



## NIEDERSCHRIFT

über die 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 29.07.2010,  
im großen Sitzungssaal im Rathaus Piding  
öffentlicher Teil

**Anwesend:**

Herr Holzner	Erster Bürgermeister
Herr Argstatter	Gemeinderat
Herr Bender	Gemeinderat
Herr Dießbacher	Gemeinderat
Herr Geigl	Gemeinderat
Herr Grimm	Gemeinderat
Herr Hogger	Gemeinderat
Herr Pfannerstill	Zweiter Bürgermeister
Frau Schöndorfer	Gemeinderätin
Frau Wolf	Gemeinderätin
Herr Dr. Zimmer	Dritter Bürgermeister

**Entschuldigt/Grund:** Herr Rotter wg. Arbeit (Stellvertr. Herr Hogger)  
Herr Utz wg. Krankheit (Stellvertr. Frau Wolf)

**Unentschuldigt:** ---

**Verwaltung:**

Frau Hirsch	Geschäftsführende Beamtin
Frau Aschauer	Schriftführerin

**Gäste / Zusätzlich:**

Frau Goldbrunner	Gemeinderätin
Frau Scholze	Gemeinderätin

**Beginn:** 19.05 Uhr

**Ende:** 19.35 Uhr

### Tagesordnung öffentlicher Teil:

01. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und der Beschlussfähigkeit
02. Genehmigung der Tagesordnung
03. Bauantrag Brigitte und Jürgen Amberg zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Blumengasse 3, Fl.Nr. 696/8, 9 und 10
04. Bauantrag Kerstin und Roland Schnaitmann zur Errichtung eines neuen Dachstuhls auf dem bestehenden Wohnhaus, Untersbergstraße 33, Fl.Nr. 727/41
05. Verschiedenes
06. 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 Tagesordnung:**

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**03. Bauantrag Brigitte und Jürgen Amberg zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Blumengasse 3, Fl.Nr. 696/8, 9 und 10:**

**Frau Hirsch** informiert über den Bauantrag der Familie Amberg, welche auf dem Grundstück Blumengasse 3 ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und 2 Stellplätzen errichten möchten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 43 „Blumengasse“. Das geplante Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten nicht ein:

- Der Balkon im Obergeschoss an der Süd-Westseite überschreitet die Baugrenze (Tiefe: 2 m; Breite: gesamte Hauslänge). Da der Balkon aufgrund seiner Größe keinen untergeordneten Bauteil darstellt, ist diese Überschreitung nicht zulässig.
- Laut Bebauungsplan ist als Grundrissform ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseiten wenigstens um 1/5 länger sein müssen als die Breitseiten. Das geplante Gebäude ist 13 m lang und 11,50 m breit. Nach dem Bebauungsplan müsste das Gebäude bei einer Breite von 11,50 m allerdings 13,80 m lang sein.

Allgemein gilt, dass von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier hinsichtlich der Überschreitungen der Baugrenzen nicht ganz unproblematisch, da im gesamten Baugebiet eine sehr dichte Bebauung vorgesehen ist.

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, einer Befreiung hinsichtlich des Balkons nicht zu zustimmen. Da beim Nachbaranwesen Lehmhofer eine Überschreitung der Baugrenzen durch einen nicht mehr untergeordneten Balkon nicht genehmigt wurde (obwohl die Abstandflächen eingehalten wurden), kann aus Gleichheitsgründen dem vorliegenden Antrag ebenfalls nicht zugestimmt werden. Der Balkon ist daher so zu reduzieren (Tiefe: 1,50 m; Breite: max. 1/3 der Gebäudebreite), dass ein untergeordneter Bauteil vorliegt. Einer Befreiung hinsichtlich der Grundrissform kann zugestimmt werden. Die Baugrenzen und Abstandsflächen werden eingehalten. Es besteht keine Beeinträchtigung der Nachbarn (die im Übrigen dem Bauantrag zugestimmt haben). Durch die Gestaltung des Gebäudes und durch die

angebaute Garage wirkt der Baukörper nicht quadratisch, sondern langgestreckt. Aus städtebaulicher Sicht ist daher diese Befreiung vertretbar.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

- 1. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch den Balkon wird nicht zugestimmt. Der Balkon ist so zu reduzieren, dass ein untergeordneter Bauteil vorliegt.**
- 2. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Blumengasse“ hinsichtlich der Gebäudeform wird zugestimmt.**
- 3. Unter Berücksichtigung der o. g. Ziffern 1 und 2 wird dem Bauantrag von Brigitte und Jürgen Amberg zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Blumengasse 3 (Fl.Nrn. 696/8, 9 und 10) zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

**04. Bauantrag Kerstin und Roland Schnaitmann zur Errichtung eines neuen Dachstuhls auf dem bestehenden Wohnhaus, Untersbergstraße 33, Fl.Nr. 727/41:**

**Frau Hirsch** teilt mit, dass das Ehepaar Schnaitmann am bestehenden Wohnhaus das Dach erneuern möchte. Dabei soll auch der Dachstuhl um 1,40 m angehoben werden.

Die bisherige Wandhöhe Traufseite beträgt 5,80 m; geplant: 7,20 m.

Die bisherige Wandhöhe Giebelseite beträgt 6,50 m; geplant 7,90 m.

Die Dachneigung von 24 ° bleibt bestehen.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist derzeit nicht geplant. Sollte dort später eine eigene Wohneinheit geschaffen werden, ist ein separater Bauantrag erforderlich. Die Schaffung zusätzlicher, einzelner Wohnräume kann verfahrensfrei durchgeführt werden.

Die Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch den Nachbarn (Thüga) ist bereits erfolgt.

Das Baugrundstück liegt im Innenbereich. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben u. a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

**Dem Bauantrag von Kerstin und Roland Schnaitmann zur Errichtung eines neuen Dachstuhles auf dem bestehenden Wohnhaus, Untersbergstr. 33 (Fl.NR. 727/41) wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

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

#### **05. Verschiedenes:**

a) **BM Holzner** informiert über die mehrfachen Unterredungen mit dem Planer und Grundstücksbesitzer bezüglich des Bebauungsplanens Sudetenstraße. Letztendlich kam man zu dem Entschluss, nur 6 Häuser auf dem Grundstück zu errichten und somit zwei gerade Tiefgarageneinfahrten zu ermöglichen. Es soll aber weiterhin an 42 Wohnungen festgehalten und diese im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Die Planskizze „Variante 6 b“ wird kurz erläutert.

**Frau Hirsch** weist darauf hin, dass nun der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und in der September-Sitzung vorgestellt werden soll.

b) **Frau Hirsch** weist darauf hin, dass der Bauantrag von Josef Burgstaller zur Aufstockung der Garage und Errichtung von zwei Kinderzimmern (Roseggerstr. 29) im Freistellungsverfahren auf dem Verwaltungsweg an das Landratsamt BGL weitergeleitet wurde.

#### **06. Anfragen und Anträge:**

a) **3. BM Dr. Zimmer** bittet um Auskunft, ob die Sperrung der Staufenbergbrücke unbedingt an diesem Freitag (Ferienzeit = An- und Abreisetag Campingplatz) durchgeführt werden muss und sich nicht ein anderer Tag finden konnte. **BM Holzner** teilt mit, dass der Bauherr diesen Termin mit dem Campingplatzbetreiber und der Gemeinde abgesprochen hat und seitens des Campingplatzbetreibers kein Widerspruch eingelegt wurde.

b) Auf Nachfrage von **GR Dießbacher**, ob in der Verwaltung eine Prioritätenliste für Straßenbauarbeiten vorliegt, unterrichtet **BM Holzner**, dass es diese zur Zeit nicht gibt. Vorerst hat die Sanierung der Wasserleitungen Vorrang.

c) **GR Geigl** möchte wissen, ob die Bauzeiten bei der Staufenberg- und Zwieselstraße im Rahmen liegen. **BM Holzner** informiert dahingehend, dass sich die Fertigstellung der Zwieselstraße um ca. 1 Woche verzögert. Die Staufenbergstraße wird, wenn nichts dazwischen kommt, morgen geteert.

Erster Bürgermeister Holzner beendet die öffentliche Sitzung um 19.35 Uhr.

Hannes Holzner  
Erster Bürgermeister

Stefanie Aschauer  
Schriftführerin