



## NIEDERSCHRIFT

über die 16. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.11.2009,  
im großen Sitzungssaal im Rathaus Piding  
öffentlicher Teil

**Anwesend:**

Herr Holzner	Erster Bürgermeister
Herr Argstatter	Gemeinderat
Herr Dießbacher	Gemeinderat
Herr Geigl	Gemeinderat
Herr Hogger	Gemeinderat
Herr Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
Herr Rotter	Gemeinderat
Frau Schöndorfer	Gemeinderätin
Frau Scholze	Gemeinderätin
Herr Utz	Gemeinderat
Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

**Entschuldigt/Grund:** Herr Bender wg. Arbeit (Stellvertr. Herr Hogger)  
Herr Grimm wg. Arbeit (Stellvertr. Frau Scholze)

**Unentschuldigt:** ---

**Verwaltung:**

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

**Gäste / Zusätzlich:** Herr Steinbrecher      Gemeindevorstand

**Beginn:** 19.05 Uhr

**Ende:** 19.40 Uhr

### Tagesordnung öffentlicher Teil:

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 22.10.2009 sowie der Tagesordnung
03. Bauvoranfrage Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (4 Parzellen) mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 811 (Unteres Zollnerfeld)
04. Bauantrag Rainer und Christina Holzner zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/9 (Jahnstraße)
05. Bauantrag Werner und Doris Lehmhofer auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 696/7 (Blumengasse)

06. Antrag Christian Brüderl auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnstraße“
  - Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/5 (Jahnstraße 13 a)
07. Bauanfrage Hans Kiening zu baulichen Änderungen am Anwesen Neubichel 4
08. Verschiedenes
09. Anfragen und Anträge

**01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit:**

**BM Holzner** begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Ebenso stellt er die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

**02. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen BA-Sitzung vom 22.10.2009 sowie der Tagesordnung:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 22.10.2009 wird genehmigt.

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**GR Geigl** merkt zu TOP 3 an, dass es sich bei dem Bauvorhaben nicht um das „Untere Zollnerfeld“ handelt sondern das Bauvorhaben im **Zollnerfeld** liegt.

**03. Bauvoranfrage Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (4 Parzellen) mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 811 (Zollnerfeld):**

**Frau Hirsch** informiert über den bereits bekannten Sachstand. Hier hat der Bauausschuss im Sommer die Bauvoranfrage, aufgrund der geplanten Größe, abgelehnt.

Daraufhin hat die Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH einen neuen Plan bei der Gemeinde eingereicht.

- Somit soll nun mit dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 811/14 ein flächengleicher Grundstückstausch erfolgen, um die Abstandsflächen einhalten zu können.
- Es sollen zwei Doppelhäuser (4 Parzellen) mit jeweils 1 Garage und 1 Stellplatz entstehen.
- Jede Haushälfte ist 11,00 m tief und 6,25 m breit.
- Der Zugang zu den Doppelhäusern erfolgt an der Nord- bzw. Südseite.
- Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,44.
- Die Grundflächenzahl der beiden Wohnhäuser beträgt je 0,22.
- Die Grundflächenzahl mit Nebenanlagen beträgt je 0,476. Zulässige Grundflächenzahl mit Nebenanlagen aber max. 0,375 ! Der Vorschlag der Gemeinde ist daher: Die Oberflächen der Stellplätze, Vorplätze und der

Wohnwege wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge,...)

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Bauvoranfrage der Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 811 (Zollnerfeld) sowie dem geplanten flächengleichen Grundstückstausch mit Fl.Nr. 811/14 wird zugestimmt. Die Oberflächen der Stellplätze und der Fußwege sind wasserdurchlässig auszuführen. Für Nebenflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die max. Grundfläche um max. 50 % überschritten werden (GRZ max. 0,375).**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 11  
NEIN-Stimmen: 0**

**04. Bauantrag Rainer und Christina Holzner zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/9 (Jahnstraße):**

**BM Holzner** zeigt persönliche Beteiligung an und nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**2. BM Pfannerstill** übernimmt für diesen Tagesordnungspunkt die Leitung der Sitzung.

**Frau Hirsch** gibt bekannt, dass die Familie Holzner ein Einfamilienhaus mit Kniestock (1 Wohneinheit) und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/9 (Jahnstraße) errichten möchte.

Die GRZ ohne Nebenanlagen beträgt 0,15.

Die GRZ mit Nebenanlagen beträgt 0,3.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnstraße“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beim eingereichten Bauantrag nicht eingehalten:

- a) Nach Art. 3 der Satzung dürfen die Wohngebäude nur zweigeschossig mit Erdgeschoss und 1 vollem Obergeschoss ohne Kniestock errichtet werden.
- b) Nach Art. 4 Abs. 4 der Satzung dürfen die Raumhöhen das Maß von 2,40 m nicht überschreiten (hier im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 2,67 m geplant).
- c) Durch die Garage und die Terrassenüberdachung werden die Baugrenzen zum Teil überschritten.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und die Abweichung auch unter

Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung liegen diese Voraussetzungen für eine Befreiung vor. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die geplante Raumhöhe im Erdgeschoß ist zwar größer als im Bebauungsplan vorgegeben, dafür wird aber nur ein Kniestock (insgesamt niedrigerer Bau und somit keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn) gebaut. Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Rainer und Christina Holzner zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/9 (Jahnstraße) sowie der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnstraße“ bezüglich des Kniestockes, der Raumhöhe und der Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 10**  
**NEIN-Stimmen: 0**

**05. Bauantrag Werner und Doris Lehmhofer auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 696/7 (Blumengasse):**

**Frau Hirsch** informiert, dass Werner und Doris Lehmhofer auf dem Grundstück Fl.Nr. 696/7 (Blumengasse) ein Einfamilienhaus mit jeweils einer Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss, einer Doppelgarage sowie zwei Stellplätzen errichten möchte.

- Die GRZ ohne Nebenanlagen beträgt 0,19.
- Die GRZ mit Nebenanlagen (Garage, Stellplätze, Zufahrt; bisher nicht geklärt welche Ausführung, deshalb mit Asphalt berechnet) beträgt 0,379
- Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,38.
- Die Abstandsflächen werden bis auf eine geringfügige Überschreitung im nord-westlichen Bereich eingehalten. Diese Abweichung ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt vertretbar.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“ und hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein:

- a) Der Balkon überschreitet die Baugrenzen (Baufenster lt. Bebauungsplan 9 m x 15 m).
- b) Die Baugrenze wurde zudem etwas nach Norden verschoben. Dies ist allerdings unproblematisch, da die genaue Lage des Baufensters nicht vermaßt ist und die Abstandsflächen im Norden eingehalten werden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hier nicht ganz unproblematisch, da im gesamten Baugebiet eine sehr dichte Bebauung vorgesehen ist. Allerdings werden im vorliegenden Fall die Abstandsflächen eingehalten.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Werner und Doris Lehmhofer zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 696/7 (Blumengasse) wird grundsätzlich zugestimmt. Die Oberflächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (vgl. § 1 Nr. 6 der Satzung zum Bebauungsplan). Die Dächer des Wohngebäudes und der Garage sind in einer Neigung von 22° bis 24° auszuführen (vgl. „ 2 Nr. 4 der Satzung zum Bebauungsplan). Einer Verkürzung der Abstandsflächen im Bereich des Garagenanbaus sowie einer Verschiebung des Baufensters nach Norden wird zugestimmt.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 11  
NEIN-Stimmen: 0**

Es wird folgender Beschluss zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefasst:

**Beschluss:**

**Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch den Balkon wird zugestimmt.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 1  
NEIN-Stimmen: 10**

**06. Antrag Christian Brüderl auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Jahnstraße“ - Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/5 (Jahnstraße 13 a):**

Lt. **BM Holzner** wird dieser Tagesordnungspunkt aufgrund noch fehlender Unterlagen abgesetzt.

**07. Bauanfrage Hans Kiening zu baulichen Änderungen am Anwesen Neubichel 4:**

**Frau Hirsch** erklärt nochmals kurz den bereits bekannten Sachverhalt. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.09.09 den durchgeführten Planänderungen (Vergrößerung der Garagenfenster, Verlängerung der Garage, Vergrößerung des Windfanges und Errichtung eines überdachten Treppenaufganges von der Garage zum Wohnhaus) nicht zugestimmt. Herr Kiening wurde daraufhin vom Landratsamt aufgefordert, einen entsprechenden Rückbau bis spätestens 30.11.09 durchzuführen. Herr Kiening ist mit dem Rückbau des überdachten Treppenaufganges einverstanden.

Er möchte nun noch geklärt haben, wie die Gemeinde zu den restlichen Planänderungen (Vergrößerung der Garagenfenster, Verlängerung der Garage und Vergrößerung des Windfanges) steht.

Aus Sicht der Verwaltung wären diese Planänderungen genehmigungsfähig.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss stimmt den bereits durchgeführten Planabweichungen wie in der Skizze vom 09.11.2009 dargestellt (Verlängerung der Garage, der Vergrößerung der Garagenfenster und des Windfanges) zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, den von Herrn Kiening noch vorzulegenden Tekturantrag an das Landratsamt weiterzuleiten.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 10  
NEIN-Stimmen: 1**

**08. Verschiedenes:**

**Frau Hirsch** teilt mit, dass dem Ehepaar Vizethum-Beutel in der letzten Bauausschusssitzung der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 785 (Predigtstuhlstr. 5) genehmigt wurde.

In diesem Zusammenhang bittet nun das Ehepaar Vizethum-Beutel um Zustimmung, dass die Außenfassade in einem dezenten Hellgelb gestrichen werden darf (lt. Bebauungsplan weiß gekalkt).

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss stimmt dem Farbton „dezentes Hellgelb“ für den Anstrich der Außenfassade zu.**

**Abstimmung: JA-Stimmen: 11  
NEIN-Stimmen: 0**

**09. Anfragen und Anträge:**

Es folgen keine Wortmeldungen.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 19.40 Uhr.

Hannes Holzner  
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer  
Schriftführerin