

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

4. Juni 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

<u>Anwesend:</u>	Erster Bürgermeister Haux Engl Freyer-Zacherl für Heidrich Hoffmann Dr. Kaiser Sefzig Siebler Walterspiel Wechner
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Entschuldigt:</u>	-
----------------------	---

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

30 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14. Mai 2019

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Ausschuss genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 14. Mai 2019 ohne Einwände.

9 für 0 gegen den Beschluss

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

31 Bekanntgaben und Anfragen

a) Obstbäume auf dem Hubertus-Areal

Gemeinderat Siebler weist darauf hin, dass sich in den Obstbäumen auf dem Hubertus-Areal sehr viel Totholz befindet.

Die Verwaltung erklärt, dass der Bauhof regelmäßig Pflegearbeiten durchführt.

b) Raumordnungsverfahren Kiesabbau westlich von Planegg „Dickwiese“

Gemeinderat Walterspiel fragt nach einer Fristverlängerung für die Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren.

Die Verwaltung erklärt, dass die Fristverlängerung bereits beantragt und bis zum 9. August 2019 verlängert wurde.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

4. Juni 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

c) Radfahrer im Park-Friedhof

Gemeinderätin Dr. Richter berichtet, dass des Öfteren Radfahrer im Park-Friedhof gesehen wurden und bittet um eine eindeutige Beschilderung.

Nach Prüfung der Verwaltung wurde festgestellt, dass die Beschilderung eindeutig ist und unter anderem das Fahrradfahren im Parkfriedhof nicht zulässig ist.

d) Vermessungsarbeiten am Park-Friedhof

Gemeinderätin Dr. Kaiser fragt nach dem Zweck der Vermessungsarbeiten am Park-Friedhof.

Gemeinderat Walterspiel erklärt, dass diese für Kanalarbeiten des Würmtal-Zweckverbandes notwendig sind.

e) Leer stehender Wohnraum

Gemeinderätin Freyer-Zacherl fragt, ob es möglich ist leer stehenden und zweckentfremdeten Wohnraum wieder einer sinnvollen Wohnnutzung zuzuführen.

Gemeinderat Engl weist in diesem Zusammenhang auf die Homepage der Stadt München hin. Gemeinderat Wechner gibt zu bedenken, dass das Münchner-Model derzeit wegen datenschutzrechtlicher Bedenken gerichtlich überprüft wird.

Bürgermeister Haux ist das Problem bekannt und Sucht nach Lösungsmöglichkeiten.

f) Baumschutz Buchenstraße 11

Gemeinderat Hoffmann bemängelt die Baumfäll-Arbeiten auf dem Baugrundstück Buchenstraße 11.

Die Verwaltung erklärt dazu folgenden Beschluss des Ausschusses.

***Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 35
– der zu erhaltenden Bäume
Fl.Nr. 307, Gemarkung Krailling, Buchenstraße 11, Krailling***

Beschluss:

Eine Zustimmung zur Fällung der vier festgesetzten Bäume bzw. Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 gem.

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

4. Juni 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

vorliegendem Antrag kann in Aussicht gestellt werden.

In einem entsprechenden Bauantrag ist eine adäquate Ersatzpflanzung für alle vier Bäume in ausreichender Qualität (Hochstamm, STU mind. 20 – 25 cm, Höhe mind. 2 m) im Bereich der ursprünglichen Standorte (Abweichung +- 5 Meter) nachzuweisen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen, z.B. durch Sturmschäden oder Krankheiten, ist der Baum adäquat am Ort des ursprünglichen Standortes zu ersetzen.

Auf eine etwaige Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange sei an dieser Stelle verwiesen.

Die Buche soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

(7:1)

(ohne Akontz)

Der mögliche Erhalt der Buche wurde durch ein adäquates Sachverständigenbüro geprüft und als nicht erhaltensmöglich beurteilt.

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

32 Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für den rückwärtigen Bereich südlich der Pentenrieder Straße im Verfahren nach § 13a BauGB

- a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden (4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen
- b) Satzungsbeschluss

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.
- b) Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 für den rückwärtigen Bereich südlich der Pentenrieder-, östlich der Berg-, nördlich der Frühlingstraße und westlich des Mitterwegs, in der Fassung vom 04.06.2019, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt dies nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

9 für 0 gegen den Beschluss

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

4. Juni 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 33 Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9a östlich der Brahmsstraße für den Ausbau des Dachgeschosses nach § 13a BauGB
- a) Abwägungsbeschluss zu den während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden (4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Bedenken und Anregungen
- b) Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt:

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes wird um die Fl.Nrn. 161/123, 161/133, 161/122 und 161/124 erweitert und mit ins Verfahren aufgenommen.

- b) Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird beauftragt, alle beschlossenen Änderungen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9a einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

9 für 0 gegen den Beschluss

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 34 Fragen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Grundstück Fl.Nr. 545, Bergstraße 56

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Der Eigentümer stellt nun nochmals Fragen die vom Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss mit folgendem Beschluss beantwortet werden:

- Haben der Gemeinderatsbeschluss und das an mich gerichtete Schreiben noch rechtlichen Bestand? Wenn ja, wie gedenkt die Gemeinde dann das Problem des Verfahrensfehlers zu lösen?

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

4. Juni 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

Alle Gemeinderatsbeschlüsse haben noch Bestand. Die damalige Bebauungsplanänderung ist seit 21.10.1994 rechtswirksam. Eine Geltendmachung von Mängeln des Abwägungsvorgangs hätte gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB innerhalb eines Jahres gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden müssen.

- Wird die Gemeinde bei einer Neubebauung (was anderes ist ja auch nicht mehr möglich, nach dem Abriss des Bestandsgebäudes) auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 545/1 den Hang von Bebauung frei halten, wie vom Gemeinderat rechtskräftig beschlossen?

Es wird derzeit keine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen.

- Gilt die 1994 beschlossene Bauraumverschiebung von 3,00 noch für mein Grundstück bzw. wurde diese im momentan eingezeichneten Baufenster überhaupt berücksichtigt.

Die Verschiebung des Bauraums um 3,00 m in nordwestliche Richtung hat 1994 schon stattgefunden und ist so im Bebauungsplan festgesetzt.

- Warum musste bei der Neubebauung auf dem Nachbargrundstück kein erschütterungstechnisches Gutachten vorgelegt werden?

Die Vorlage von technischen Gutachten obliegt der Genehmigungsbehörde.

- Gehe ich recht unter Berufung auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, dass dann auch ich im bestehenden Baufenster kein Gutachten beibringen muss?

Der Hinweis unter Punkt 14 im seit 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist zu beachten und einzuhalten.

8 für 0 gegen den Beschluss
(ohne Walterspiel)

SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

4. Juni 2019

Zahl der ordnungsgemäß geladenen Mitglieder:	9
Zahl der entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der nicht entschuldigten Mitglieder:	---
Zahl der anwesenden Mitglieder:	9

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 35 Ortsmittenplanung Margaretenstraße Krailling –
Realisierung 1. Bauabschnitt - vorgezogene Realisierung des Bereichs
„Würmwiese“

Diskussion und Beschluss über das weitere Vorgehen

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Die Gemeinderäte Wechner, Siebler und Walterspiel beantragen nach § 8 Abs.3 der GeschO, den TOP in der nächsten Sitzung des Gemeinderates zu behandeln.

Der TOP wird in der nächsten Sitzung der Gemeinderates am 25. Juni behandelt.

- für - **gegen den Beschluss**

lfd. Nr. Beschlussgegenstand

- 36 Bekanntgaben zu diversen Anfragen des Gemeinderates bzw. Bau-, Umwelt- und
Verkehrsausschusses aus dem Jahr 2018

Beschlussfassung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Die überhängenden Anfragen aus dem Jahr 2018 werden erläutert und über den entsprechenden Sachstand berichtet.

- für - **gegen den Beschluss**

Rudolph Haux
Erster Bürgermeister

Knoll
Schriftführerin

Anlage zu TOP 32 – BUV vom 4. Juni 2019 – Bebauungsplan Nr. 31

A Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanung (15.04.2019)
- Landratsamt Starnberg – Untere Immissionsschutzbehörde (23.04.2019)
- Würmtal Zweckverband – Abteilung Wasserversorgung (21.03.2019)

B Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 18.04.2018	1. Hinsichtlich der Festsetzung A 4.3 geht aus dem Beschlussbuch hervor, dass die Überschreitung auf der Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO basieren soll. Dies wird auch so in der Begründung auf Seite 8 unter Ziff. 5.2 (richtigerweise 5.3), 3. Absatz ausgeführt. In der Änderung wird jedoch § 23 Abs. 3 BauNVO als Rechtsgrundlage benannt und auch die Ausführung in der Begründung auf Seite 8 zu Ziff. 5.2., Ende 2. Absatz, sind diesbezüglich widersprüchlich. Es wird um Prüfung und ggf. um Anpassung gebeten (§ 23 Abs. 3 ist eine gesetzlich definierte Fallgestaltung und kann im vorliegenden Fall nicht für die gewünschte Überschreitung herangezogen werden).	Erläuterungen Der Hinweis wird berücksichtigt. Hier handelt es sich offenstichtlich um einen Übertragungsfehler. Wie bereits in der Abwägung der Stellungnahme vom 17.5.2018 richtig beschlossen wird als Gesetzesgrundlage der § 23 Abs.1 Satz 2 i.v.m. § 16 Abs. 5 BauNVO in die Planunterlagen übernommen.
	Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren über die bereits geäußerten Aspekte mit unserer Stellungnahme vom 11.09.2018 keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Beschluss Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Planunterlagen.
Deutsche Telekom Technik GmbH 03.04.2019	Wir beziehen uns auf unsere Rückäußerung vom 17.08.2018. Diese Stellungnahme (mit Anlagen) gilt unverändert weiter. Die verbindliche Festsetzung in den Stellungnahmen vom 12.02.2019 zu unserer Rückäußerung vom 17.08.2019 haben wir zur Kenntnis genommen. Wir bitten um Mitteilung, über das in Kraft treten des Bebauungsplanes.	Erläuterungen: Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. Die Gemeinde hält an der Abwägung der Stellungnahme (17.08.2018) vom 12.02.2019 fest.
		Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend der Erläuterung zur Kenntnis genommen und es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.

Bebauungsplan Nr. 31 Teiländerung für die rückwärtige Bebauung der Bergstraße, Pentenrieder Straße, Werdenfelser Straße und Frühlingstraße		
Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

AWISTA	<p>Mit dem Hinweisen unter Ziffer 5.6 "Ver- und Entsorgung - Abfallwirtschaft der Begründung sind die Belange des AWISTA ausreichend berücksichtigt, jedoch hat sich dort ein Zahlenfehler eingeschlichen.</p> <p>Bei der Bereitstellung am nächsten öffentlichen Verkehrsraum beziehen wir uns auf § 13 a der Abfallwirtschaftssatzung nicht auf § 136.</p>	<p>Beschluss: Der Hinweis wird berücksichtigt und es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen.</p>
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abstimmungsergebnis

Zustimmung: **9**

Ablehnung: **0**

Anlage zu TOP 33 – BUV vom 04.06.2019 – Bebauungsplan Nr. 9a

Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
Landratsamt Starnberg Kreisbauamt 04.04.2019	<p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl zu den genannten Gesetzen in der Präambel als auch in den Festsetzungen 7. und 9. das jeweilige Fassungsdatum anzugeben ist, da es ansonsten zu einer unzulässigen dynamischen Regelung kommen kann.</p> <p>2. Bei der Festsetzung 9. bitten wir das Wort "OK (Oberkante) Dachhaut" einzufügen, da dies der üblichen Definition der Wandhöhe sowohl im Planungs- als auch im Bauordnungsrecht entspricht.</p> <p>3. Wir empfehlen zudem das Wort "traufseitig" zu streichen. Die Wandhöhe ist abschließend in der BayBO geregelt.</p> <p>4. Die in der Planzeichnung dargestellte Nutzungsschablone (u.a. mit der Festsetzung der GRZ) ist eindeutig auf eine Flurnummer (161/131) bezogen. Auch wenn unter 9. ein anderer Bezug formuliert wird, halten wir diese widersprüchliche Festsetzung für wenig sinnvoll.</p> <p>5. Zulässig ist nur die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen. Die unter 9. Gewählte Festsetzung, die mit einem Hinweis ergänzt wird („+ D“), ist missverständlich.</p> <p>6. Der unter Hinweis gelistete Schnitt, widerspricht dem Hinweis aus 9., dass für die Anbauten die "bauliche Gestaltung" I + D gelten soll.</p>	<p>Erläuterungen Solange die Gemeinde nicht ausdrücklich eine Umstellung auf eine neuere Fassung der BauNVO beschließt, gilt nach wie vor die zum damaligen Zeitpunkt gültige BauNVO 1968 (BayVGH vom 23.12.1998 NVwZ-RR 2000, 79 = BayVBl.1999, 531). Nachdem nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden und für den Großteil weiterhin die Regelungen der BauNVO 1968 gelten, hält die Gemeinde an der damals gültigen Fassung fest und beschließt keine Umstellung für die neuen Änderungen auf die aktuelle gültige BauNVO. Zur Klarstellung erfolgt eine Ergänzung der Begründung.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzung.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, weil der Zusatz traufseitig sehr klar vorgibt, an welcher Seite die Wandhöhe in den unterteilten Baufenstern zu messen ist (siehe hierzu auch unter Punkt 9 dieser Stellungnahme).</p> <p>Generell bezieht sich eine Nutzungsschablone immer auf Baugebiete mit mehreren Grundstücken, für die die gleichen Festsetzungen getroffen werden. Da alle Festsetzungen für das gesamte Plangebiet gelten wird hier auf eine Nutzungsschablone verzichtet, um etwaige angesprochene Missverständnisse zu vermeiden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt und es erfolgt eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen.</p> <p>Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich auf die Hauptgebäude. Dabei zählen die sogenannten Vorbauten mit zum Hauptgebäude dazu und sind nicht getrennt davon</p>

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag

		zu betrachten. Es besteht hier kein Widerspruch zwischen der Skizze im Hinweis Nr. 9 und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.
	7. Unter 9. werden ein Satteldach und eine DN festgesetzt. Eine grundstücksbezogene Zuordnung fehlt. Die Nutzungsschablone in der Planzeichnung ist auf das Grundstück 161/131 bezogen. Was soll gelten? Die restgesetzte Dachform widerspricht überdies der Dachform für Anbauten (siehe hierzu den Schemaschnitt unter den Hinweisen).	Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Die Festsetzungen beziehen sich immer auf alle Baugrundstücke im Plangebiet, es sei denn sie werden auf den einzelnen Grundstücken unterschiedlich festgesetzt. Dies ist nicht der Fall. Nachdem auf die Darstellung der Nutzungsschablone verzichtet wird, bedarf es keiner Änderung der Festsetzung.
	8. Die unter 9. eröffnete Ausnahme ist unbestimmt. Der 2. Halbsatz ist mit dem Wort "oder" verknüpft. D.h., sofern der Bestand saniert werden soll, fehlt das mögliche Maß der Abweichung.	Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Bei einer Sanierung eines bestehenden Gebäudes, das ein Flachdach aufweist, darf dieses erhalten werden und muss nicht der festgesetzten Dachform SD und Dachneigung entsprechen. Ein Maß muss hierfür nicht angegeben werden, da der Bestand als Maßstab dient. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung.
	9. Die unter 9. festgelegte Wandhöhe mit dem (überflüssigen) Zusatz "traufseitigen" führt bei den unter Hinweise dargestellten Pultdächern zu Problemen, da die firstseitige Wandhöhe ungeklärt ist.	Die Bedenken können nicht nachvollzogen werden. Genau aus diesem Grund wird an dem nicht überflüssigen Zusatz traufseitig festgehalten. Damit ist klar, dass bei den Pultdächern die traufseitige Wandhöhe vorgegeben ist und die firstseitige Wandhöhe ergibt sich dann durch die vorgegebene Dachneigung.
	10. Die unter 9. geführte Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist städtebaulich zu begründen. Wir empfehlen, die Festsetzung ersatzlos zu streichen.	Der Anregung wird gefolgt und es wird auf die Vorgabe der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe verzichtet.
	11. Grundsätzlich empfehlen wir aufgrund der massiven Probleme im Vollzug, auf die (zulässige) Festsetzungstechnik einer GRZ in Kombination mit einer GF anstatt einer GR zu verzichten.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine max. Grundfläche festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschossfläche wird mit Blick auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse verzichtet.
	12. Was wird mit der Festsetzung "Terrassen sind gem. § 16 Abs. 5 BauNVO ... "bezweckt. Ist hier eine Überschreitungsmöglichkeit von § 19 Abs. 4 BauNVO in Kombination mit § 16 Abs. 5 Bau VO	Terrassen zählen zur Grundfläche der Hauptgebäude dazu. Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO darf für bauliche Anlagen die

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>gewünscht? Dann könnten Terrassen auch wesentlich größer werden.</p>	<p>GR unterschiedlich festgesetzt werden. Für die Doppelhaushälfte wird nun eine Grundfläche von 160 qm zugelassen. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke und sind noch größere Versiegelungen durch Terrassen nicht gewünscht.</p> <p>Sie zählen nicht zu den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen und müssen dementsprechend gesondert festgesetzt werden.</p>
	<p>13. Die Anbauten haben eine Ausladung von mehr als 6 m. Bei einer Genehmigung wird die Abstandsflächenthematik zu Problemen führen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf will die Errichtung solcher Anbauten zulassen.</p> <p>Wir bitten daher die Voraussetzungen im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 im Bebauungsplanverfahren (Baugrenzen/Baulinien) zu schaffen.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Im Bebauungsplan wird die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO bewusst nicht angeordnet. Denn die baukörperbezogenen Bauräume definieren exakt, wo die Hauptgebäude mit welcher Wandhöhe und Dachneigung errichtet werden dürfen. Die im Hinweis dargestellten Vorbauten zählen mit zum Hauptbaukörper und liegen innerhalb der ausgewiesenen Bauräume. Überschreitungen der Baugrenze sind nur für Terrassen und Balkone zulässig. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.</p>
	<p>Ansonsten werden zu diesem Auslegungsverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>
<p>Landratsamt Starnberg Immissionsschutz 05.04.2019</p>	<p>Es wird empfohlen, folgende zusätzliche Hinweise in vorliegende Planfassung aufzunehmen:</p> <p>1. .. <i>Es kann nur eine nachbarverträgliche Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen Außen erfolgen, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.</i></p> <p><i>Hinweis:</i> <i>In der Regel ist der o.g. Wert nur einhaltbar, wenn die Geräte im Gebäude aufgestellt werden bzw. als Splitanlagen errichtet werden. Luft- Wärmepumpen bzw. Blockheizkraftanlagen, die den</i></p>	<p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.</p>

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und
Datum

Bedenken und Anregungen

Erläuterung und Beschlussvorschlag

in o.g. Festsetzung enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind daher entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. Bei der Aufstellung im Freien ist insbesondere zu bedenken, dass der Schalleistungspegel bei der Aufstellung mehrerer Anlagen in der Umgebung und bei Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlags den o.g. Wert nicht ausschöpfen kann. Es wird daher dringend empfohlen, eine Aufstellung im Freien

durch ein schalltechnisches Ing. Büro begleiten zu lassen.

Bzgl. der Aufstellung wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt. Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil I/Ir vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/Tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

Begründung:

In aller Regel schaffen es nur wenige, im Freien aufgestellte Anlagen, den o.g. Schalleistungspegel einzuhalten. Maßgeblich zu betrachtende Beurteilungszeit ist dabei die lauteste Nachtstunde. Um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für eine WR/ WA nach TA- Lärm sicherstellen zu können, sollte dieser Hinweis aufgenommen werden.

2. "Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahme-Gebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden."

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	Es bestehen keine weiteren Empfehlungen oder Anregungen.	
Würmtal Zweckverband – Abteilung Abwasserentsorgung 11.03.2019	<p>Wie dem beiliegenden Katasterauszug zu entnehmen ist, sind die im Plangebiet liegenden Gebäude an das Schmutzwasserkanalnetz des Würmtal-Zweckverbandes angeschlossen.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen haben zum Ziel eine städtebauliche Einheit in der Brahmsstraße herzustellen. Der aus den Festsetzungen zu erwartende Geschossflächenzuwachs dient der Wohnraumverbesserung in den Bestandsgebäuden. Eine nachhaltige bauliche Verdichtung ist damit nicht verbunden, so dass eine Erhöhung des Abwasseraufkommens nicht zu erwarten ist.</p> <p>Zusätzliche Abwassereinheiten werden für das Plangebiet nicht vorgemerkt.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung hat entsprechend den unter Ziff. 7 der Festsetzungen getroffenen Regelungen zu erfolgen.</p> <p>Aus Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen keine Einwendungen gegen den vorgelegten Planentwurf.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und das Landratsamt Starnberg erhalten Abdruck des Schreibens.</p>	<p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es bedarf keiner Änderung der Planunterlagen.</p>

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

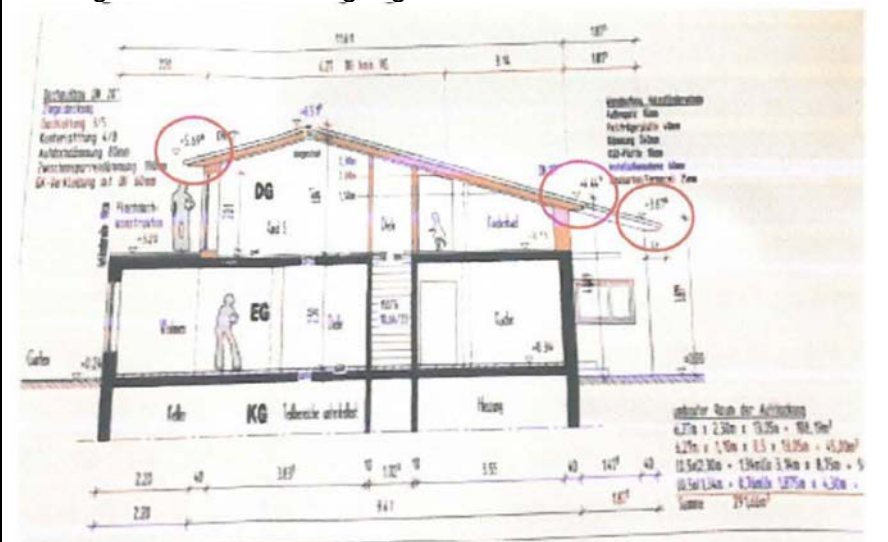
B Stellungnahmen betroffener Bürger mit Einwänden, Bedenken, Anregungen und Hinweisen:

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

**Brahmsstraße 4
82152 Krailling
04.04.2019**

Zu oben genannten Bebauungsplan werden folgende Einwendungen vorgebracht.
 1) Maß der baulichen Nutzung:
 In der Begründung wird argumentiert, dass die Höhen um ca. 30 cm gegenüber den Festsetzungen des Bezugsbauungsplanes festgesetzt werden.
 Uns liegt eine erteilte Genehmigung vor nach welcher bereits jetzt die Wandhöhen im Vordachbereich mit 3,876 m und am Hauptbaukörper mit 4,45 m genehmigt worden sind, gemessen von Geländehöhe. Auf der Südwestseite ist am Hauptbaukörper eine Wandhöhe von 5,70 m genehmigt.

Auszug aus der Genehmigung: 40-B-2013-467-10 vom 09.12.2013



Im alten Bebauungsplan gibt es keine Aussagen dazu, ab wo

1) Maß der baulichen Nutzung
 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Nachdem sich auch die Bayerische Bauordnung bei den Wandhöhen auf das natürliche Gelände bezieht, wird hieran weiterhin festgehalten. Allerdings werden die Wandhöhen unter Berücksichtigung der genehmigten Dachneigung von 20° wie folgt angepasst:

- Nordostseite, alle jeweils gemessen von natürlicher Geländeoberkante
- Vorbauten: 4,20m
 - Hauptbaukörper: 5,0 m
- Südwestseite:
- Vorbauten: 4,50 m
 - Hauptbaukörper: 6,30 m

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>die Höhen bemessen werden. Damit sind die in dieser erwähnten Genehmigung erlaubten Höhen schon jetzt außerhalb der jetzt neu "geplanten, festgesetzten Wandhöhen". Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass jetzt schon fast alle Fertigfußböden des Erdgeschosses 30-40 cm über der natürlichen Geländehöhe sind, möchten wir darum bitten, die Wandhöhe 30 cm höher als die jetzt genehmigten Wandhöhen festzusetzen. Die Wandhöhe unseres Bestandes weist bereits jetzt eine Wandhöhe von bis zu 3,52 m, gemessen von Geländeoberkante auf. Um den ENEV Anforderungen gerecht zu werden und im Aufstockungsfall auch auf der Südwestseite z.B. Rollläden einbauen zu können, ohne dabei an Fensterhöhe zu verlieren, bitten wir um Änderung der Wandhöhen wie folgt:</p> <p>Nordostseite, alle jeweils gemessen von natürlicher Geländeoberkante</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbauten: 4,20 m (jetzt genehmigt: 3,88 m) - Hauptbaukörper: 4,85 m (jetzt genehmigt: 4,45 m), hier ist im gewünschten Höhenunterschied etwas mehr Differenz, da in erwähntem Bauantrag zudem eine Befreiung von der Dachneigung (17 Grad) erteilt worden ist) <p>Südwestseite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbauten: 4,50 m (jetzt genehmigt: Flachdach mit Brüstung, ca. 4,20 m) - Hauptbaukörper: 6,00 m (jetzt genehmigt: 5,70 m) 	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag


	<p>2) Auf welche Wandhöhen bezieht sich die Aussage von 4.5.1 in der Begründung? In der Satzung ist keine Wandhöhe von 6,50 m und auch keine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.</p>	<p>2) Die Begründung wird entsprechend der geänderten Wandhöhen redaktionell angepasst.</p>
	<p>3) Die Größe des unter Punkt 4.7 angegebenen Fläche des Plangebietes mit 19860 m² wird hinterfragt.</p>	<p>3) Es handelt sich um einen Tipfehler. Die Größe beträgt ca. 1960 m² und wird in der Begründung angepasst.</p>
	<p>4) Mit der Festsetzung eines "SO" ist der Bestand aus unserer Sicht nicht mehr gesichert. Im Falle einer z.B. von höherer Gewalt aus notwendigen Neuerrichtung wäre die Errichtung des derzeitigen Gebäudes so nicht mehr möglich. Um der Sicherung des Bestandes gerecht zu werden, sollten Flachdächer mit Attikaausbildung nach wie vor zulässig sein. Die Festlegung einer einheitlichen Wandhöhe von 4,50 m (OK Attika, bzw. Brüstung) wäre demnach sinnvoll. Damit kann auch die Ausbildung einer Dachterrasse im Vordachbereich möglich gemacht werden. In der uns vorliegenden Genehmigung ist im Bereich der Vorbauten eine Dachterrasse ausgebildet. Für diese wurde im Genehmigungsbescheid 40-B-2013-467-10 eine Befreiung erteilt. Mit einer entsprechenden Festsetzung könnte man einer solchen Befreiung vorbeugen.</p>	<p>4) Hier liegt ein Missverständnis vor. Es wurde kein SO festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung zu Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung wird ein SD festgesetzt, das für Satteldach steht. Es wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten, dass nur im Falle von Sanierungen des Bestands ausnahmsweise von den Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachform und Wandhöhe abgewichen werden darf. Gerade bei Neuerrichtungen ist es nun Ziel der Gemeinde hier eine einheitliche städtebauliche Gestaltung mit Satteldächern zu erreichen. Der Anregung wird gefolgt und für den Südwestbereich eine Wandhöhe von 4,5 m sowie ein Flachdach zugelassen.</p>
	<p>5) Die Zuweisung der Hausnummern zu den Flurstücknummern unter Punkt 9 ist unser Grundstück betreffend, nicht korrekt. Ob es sinnvoll ist, die Flurstücknummer 161/127 bei der Berechnung der GRZ mit anzusetzen ist aus Gründen der Gleichheit zu überprüfen. Bei der oben erwähnten Genehmigung geht nicht hervor dass die Flurstücknummer der Garagen bei der Berechnung der GRZ und GFZ hinzugezogen worden ist. Welches städtebauliche und gestalterische Ziel sollen mit dieser Festlegungen, dass die Flurnummern der Garagen heranzuziehen sind, erreicht werden?</p>	<p>Nachdem die Erschließung mit Garagen bereits geregelt ist, soll nun allen Grundstücken im Zuge der Gleichbehandlung gleiches Baurecht geschaffen werden. Deshalb wird für jedes Grundstück die gleiche Grundfläche festgesetzt, welche sich auf die Hauptgebäude, Balkone und Terrassen bezieht. Diese Grundfläche darf weiterhin durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 - 3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Hierbei wird die Fl.Nr. 161/127 bei der Ermittlung wie angeregt außen vorgelassen. Auf die Festsetzung der Geschossfläche kann aufgrund der detaillierten Vorgaben der Wandhöhen verzichtet werden.</p>

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>6) Der Verweis auf den Bebauungsplan Nr. 9, gültig in der Fassung vom 12.08.1969 lässt die Frage offen, wenn auf z.B. Punkt 1 des alten Bebauungsplanes verwiesen wird, ob damit wieder die alte BauNVO von 1962 gelten soll. Unter Anderem wird unter Punkt 1 ein Bauland nach § 3 BauNVO festgesetzt. Der Hinweis auf Punkt 4 des alten Bebauungsplanes ist unserer Meinung nach nicht mehr sinnvoll und zeitgemäß (auch alte BauNVO). Es sollten Nebenanlagen im Sinne der neuen BauNVO zugelassen werden.</p>	<p>6) Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzte zwar die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 9a (1. Änderung des BP Nr. 9) aus dem Jahr 1973, ändert jedoch nur bestimmte Festsetzungen. In der Begründung wurde fälschlicherweise auf den Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1969 Bezug genommen. Dies wird entsprechend korrigiert. Solange die Gemeinde nicht ausdrücklich eine Umstellung auf eine neuere Fassung der BauNVO beschließt, gilt nach wie vor die zum damaligen Zeitpunkt gültige BauNVO 1968 (BayVGH vom 23.12.1998 NVwZ-RR 2000, 79 = BayVBl.1999, 531). Nachdem nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden und für den Großteil weiterhin die Regelungen der BauNVO 1968 gelten, hält die Gemeinde an der damals gültigen Fassung fest und beschließt keine Umstellung für die neuen Änderungen auf die aktuelle gültige BauNVO. Zur Klarstellung erfolgt eine Ergänzung der Begründung. Die Anregung in Bezug auf die Nebenanlagen wird aufgenommen. Nebenanlagen (Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Fahrrad- und/ oder Geräteschuppen) sind bei der Ermittlung der Gesamt-Grundflächenzahl zu berücksichtigen, die weiterhin mit 0,6 festgesetzt wird. Es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen.</p>
	<p>7) Ist es vorstellbar, in dem dargestellten Bereich eine überdachte Zone für Fahrräder etc. zu gestalten? z.B. als Dachverlängerung aus dem Hauptdach?</p>	<p>7) Überdachte Fahrradstellplätze zählen zu den Nebenanlagen, die nun auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind.</p>

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	 <p data-bbox="972 331 1279 464">Zone für eine überdachte Nebenanlage, z.B. Fahrräder</p>	
	<p data-bbox="421 659 1059 691">8) Welche BauNVO gilt für diesen Bebauungsplan?</p>	<p data-bbox="1310 659 1496 691">Siehe unter 6)</p>
	<p data-bbox="421 715 1294 898">9) Bezüglich der Festsetzung der GF ist die Frage, nach welcher BauNVO die GF zu errechnen ist? Sind die Flächen im DG und KG nach BauNVO 1962, also die Flächen von Aufenthaltsräumen incl. dazugehöriger Treppenträume einschließlich Umfassungswände zu ermitteln? Oder erfolgt die Ermittlung der GF nach neuer BauNVO?</p>	<p data-bbox="1310 715 2087 842">9) Da nun die Grundfläche in Kombination mit der Wandhöhe festgesetzt wird, soll auf die Festsetzung der Geschossfläche verzichtet werden, so dass sich die Frage zukünftig nicht mehr stellen wird.</p>
	<p data-bbox="421 914 1294 1074">10) Wäre ein Hinweis, dass mit den Festsetzungen der Vorbauzonen an der Grenze zum Nachbarn das Abstandflächenrecht, in dem Fall u.U. gegenseitig, nicht eingehalten wird, sinnvoll? Denn eine Abstandflächenübernahme durch den „eigenen“ Baukörper scheidet ja aus.</p>	<p data-bbox="1310 914 2087 1169">10) Soweit mit der Vorbauzone, diejenige innerhalb des Bauraums gemeint ist, ist der Hinweis eigentlich obsolet. In der Begründung wird ergänzt, dass innerhalb des Bauraums mit der festgesetzten Wandhöhe an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Außerhalb der Bauräume sind Überdachungen an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie statisch getrennt vom Hauptgebäude errichtet werden.</p>
	<p data-bbox="421 1185 1294 1305">11) Ist es möglich den Bauraum um ca 10 % aus Gründen der ENEV Anforderungen (nachträglich aufgebrachte Dämmungen) zu erweitern? Sind solche Maßnahmen in der Festlegung der GF berücksichtigt?</p>	<p data-bbox="1310 1185 2087 1241">11) Der Bauraum wird geringfügig erweitert, um auch eine Außendämmung zu ermöglichen.</p>
	<p data-bbox="421 1321 1294 1406">12) Bei dem Gebäude Brahmsstraße 24 (siehe Bild unten) ist außerhalb der Baugrenzen ein Balkon errichtet worden, scheinbar handelt es sich dabei nicht mehr um ein untergeordnetes</p>	<p data-bbox="1310 1321 2087 1406">12) Die Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die Baugrenze an der Giebelseite auf einer Länge von 5 m und einer Tiefe von bis zu zwei Meter für Balkone und</p>

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

	<p>Bauteil. Es liegen uns keine Informationen darüber vor, ob es sich dabei um eine genehmigte Baumaßnahme handelt. Im Falle dass es sich um eine genehmigte Baumaßnahme handelt wäre es nicht denkbar an den jetzt festgesetzten Giebelseiten den Bauraum um ca. 1,5 m zu erweitern, z.B. für einen Balkon oder Außentreppe?</p> <p>13) Bei dem Gebäude in der Brahmsstrasse 20 ist die gesamte Fläche der Terrasse ab der Grenze bis zum Vorbau mit einer Art Wintergartenkonstruktion geschlossen worden. Es ist davon auszugehen dass damit die festgesetzte GF überschritten wird. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Anpassung der GF, dass damit das gleiche Recht, ohne Antrag auf Befreiung, möglich ist.</p> <p>Bild zur Brahmsstraße 20 und 24 (Quelle: google earth pro)</p>  <p>Wir bitten um Beantwortung unserer Fragen und um Berücksichtigung der vorgebrachten Punkte bei der weiteren Bearbeitung/Abwägung des Bebauungsplanes.</p> <p>Dieses Schreiben wurde mit Unterstützung von Frau Stürzer, Architektin, erstellt. Für Rückfragen stehen wir einem gemeinsamen Termin offen gegenüber.</p>	<p>Außentreppe zulässig ist.</p> <p>13) Mit der Festsetzung der Grundfläche von 160 qm ist nun eine Überdachung der Terrasse oder ein Ausbau als Wintergarten innerhalb des Bauraums möglich.</p> <p>Beschluss: Die Bedenken werden entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
---------------------	-------------------------	------------------------------------

Brahmsstraße 2
82152 Krailling

05.04.2019

hiermit legen wir, die Eigentümer Brahmsstrasse 2,4,6,8 Einspruch zur Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9, aktuell für die Grundstücke an der Brahmsstrasse noch gültig für Fl.Nrn. 161/129, 161/131, 161/126, 161/132, somit Brahmsstrasse 2,4,6,8 ein.

Wir begründen dies hiermit:

Der im Satzungsentwurf vom 20.02.2019 (AZ = KRL 2-69) auf Seite 4/8 Abschnitt 9. (Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung) angegebene Bezug auf ein natürliches Gelände ist so nicht haltbar, da es sich um bestehende Bebauungen handelt und bei diesen jeder Eigentümer andere Distanzen von den Erdgeschoß-Rohfußböden zum aktuellen Gelände hat.

Es wäre somit eindeutiger, die für das Verfahren vorgesehenen Traufhöhen generell auf den, jeder Parzelle immanenten, Erdgeschoss-Fertigfußboden (FFOK) des Bestandes zu beziehen.

Es sollte somit lauten:

"...die traufständige Wandhöhe wird gemessen ab der FFOK bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Sofern innerhalb der Baugrenzen ergänzende Anbauten ab dem EG vorgenommen werden, haben diese sich ebenfalls nach den aktuell FFOK'n des Gebäudebestandes zu richten.

Der bisherige Eintrag "Der Erdgeschoß-Rohfußboden darf max. 0,3 Meter über dem natürlichen Gelände liegen." hat keine Bedeutung mehr und kann entfallen. Der derzeitige Gebäudebestand überschreitet diese Höhe. Die FFOK des Erdgeschoss-Fußbodens liegt in der Brahmsstrasse 2 z.B. bei 0,4 bis 0,6 Meter über dem aktuellen Gelände. Dies kann wohl daran liegen, dass direkt hinter dem Haus der Berg zum Hangkantenweg beginnt.

Nachdem selbst bei der Brahmsstrasse 14 und 16 (Aufstockung in 2013) eine Befreiung von der Wandhöhe (gem. BBPL Nr. 9a) genehmigt wurde, erachten wir es als sinnvoll, die Wandhöhen über die Vorgaben des Entwurfes hinaus anzupassen um eine sinnvolle

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf das natürliche Gelände. Nachdem sich auch die aktuelle Bayerische Bauordnung bei den Wandhöhen nach wie vor auf das natürliche Gelände bezieht, wird hieran weiterhin festgehalten. Allerdings werden die Wandhöhen unter Berücksichtigung einer Dachneigung von 20° wie folgt angepasst:

Nordostseite, alle jeweils gemessen von natürlicher Geländeoberkante

- Vorbauten: 4,20m
- Hauptbaukörper: 5,0 m

Südwestseite:

- Vorbauten: 4,50 m
- Hauptbaukörper: 6,30 m

Auf die Festsetzung der Sockelhöhe wird verzichtet, da die festgesetzte Wandhöhe für die Kubatur und die städtebauliche Wirkung entscheidend ist. Zur Klarstellung von welcher natürliche Geländehöhe ausgegangen werden soll, wird ein Höhenbezugspunkt für jedes Doppelhaus festgesetzt. Dieser liegt zwischen den beiden Doppelhaushälften, so dass bei profilgleichem Anbau die gleichen Höhen für beide Hälften gelten.

Ergebnisse der Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a BauGB i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
Einwender und Datum	Bedenken und Anregungen	Erläuterung und Beschlussvorschlag
	<p>Gestaltung von Zugängen zu den Dachgeschoss-Ausbauten und deren Nutzung zu ermöglichen. Ohne massivste Umbauten in den bestehenden Erdgeschossen wären aufgrund der im Entwurf vorgesehenen geringen Höhen an den Traufen keine Kopfhöhen am Treppenaustritt im DG mehr zu realisieren die bei mind. 2,0 Meter zu liegen haben.</p> <p>Für einen sinnvollen Dachausbau sind unbedingt folgende Traufhöhen erforderlich: I+D max. ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss zulässig Dachform: Satteldach Wandhöhe: gemessen ab dem fertigen Fußboden im EG Nordostseite: Vorbau max. 4,00 m aktuelle Hauptbauflicht max. ca. 4,65 m Südwestseite: Vorbau max. 4,00 m aktuelle Hauptbauflicht max. ca. 5,50 m</p> <p>Auch sollte die Möglichkeit eines Balkons/einer Dach-Terrasse auf einem weiterhin im Flachdachbereich liegenden Baukörper an der Südwestseite (analog der Aufstockung Brahmsstrasse 14+16) zugelassen werden.</p> <p>Für weitere Fragen bzw. Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Gerne sind wir auch zusammen mit unserem Architekten bereit für ein erläuterndes Gespräch zu unserem Einspruch bei der gemeindlichen Bauverwaltung.</p>	
		Der Anregung wird gefolgt und für den Südwestbereich auch ein Flachdach zugelassen.
		<p>Beschluss Die Bedenken werden entsprechend den Erläuterungen des Planfertigers berücksichtigt und es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen.</p>

Abstimmungsergebnis

Zustimmung: **9**

Ablehnung: **0**