



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 16.11.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Tölzer Str. 4, Neureuthersaal

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

Schriftführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Ettenreich, Bernd
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Mayer, Martin
Schack, Andrea

Vertreter für Floßmann Florian
Vertreterin für Huber Michael

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Floßmann, Florian
Huber, Michael

Öffentliche Niederschrift

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO fest.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 19.10.2021 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.10.2021 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 3 Bauantrag auf Abbruch einer Doppelgarage und Neubau einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, Ostiner Höhe 16

Die Planung wurde überarbeitet und angepasst. Sie entspricht nun der Änderung des Bebauungsplanes.

Es ist nun eine Tiefgarage zwischen den zwei Gebäuden geplant.

Des Weiteren werden die beiden Tiefgaragen nun auch auf der Ebene der Kellergeschosse errichtet. Die Erschließungsstraße für das neue Wohngebäude und die neuen Tiefgaragen werden somit mit einer Steigung errichtet.

Dies führt dazu, dass auch keine Stützmauer mehr mit 3 m erforderlich ist. Diese beträgt nun rund 1,20 m.

Die vorhandenen Flachdachgaragen bleiben alle bestehen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Abbruch einer Doppelgarage und Neubau einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, zu.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 4 Bauantrag auf Errichtung eines Sommergartens auf dem Grundstück
Fl.Nr. 1809/3, Gem. Gmund, Tölzer Straße 16**

An der Westseite des Gebäudes soll ein Wintergarten mit einer Größe von 3 m x 7 m errichtet werden. Der Wintergarten ist an der Traufseite unterhalb des Balkones geplant.

(Die Planerin nennt ihn Sommergarten, da er nicht beheizt ist und somit nur im Sommer genutzt werden kann.)

Gem. der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind Wintergärten nur an den Traufseiten zulässig. Sie dürfen unter Balkonen „nur unwesentlich“ über die Vorderkante der Balkonbrüstung hervorragen. Der geplante Wintergarten ragt 1,80 m über die Balkonbrüstung hinaus, also nicht mehr unwesentlich. Er ragt auch ca. 0,80 m über den Dachüberstand hinaus.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Sommergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1809/3, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 5 Voranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Änderung des
Bebauungsplanes, Grundstück Fl.Nr. 1402, Gem. Gmund, Ringstraße 5**

Auf die Ortsbesichtigung und Sitzung vom 20.04.2021 wird verwiesen.

Einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus wurde grundsätzlich zugestimmt. Es sollte eine Wandhöhe von max. 6 m und ein Abstand zur Ringstraße von min 3 m eingehalten werden.

Die Planung wurde nun überarbeitet.

Gegenüber der Vorplanung wird die Wandhöhe an der Nordostecke mit 6 m eingehalten. Um einen größeren Abstand zum Bachverlauf zu erreichen wird das Gebäude leicht verdreht zur Ringstraße platziert und etwas Richtung Südosten verschoben. Somit ist der Abstand zur Ringstraße nur punktuell am Eck 3 m, im weiteren Verlauf liegt er sogar über 3m!

Der genaue Bachverlauf wurde einem Lageplan des Abwasserzweckverbandes entnommen.

Bautechnisch wird von Seiten des Architekten die Bachnähe für unproblematisch erachtet, da die Bachsohle tiefer liegt als die Bausohle und hier nahezu keine Baugrube nötig ist. Auch eine Überschwemmungsgefahr wird hier nicht gesehen, da das gesamte Gelände vom Neubau weg Richtung Nordwesten abfällt und kein Wasserstau entstehen kann. (Einschätzung des Architekten)

Um den Abstand zum Bachverlauf zu gewährleisten wurde auch auf die Erker im Untergeschoss verzichtet. Die Erker kragen aber ab dem EG bis unter das Dach aus. Diese Erker haben eine Breite von 1,20 (wie die Balkone). Für die ausreichende Belichtung des Untergeschosses ist keine Veränderung der vorhandenen Geländekante nötig. Ein Austritt auf das Gelände ist nicht vorgesehen.

Gegenüber der Vorplanung wurde das Treppenhaus in das Gebäude integriert und somit etwas länger, aber auch schmaler, um den Abstand zum Bach zu verbessern.

Es ergibt sich ein Gebäudemaß von ca. 17,60 m x 8,60 m. Die Planung umfasst nach wie vor 2 Vollgeschosse.

Es entstehen nach derzeitiger Vorstellung des Architekten ca. 5 Wohnungen zwischen ca. 30m² und ca. 93m² und einer Gesamtwohnfläche von ca. 325 m².

Es ergibt sich gemäß Stellplatzsatzung ein voraussichtlicher Bedarf von 7 Stellplätzen für den Neubau. Hierfür und als Ersatz für die abzubrechenden Garagenplätze werden 6 Stellplätze in Doppelparkern und ca. 12 Stellplätze ebenerdig zur Verfügung gestellt. Eingerechnet ist hier der Bedarf für das bestehende Mehrfamilien-Wohnhaus, ein möglicher Dachgeschossausbau mit 2-3 Stellplätzen und der nötige Besucheranteil.

Die Lage, den Ausmaßen des Gebäudes und der Wandhöhe wird zugestimmt.

Es entsteht jedoch eine kontroverse Diskussion hinsichtlich der geplanten Erker und dem hier fehlenden Dachüberstand.

Da es für die Festlegung der Baugrenzen wichtig ist, wurde zunächst über die Zulassung der Erker abgestimmt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den geplanten Erkern an der Süd-West-Seite zu.

Abstimmung 6 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen

Den Erkern wurde somit grundsätzlich zugestimmt.

Bei der jetzigen Planung schließen die Erker direkt mit dem Dachüberstand ab. Es gibt hier keinen gesonderten Dachüberstand. Sie ragen außerdem noch mal über die Außenkanten der Balkone hinaus. Hier sollte zumindest eine Linie beibehalten werden.

Im Bereich der Erker wird kein Dachüberstand vorgesehen. Hier soll ein Dachüberstand von 0,30 m mit eingeplant werden.

Der doppelte Rücksprung im Bereich des Treppenhauses (Südwest-Ansicht) wurde diskutiert. Es wird bevorzugt, wenn hier die Außenwand in einer Linie durchgeht.

Die Fensteraufteilung im Bereich der Erker soll überplant werden (Maße

zumindest wie im UG)

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorgelegten Planung für die Errichtung eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses grundsätzlich zu. Bei den Erkern soll eine Verbindung mit dem Gelände hergestellt werden (Stützen planen, Erker sollen nicht „in der Luft hängen“). Im Bereich der Erker muss ein Mindestdachüberstand von 30 cm geplant werden.

Er stimmt somit auch zu, den Bebauungsplan Nr. 28 „Ringstraße“ entsprechend zu ändern.

Im Bebauungsplan wird eine zusätzliche Baugrenze für das Wohnhaus und die geplanten Garagen (Doppelparker) vorgesehen. Die Baugrenze des Hauptgebäudes hat die Ausmaße des Untergeschoss-Grundrisses. Die Baugrenze darf mit Balkonen, Erkern und der Eingangsüberdachung um max. 1,30 überschritten werden.

Die Wandhöhe wird auf 6 m (gemessen an der NO-Ecke) begrenzt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

**TOP 6 Bauvoranfrage auf Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Schlierseer Straße";
a) Behandlung der Voranfrage und des Änderungsantrages
b) Änderungs- sowie Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf dem Grundstück soll ein zusätzliches Wohnhaus mit einer behinderten gerechten Wohnung im EG errichtet werden. Im OG entsteht ebenfalls eine abgeschlossene Wohneinheit (evtl. notwendig für das Pflegepersonal)

Dazu ist es geplant, die bestehende Doppelgarage abzureißen und an der Nordwest-Grenze ein Wohngebäude mit einer Größe von 14 m x 9,3 m zu errichten. Das Wohngebäude erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,14 m und einer Dachneigung von 22 Grad.

An der Giebelseite im Süd-Westen ist ein Balkon mit rund 2 m geplant; im Nordosten nur ca. 1 m. Es entsteht im Norden und Süden ein asymmetrischer Dachüberstand. Gem. Gestaltungssatzung sind an Giebeln Dachüberstände von min 1,20 m zu errichten. Im Bebauungsplan ist jedoch nur 1 m vorgeschrieben.

Zur Schlierseer Straße hin ist eine Garage geplant. Die Garage wird mit einem asymmetrischen First errichtet. Der Dachüberstand zur Grundstücksgrenze beträgt inkl. Dachrinne 0,50 m. Nach Osten ist er mit 1,50 m (ohne Dachrinne) geplant.

Der Dachüberstand/die Überdachung soll dazu dienen, dass man mit dem Rollstuhl „trockenen Fußes“ ins Haus kommt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schlierseer Straße“.

Folgende Änderungen bzw. Anpassungen müssen vorgenommen werden:

- Festsetzung eines Baufensters für das Gebäude und die Garage
- Erhöhung der GRZ von 0,20 auf 0,40
- Erhöhung der GFZ von 0,40 auf 0,70
- Festlegung einer Wandhöhe)
- Zulässigkeit des Balkones über die gesamte Giebellänge

Baugrenzen

Es ist vorgesehen, ein Baufenster mit einer Größe von 10,5 m x 17 m fest zu setzen. Für die Garage beträgt die Baugrenze 8 m x 6 m.

Die Gebäude schöpfen dieses Baufenster nicht aus (s. Maße oben). Aber auf Grund der Festsetzungen zu den Balkonen (müssen bei dieser Größe innerhalb der Baugrenzen liegen - s. unten) wurden die Baufenster größer gewählt.

GRZ / GFZ

Mit den bestehenden Gebäuden ist die festgesetzte GRZ von 0,20 ausgeschöpft.

Bei den derzeit geplanten Gebäuden entsteht eine GRZ von 0,32.

Im Änderungsvorschlag wurde eine GRZ von 0,40 vorgeschlagen in Anlehnung an Grundstück „Schiller“ (hier GRZ 0,44)

Wandhöhe/Traufhöhe

Im Bebauungsplan ist eine „Traufhöhe“ von 6 m festgesetzt, gemessen vom natürlichen Gelände bis OK Fußpfette (bei der vorliegenden Planung würde diese rund 5,70 m betragen).

Wandhöhen der letzten Änderungen:

Schiller (HsNr. 1) WH 6,50 m

Kleinert (HsNr. 53c) WH 4,50 m

Karg (HsNr. 57) WH 6 m

Reinhold (HsNr. 60a) WH 5,50 m

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude hat eine Wandhöhe von ca. 5,70 m.

Im Zuge der Vorbesprechung wurde angeregt, die vorgelegte Wandhöhe um 30 bis 50 cm zu reduzieren, damit das Gebäude bessere Proportionen aufweist (Breite/Höhe) und sich auch besser in die Umgebung einfügt.

Hierzu wurden vom Planer neue Pläne vorgelegt. Die Wandhöhe wurde von 6,14 m auf 5,84 m reduziert.

Balkone

Gem. Bebauungsplan können „Balkone in jeder Breite bis 1,25 m über die Baugrenze hinausragen, ihre Längen können 1/3 der jeweiligen Hausseite betragen. Werden sie länger ausgebildet, so sind die Baugrenzen maßgebend. Dies gilt auch für Erker, Eingangsüberdachungen, überdachte Freisitzflächen und Vorfahrtsüberdachungen.“

Dachüberstände

Gem. Bebauungsplan müssen Vordächer am Haupthaus mindestens 1 m an allen Seiten (anders als in der Gestaltungssatzung) auskragen, an den Garagen mindestens 0,5 m.

Es sind asymmetrische Dachüberstände geplant. Siehe oben.

Denkmalschutz

Die Lage und Größe der neuen Gebäude ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Herr Boiger besteht darauf, dass beim Bestandsgebäude der westliche Dachüberstand zurückgenommen wird (also kein Dachüberstand).

Giebelverglasung

Zur Giebelverglasung wurden nun neu 3 Varianten vorgelegt. Der Bauherr möchte gern Variante 2 ausführen. Variante 3 ist der Wunsch des Kreisbaumeisters.

Die Gemeinde bevorzugt Variante 1 und 2. Bei Variante 3 ist der Glasanteil sehr hoch und die Glasflächen liegen zu eng beieinander.

Verfahren

Da im Dezember keine Sitzung ist, hat die Verwaltung auch den Änderungs- bzw. Billigungs- und Auslegungsbeschluss mit aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ausgearbeitet.

Beschluss a) Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit Garage mit der geänderten Wandhöhe von 5,84 m, auf dem Grundstück Fl.Nr. 32, Gem. Gmund, in Aussicht. Die Gemeinde bevorzugt hinsichtlich der Giebelverglasung die Varianten 1 und 2.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss b) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 19 „Schlierseer Straße“ für das Grundstück Fl.Nr. 32, Gem. Gmund, zu ändern (16. Änderung).
Durch die geplante Nachverdichtung wird zusätzlich Wohnraum geschaffen. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein.
Der Änderungsentwurf (Zeichnung) vom 01.11.2021 mit der geänderten Wandhöhe wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.
Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wird dabei abgesehen.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 18.11.21

Herbert Kozemko
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer