der Außenbereichssatzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl des geplanten Wohnhauses mit Garage errechnet sich mit 0,19. Die Obergrenze nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier eingehalten. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) errechnet sich für das geplante Bauvorhaben mit 0,31 und entspricht somit der festgesetzten GFZ von max. 0,4.

Die lt. Außenbereichssatzung zulässige Bebauung mit max. 2 Wohneinheiten je Grundstück wird ebenfalls eingehalten.

Die Schallschutzmaßnahmen müssen entsprechend der Satzung durchgeführt werden. Die Prüfung hierzu obliegt dem Landratsamt.

Auf dem Grundstück sind eine Doppelgarage und ein Stellplatz geplant. Die lt. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen.

Die nachbarlichen Zustimmungen wurden erteilt.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag „Ersatzbau Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Doppelgarage“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

2.3

**Schweiger, Dr. Alfred, Steffelbauer, Markus und Haushofer, Hans-Ludwig;**

Antrag auf Bauvorbescheid;

Neubau eines Bürogebäudes mit Seminarräumen, Geltinger Straße / Marzell, Flst.Nr. 980/0

Sachvortrag:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem „unbeplanten“ Gebiet, für welches kein Bebauungsplan vorliegt. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Mischgebietsfläche“ ausgewiesen.

Die Kennzahlen für das Baugrundstück werden vom Planer wie folgt angegeben:

Grundstücksfläche	1.741 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche	504 m <sup>2</sup> nach § 19 Abs. 2 BauNVO
Grundfläche	1.214 m <sup>2</sup> nach § 19 Abs. 4 BauNVO
Gebäudegeschoßfläche	1.650,5 m <sup>2</sup>
GRZ 504 m <sup>2</sup> / 1.741 m <sup>2</sup>	= 0,29 nach § 19 Abs. 2 BauNVO
GRZ 1.214 m <sup>2</sup> / 1.741 m <sup>2</sup>	= 0,70 nach § 19 Abs. 4 BauNVO
GFZ 1.650,5 m <sup>2</sup> / 1.741 m <sup>2</sup>	= 0,95.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Die Bauherrngemeinschaft beantragt die Errichtung eines Bürogebäudes mit Seminarräumen und stellen im Vorbescheidsantrag folgende Fragen:

Frage 1:

Kann unter Bezug auf § 34 BauGB für das Vorhaben mit einer Büro- und Tagesnutzung geplant werden?

**Erläuterung des Planers hierzu:**

Die Nutzung der baulichen Umgebung süd-östlich der Geltinger Straße wurde als ausschließlich gewerblich festgestellt. Weiter südlich des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes liegt neben einzelner Wohngebäude eine Büronutzung vor. Das Vorhaben soll in den Obergeschoßen Büros beherbergen; im Erdgeschoß sind Flächen für Besprechungen der darüber liegenden Büros vorgesehen, die ebenso aber auch extern für Tagungen, Meetings, Vernissagen, Vorträge oder sonstige kulturelle Veranstaltungen überlassen werden können.

Frage 2:

Kann unter Bezug auf § 34 BauGB für das Vorhaben mit einer Attikahöhe bis zu ca. 10,05 m bzw. 11,20 m über Gelände geplant werden?

**Erläuterung des Planers hierzu:**

Die Firsthöhen der baulichen Umgebung wurden in der Schnittdarstellung angegeben. Aufgemessen wurden die Höhen bis ca. 10,50 m über anstehendem Gelände.

Frage 3:

Kann unter Bezug auf § 34 BauGB für das Vorhaben mit einer Maximallänge von ca. 39,00 m und ca. 12,00 m Breite geplant werden?

**Erläuterung des Planers hierzu:**

Die Baukörpergrößen der baulichen Umgebung betragen in deren größtenteils längsorientierten Ausdehnung bis zu ca. 45 m. Die Gebäudebreiten liegen bei 12,50 m bis 13,00 m.

**Der Haupt- und Bauausschuss nimmt zu den drei Fragen wie folgt Stellung:**

Zu Frage 1:

Nachdem das Grundstück im „unbeplanten“ Innenbereich liegt, ist zu entscheiden, ob für das geplante Bauvorhaben eine Beurteilung nach § 34 BauGB in Frage kommt, oder die städtebauliche Bebaubarkeit über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens geregelt werden soll.

Abstimmung:

Einer Beurteilung nach § 34 BauGB für das Vorhaben „Neubau eines Bürogebäudes mit Seminarräumen“ wird zugestimmt und auf die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens wird verzichtet.

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

Zu Frage 2:

Unter Bezug auf § 34 BauGB kann für das Bauvorhaben mit einer Attikahöhe bis 10,05 m bzw. 11,20 m über Gelände geplant werden.

Abstimmung:

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

Zu Frage 3:

Unter Bezug auf § 34 BauGB kann für das Bauvorhaben mit einer Maximallänge von ca. 39 m und einer Gebäudebreite von ca. 12,00 m geplant werden.

Abstimmung:

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

2.4 **Kandlbinder, Erich und Klaus:**

Bauantrag;

Abbruch zweier Wohnhäuser mit Nebengebäude und Garagen und Neubau von 10 Wohneinheiten mit Tiefgarage, Graf-Ulrich-Weg, Flst.Nr. 460/6

Sachvortrag:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im „unbeplanten“ Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Vorgesehen ist nach Abbruch der zwei bestehenden Wohnhäuser mit Nebengebäude der Neubau von 10 Wohneinheiten mit Tiefgarage.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 1.117 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,33 errechnet (vorher Bestand GRZ 0,315), die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,66.

Ein Stellplatznachweis wurde geführt. Vorgesehen sind 10 Tiefgaragenstellplätze und 6 Oberflächenstellplätze.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Zustimmungen der Nachbarn wurden erteilt.

Anhand der eingereichten Bauvorlagen wird das Vorhaben vorgestellt und erläutert.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag „Abbruch zweier Wohnhäuser mit Nebengebäude und Garagen und Neubau von 10 Wohneinheiten mit Tiefgarage“ das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung:

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

3 **Informationen und Anfragen**

Keine Informationen und Anfragen