



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 14.03.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:55 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

Schriftführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

1. Vertreter

Schmid, Johann

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

von Miller, Barbara

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 14.02.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.02.2023 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 3 Bauantrag auf Einhausung einer Schachtanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 156, Gem. Gmund, Nähe Schlierseer Straße

Im Bereich der Brunnenanlage in Ostin (Schlierseer Straße) soll eine Schachtanlage eingehaust werden. Hierzu wird ein Gebäude mit einer Größe von 5,17 m x 3,04 m errichtet. Es erhält eine Wandhöhe von 2,57 m und wird mit einem Satteldach, Dachneigung 20 Grad, errichtet.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert, da es der öffentlichen Wasserversorgung dient.

Das Gebäude entspricht der Gestaltungssatzung. Einwände werden nicht erhoben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Einhausung einer Schachtanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 156, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1684/10, Gem. Gmund, Tegernseer Straße 25

Auf eine Bauvoranfrage vom 15.06.2021 wird verwiesen. Damals wurde einem zusätzlichen Gebäude mit einer Firstrichtung von Nord nach Süd zugestimmt.

Es ist nun geplant, ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zu errichten. Das Gebäude erhält eine Größe von 9,44 m x 12,44 m und eine Wandhöhe von rund 4 m. Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 26 Grad errichtet.

Im Grundriss werden eine Doppelgarage und ein Stellplatz nachgewiesen. Gem. Stellplatzsatzung sind bei Zweifamilienhäusern zwei Stellplätze je Wohnung nachzugewiesen. Es ist somit noch der 4. Stellplatz darzustellen. Die Verwaltung würde es als Besser erachten, wenn die Garage gedreht und am Zufahrtsweg angeordnet wird, damit nicht so viel zusätzliche Fläche versiegelt wird.

Es entsteht eine Wohnung im EG mit rund 83 m² und im OG mit rund 60 m².

Die Wohnung im OG wird über eine Außentreppe erschlossen. Die Außentreppe und der Balkon liegen innerhalb des Dachüberstandes.

Zum Abfangen des bestehenden Geländes muss eine Stützmauer von rund 1,20 m errichtet werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§34 Abs. 1 BauGB). Das Gebäude fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1684/10, Gem. Gmund zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Der fehlende Stellplatz ist noch nachzuweisen.

Die Gemeinde schlägt vor, den Garagenbaukörper zu drehen, damit der bestehende Zufahrtsweg genutzt und weniger Fläche versiegelt wird.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/5, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 6

An dem neuen Verkaufsgebäude soll eine Werbeanlage angebracht werden. Die Werbeanlage hat insgesamt eine Länge von 5,20 m, die Schrifthöhe beträgt 0,35 m.

Die Werbeanlage soll an der Balkonbrüstung angebracht werden.

Gem. Werbeanlagensatzung dürfen Werbeanlagen nicht an Balkonen angebracht werden.

Direkt unterhalb der Schrift befindet sich der Ausstellungsraum. Durch die vorhandenen Fensterflächen ist hier kein Platz an der Fassade vorhanden. Es wird daher beantragt, die Werbeanlage am Balkon anbringen zu dürfen.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn werden die Buchstaben hinterleuchtet mittels LED in der Farbe warmweiß.
Die Beleuchtung ist vom Einsetzen der Dämmerung bis max. 22 Uhr geplant.

Das Gebiet ist im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/5, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 6, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zur Abweichung von der Werbeanlagensatzung.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Errichtung eines Balkones und Treppenhausneubau zur Erschließung der Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 42, Gem. Dürnbach, Münchner Straße 106

Gem. einer Genehmigung von 1992 sind im Gebäude bereits 3 Wohnungen und ein 2-Bett-Gästezimmer vorhanden.

Es soll nun im Bereich des ehem. Stalles/Scheune ein Treppenhaus zur Neuerschließung der Wohnungen eingebaut werden. An der Westfassade entsteht eine zusätzliche Tür und ein Fenster im EG sowie eine Balkontür im OG.

Des Weiteren soll im DG ein Balkon mit einer Tiefe von 1,17 m errichtet werden. Der Balkon liegt innerhalb des Dachüberstandes.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Balkones und eines Treppenhausneubaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 42, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 7 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 1034/1 und 1034/2, Gem. Gmund, Beim Fentberger**

Im Zuge der Vorbesprechung am Mittwoch wurde das Baugrundstück besichtigt. Es war ein Schaugerüst mit Höhen und den Gebäudeausmaßen vorhanden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Baulücke. Es gibt schon seit 1995 einen genehmigten Vorbescheid auf Errichtung eines Zweifamilienhauses. Es war damals ein Gebäude mit E+1 und einer Wandhöhe von rund 7 m geplant.

Auf dem Grundstück soll nun ein Doppelhaus errichtet werden.
Das Wohnhaus hat eine Größe von 16 m x 11 m.
Das Untergeschoss – hier sollen auch die Stellplätze untergebracht werden – hat jedoch eine Größe von 30 m x 10 m.

Die Wandhöhe ist mit 6,43 m geplant. Dazu kommt im Südwesten noch das Untergeschoss mit rund 3 m. Eine Wandhöhe von 7,75 m im Mittel kann jedoch eingehalten werden.

Allerdings ist auch der First nicht in der Mitte geplant. Dies erfolgt, damit die Höhe in der Südwest-Ansicht niedriger wird.

Im Osten soll das Gebäude ins bestehende Gelände eingegraben und eine Stützmauer von 1 m bis 1,20 m errichtet werden, damit das Gebäude nicht noch höher herauskommt.

Dass das Untergeschoss auf einer Seite herausschaut ist dem Gelände geschuldet und grundsätzlich nicht ungewöhnlich. In der direkten Nachbarschaft sind entsprechende Höhenentwicklungen vorhanden (Wallbergstraße 3: WH mit UG bis rd. 10,80 m; Wallbergstraße 5: WH mit UG bis ca. 9,50 m). Ähnliche Höhenentwicklungen mit Tiefgaragen siehe auch Kurstraße 1 und Georg-Stöger-Straße 17+17a.

Das Gelände steigt um 4,5 m bis 5 m. Daher liegt das Untergeschoss frei. Problematisch (auch in Bezug auf die geplanten Stützmauern) stellt sich die Länge des Untergeschosses dar. Das Untergeschoss ragt nach Süden und Norden 7 m und nach Westen um 2 m über das Wohngebäude hinaus. Dies hat folgende Gründe:

- Das Untergeschoss muss aufgrund des schwierigen Untergrundes weiter von der Ost-Grenze abgerückt werden.
- Dadurch dass die Stellplätze im UG untergebracht werden, fehlt Raum für Keller, Heizung usw.
- Durch das Untergeschoss soll eine ebene Fläche als Garten/Terrasse geschaffen werden.

Dadurch entsteht jedoch eine Wandlänge von 30 m, die so in der näheren Umgebung nicht vorhanden ist. Auch wird die Anpassung dieser Wandhöhe an die bestehende Privatstraße sehr schwierig.

Die Zufahrt und Erschließung (Stellplätze, Garagen, Hauseingang) erfolgt von Südwesten.

In der Mitte ist eine Erschließungsbreite von 6,50 m noch gegeben. Voraussichtlich sind in diesen Flächen noch die 3. Stellplätze (Besucherstellplätze) nachzuweisen.

Nach Rücksprache mit dem Planer/Bauherren soll auf dem Untergeschoss die Terrasse und auch Garten/Rasenfläche aufgebracht werden.

Im Zuge der Diskussion besteht mit dem Vorhaben grundsätzlich Einverständnis. Die Mauer des Untergeschosses soll jedoch reduziert werden. Hierzu sollen zumindest die Ecken abgemildert werden. Es wird vorgeschlagen, die Ecken um 2 m zu kürzen.

Des Weiteren wird noch vorgeschlagen, die Wand des Untergeschosses mit Natursteinen zu verkleiden, damit es nochmal eine Gliederung gibt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Doppelhauses in Aussicht.
Die Längenentwicklung des Untergeschosses ist jedoch für dieses Gebiet und der vorhanden Geländeentwicklung zu lang. Es wird vorgeschlagen diese auf beiden Seiten um 2 m zu verkürzen. Die Verkürzung muss nicht auf der kompletten Breite erfolgen. Dies kann auch „über Eck“ geschehen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1463, Gem. Gmund, Gasse

Der Antrag wurde zurückgenommen.

TOP 9 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 16.03.23

Herbert Kozemko
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer