

# Sitzung des Hauptausschusses Glonn

öffentlich

Beschluss Nr.	Zahl der GR-Mitgl.	anwesend	Abstimmungs- Ergebnis	Sitzungstag
217	9	9	9 : 0	27.09.2016

Für GR Senckenberg nahm GRin Gräf, für GR Gerneth GR Hellriegel an der Sitzung teil.

## Vortrag:

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Außenpool und Gartenhäuschen, sowie eines Kanzleigebäudes mit Doppelgarage, Wendelsteinstr. 9, FlNr. 515/12

## Sachverhalt:

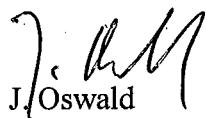
Auf dem Grundstück gibt es bereits eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1995, die noch gültig ist. Im Vergleich zur damaligen Genehmigung mit einem sehr großen Baukörper sollen nun ein kleineres Einfamilienhaus und eine Steuerkanzlei errichtet werden. Der First der beiden Hauptgebäude ist in Nord-Süd-Richtung statt bisher West-Ost-Richtung geplant. Der First liegt 1,14 m unter dem First der genehmigten Planung. Je nach Messpunkt ist auch die Wandhöhe im Vergleich zur alten Genehmigung verringert worden. Durch die Drehung des Firsts und das Absetzen der Kanzlei nach Nordosten wird die städtebauliche Wirkung des Gesamtvorhabens insbesondere nach Süden hin und somit an der bedeutendsten und ortsbildprägendsten Stelle deutlich verbessert.


Das Vorhaben liegt im Gebiet des einfachen BPlans „Wetterling alt“. In diesem wird ein Baufenster festgesetzt, das vom Einfamilienhaus nach Südwesten und von der Kanzlei im Norden überschritten wird. Im restlichen BPlan-Gebiet wurden bereits diverse Befreiungen für Bauraumüberschreitungen erteilt. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Doppelgarage mit Kanzlei hält die Abstandsflächen zum Nachbarn nicht ganz ein. Es liegt jedoch eine Abstandsflächenübernahmeerklärung des betroffenen Nachbarn hierfür vor. Weitere Festsetzungen trifft der BPlan nicht, damit gelten im Übrigen die Bestimmungen für den baurechtlichen Innenbereich. Auch wenn die überwiegende Firstrichtung im Baugebiet West-Ost ist, so bildet die Nord-Süd-Richtung bei diesem Bauvorhaben einen guten Abschluss für den gesamten Straßenzug nach Westen hin. Insgesamt fügt sich die neue Planung deutlich besser ins Ortsbild ein, als die genehmigte alte Planung. Der Stellplatznachweis ist erbracht.

## Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und der beantragten Befreiung zu.

  
J. Oswald  
1. Bürgermeister

  
J. Weigl  
Schriftführer

# Sitzung des Hauptausschusses Glonn

öffentlich

Beschluss Nr.	Zahl der GR-Mitgl.	anwesend	Abstimmungs- Ergebnis	Sitzungstag
218	9	9	8 : 1	27.09.2016

Für GR Senckenberg nahm GRin Gräf, für GR Gerneth GR Hellriegel an der Sitzung teil.

## Vortrag:

Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Breitensteinstraße 7, FlNr. 477/2

## Sachverhalt:

Mit diesem Bauantrag hatte sich der HA zuletzt in seiner Sitzung am 30.08.2016 TOP 214, befasst. Der Plan wurde nun geändert und an die Forderungen vom HA angepasst. Der Grundriss der Gebäudes wurde sowohl in der Länge als auch in der Breite von ursprünglich 13,24 x 9,74 m auf nun 12,61 x 9,24 m verkleinert. Der Pool wird nun nicht mehr gebaut. Durch die Verkleinerung des Hauses und der Wegnahme des Pools verringert sich die GR für Haupt- und Nebenanlagen dieses Vorhaben von ursprünglich weit über 300 m<sup>2</sup> auf nun ca. 247 m<sup>2</sup>. Im B-Plan-Gebiet wurden bereits GR Überschreitungen in diesem Ausmaß zugestimmt. Die GR für Hauptanlagen wird mit der neuen Planung mit 146 m<sup>2</sup> um ca. 12 % überschritten. Da in diesem Baugebiet der Balkon bisher nicht in die GR für Hauptanlagen eingerechnet wurde, ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar (ohne Balkon ist die maximale GR für Hauptanlagen eingehalten). Die Natursteinwand im Süden des Grundstücks wird nun mit maximal 1,00 m Höhe geplant. Die Natursteinwand im Norden wird unverändert zur 1. Planung mit 1,00-1,50 m geplant. Durch den notwendigen Außen-Treppenaufgang im Südosten wird die Baugrenze geringfügig überschritten.


Der B-Plan setzt die maximale Wandhöhe für Garagen dieser Parzelle auf 3,00 m fest. Aufgrund des abfallenden Geländes kann diese Wandhöhe von der geplanten Garage jedoch nicht eingehalten werden. Während im Nordosten die Wandhöhe mit 2,93 m eingehalten ist, beträgt sie im Südosten 4,28 m. Grenzgaragen dürfen im Mittel jedoch nur 3,00 m aufweisen, ohne abstandsflächenpflichtig zu werden.

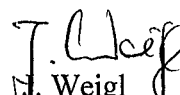
Die Befreiung für die Höhenüberschreitung ist städtebaulich unproblematisch.

Ob aufgrund der besonderen Grundstückslage eine Abweichung von der Abstandsfläche erteilt werden kann, ist vom Bauherrn mit dem LRA Ebersberg abzuklären.

## Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen für die GR-Überschreitung, Bauraumüberschreitung im Südosten und der Natursteinwand im Norden zu. Einer Befreiung zur Wandhöhenüberschreitung der Garage wird ebenfalls zugestimmt. Ist eine Abweichung von der Abstandsfläche für die Garage nicht möglich, so wird einer Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohnhaus nach Westen insoweit zugestimmt, wie es für die gesetzlich erforderliche Abstandsfläche für die Garage notwendig ist.

  
J. Oswald  
1. Bürgermeister

  
J. Weigl  
Schriftführer

# Sitzung des Hauptausschusses Glonn

öffentlich

Beschluss Nr.	Zahl der GR-Mitgl.	anwesend	Abstimmungs- Ergebnis	Sitzungstag
219	9	9	9 : 0	27.09.2016

Für GR Senckenberg nahm GRin Gräf, für GR Gerneth GR Hellriegel an der Sitzung teil.

## Vortrag:

Einbau von drei Wohnungen am bestehenden Wohnhaus, Adling 19


## Sachverhalt:

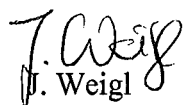
Es ist geplant im ehemaligen Stall, direkt östlich angrenzend an das bestehende Wohnhaus, drei Wohneinheiten einzubauen. Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich und ist zulässig, wenn es sich in die Umgebung einfügt. Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes bleibt in Höhe und Form erhalten, an der Nordseite werden 2 kleinere Gauben errichtet, im Süden eine größere mit Balkon. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein. Die nach Satzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der Stauraum vor Garagen zählt allerdings nicht als Stellplatz.

## Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag zu. Der Stellplatznachweis ist so zu führen, dass bei Belegung der Stellplätze auch noch der nordöstliche Grundstücksteil, sowie das Tennengebäude angefahren werden kann.

Die Stellplätze vor der Garage (Nr. 5 und 6) sind an anderer Stelle nachzuweisen.

  
J. Oswald  
1. Bürgermeister

  
J. Weigl  
Schriftführer

# Sitzung des Hauptausschusses Glonn

öffentlich

Beschluss Nr.	Zahl der GR-Mitgl.	anwesend	Abstimmungs- Ergebnis	Sitzungstag
220	9	9	9 : 0	27.09.2016

Für GR Senckenberg nahm GRin Gräf, für GR Gerneth GR Hellriegel an der Sitzung teil.

## Vortrag:

Umbau und Anbau an das bestehende Wohnhaus, Errichtung einer 2. Wohneinheit, Frauenbründlstraße 11, Fl.Nr. 1908 und 1908/2

## Sachverhalt:

An das bestehende Wohnhaus soll ein Anbau mit einer zweiten Wohneinheit errichtet werden. Zwischen den zwei Gebäuden wird ein gemeinsames Treppenhaus gebaut. Das Dach des Anbaus ist ein Pultdach mit 15°, der Bestand hat ein Satteldach mit ca. 24° Dachneigung. Der Anbau ist insgesamt etwas niedriger als das Bestandsgebäude. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist bauplanungsrechtlich zulässig wenn es sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügt. In der Umgebung sind Baukörper in dieser Größenordnung und auch als Wohngebäude vorhanden, sodass sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der Nutzung einfügt.

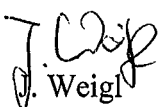
Die Dachform als Pultdach weicht zwar von den umgebenden Dachformen ab, ist aber planungsrechtlich zulässig.

Die nach Satzung erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

## Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag zu.

  
J. Oswald  
1. Bürgermeister

  
J. Weigl  
Schriftführer

# Sitzung des Hauptausschusses Glonn

öffentlich

Beschluss Nr.	Zahl der GR-Mitgl.	anwesend	Abstimmungs- Ergebnis	Sitzungstag
221	9	9	7 : 2	27.09.2016
Für GR Senckenberg nahm GRin Gräf, für GR Gerneth GR Hellriegel an der Sitzung teil.				

## Vortrag:

Tektur: Neubau eines Wohnhauses mit Büroräumen und einer Gewerbehalle, Kastenseeon, FINr. 4494/4

## Sachverhalt:

Für dieses Vorhaben gab es bereits einen Bauantrag. Damals wurde ein Wohnhaus mit Büroräumen und Gewerbehalle beantragt. Die Gewerbehalle soll nun nicht mehr gebaut werden, die Büroräume die in der Halle geplant waren, sollen nun im Wohnhausgebäude realisiert werden. Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten BPlans „Kastenseeon“. Die Wandhöhe des Wohngebäudes erhöht sich damit um 50 cm auf 6,50 m. Laut Bebauungsplan ist bei Wohngebäuden eine maximale Wandhöhe von 6,00 m zulässig, bei Gewerbebauten beträgt die maximale Wandhöhe 7,50 m. Da es sich nicht um ein reines Wohngebäude handelt und diese Wandhöhe in Kastenseeon bereits vorhanden ist, ist eine Befreiung hier städtebaulich vertretbar.

Die Länge des Gebäudes wird ebenfalls von 16,99 m auf 19,74 m gestreckt. Aufgrund des längeren Gebäudes wird an der Südostecke der Bauraum mit 3,73 x 1,00 m geringfügig überschritten. Eine Befreiung hierfür ist städtebaulich vertretbar.

Pro Dachseite sind 2 Gauben mit je einer Breite von 3,90 m geplant. Begründet wird dies, um vernünftige Deckenhöhen und ausreichende Belichtung für die Büroräume zu erhalten. Lt. B-Plan ist eine Gaubenbreite von max. 2,50 m zulässig.


Zusammen mit dem Quergiebel wirken diese Dachaufbauten überladend. Schmäleren Gauben wären für das Ortsbild verträglicher.

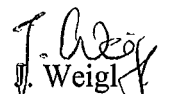
Für die Abstandsflächen im Osten wurde eine Abstandsflächenübernahme vorgelegt.

Die nach Satzung erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

## Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen für die Wandhöhe und Baugrenzenüberschreitung zu. Einer Befreiung für die Breite der Dachgauben wird bis maximal 3,00 m zugestimmt.

  
J. Oswald  
1. Bürgermeister

  
J. Weigl  
Schriftführer