

Niederschrift

über die

Sitzung des Hauptausschusses Glonn

Datum: 20. Dezember 2016
Uhrzeit: 18:30 Uhr - 18:45 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses Glonn
Schriftführer/in: Reinhard Brilmayer

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Oswald Josef	
2. Bürgermeister	Gröbmayer Peter	
3. Bürgermeister	Jirsak Stefan	
Marktgemeinderat	Deprée Manfred	
Marktgemeinderat	Gerneth Friedrich	
Marktgemeinderätin	Gräf Jutta	(Vertretung für Rudolf Senckenberg)
Marktgemeinderat	Raig Georg	
Marktgemeinderat	Reiser Johannes	

Entschuldigt:

Marktgemeinderätin	Dr. Glaser Renate
Marktgemeinderat	Senckenberg Rudolf

TOP Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Wiesmühlstr. 30, FINr. 722/5

TOP Öffentliche Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 18:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Wiesmühlstr. 30, FINr. 722/5

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten BPlans „Wiesmühl-/Kugelfeldstr.“ und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für das Grundstück wurde bereits 2013 ein Vorbescheid für eine Bebauung mit einem Doppelhaus eingereicht. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde der Vorbescheid von den Fachstellen im LRA abgelehnt und letztlich zurückgezogen. Nun wurde aufgrund einer hydraulischen Untersuchung so geplant, dass die Bebauung des Grundstücks nicht zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation führt. Es soll im östlichen Grundstücksteil eine Mulde mit einem Volumen von ca. 73 m³ entstehen, womit der durch die Bebauung verlorene Retentionsraum (ca. 58 m³) ausgeglichen wird. Das WWA Rosenheim hat dem Nachweis bereits zugestimmt.

Laut BPlan liegt der Bauraum parallel zur nördlichen Straßengrenze. Das Haus soll jedoch gedreht werden und parallel zum Nachbarhaus gebaut werden. Damit kann im östlichen Grundstücksteil (tiefst gelegener Grundstücksteil) das nötige Rückhaltevolumen für den Hochwasserschutz geschaffen werden.

Die festgesetzte Wandhöhe von 5,50 m wird um 1,00 m überschritten. Zur Begründung wird angegeben, dass aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet die Oberkante Fertigfußboden im EG höher geplant wird, als die tatsächliche Geländeoberfläche. Der BPlan lässt in dem Gebiet, das östlich an das Vorhabengrundstück angrenzt, Wandhöhen von 6,50 m zu. Da die zulässige höchste Dachneigung nicht ausgenutzt wird, erhöht sich der First rechnerisch nur um 25 cm.

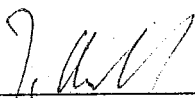
Die zulässige Geschoßfläche wird überschritten, weil laut BPlan alle Aufenthaltsräume, also auch die in Nicht-Vollgeschoßen, zur Geschoßfläche gezählt werden müssen. Diese Festsetzung kann zugunsten der Wohnraumbeschaffung auch in Dachgeschossen als überholt angesehen werden. Die Wandhöhe der Garage übersteigt mit 3,00 m die Festsetzung von 2,80 m und bedarf ebenfalls einer Befreiung. Diese Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Lt. BPlan kann bei Garagen neben einem Satteldach ausnahmsweise auch ein Pultdach zugelassen werden. Das Dach der Garage ist hier zur Hälfte als Dachterrasse (Flachdach) und zur Hälfte als Pultdach geplant und bedürfte ebenfalls einer Befreiung. Bei einer Entscheidung zur Zustimmung ist die Präcedenzwirkung für künftige ähnliche Anträge auf das gesamte Ortsbild zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Hauptausschuss stimmt dem Bauantrag und den beantragten Befreiungen und Ausnahmen zu. Der Dachgestaltung der Garage wird nicht zugestimmt. Denkbar wäre für die Gemeinde ein Flachdach auf der gesamten Fläche bei einem Terrassenabstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m. Es ist sicherzustellen, dass die Wasserrückhaltemaßnahmen, wie im hydraulischen Gutachten beschrieben, dauerhaft funktionstüchtig sind und bleiben. Die örtlichen Gegebenheiten im Hochwasserfall dürfen nicht verschlechtert werden.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0



Josef Oswald
1. Bürgermeister



Reinhard Brilmayer