



MARKT GRASSAU

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 03.05.2022
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Alten Pfarrhofes Grassau

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kattari, Stefan

Ausschussmitglieder

Drost, Winfried, Dr.
Gasteiger, Marina
Haslinger, Werner
Hofmann, Thomas
Noichl, Nikolaus
Pletschacher, Franz
Schmuck, Katharina

Stellvertreter

Grießenböck, Josef jun.

Vertretung für Herrn Hans Genghammer

Schriftführerin

Hausotter, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Genghammer, Hans

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.03.2022
2. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Grassau-Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1344/5 der Gemarkung Grassau, Am Bach 9; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: 01/BAU/181/2022
3. Bauleitplanung; Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Grassau-Mietenkam) im Bereich des Heidewegs, westlich des Moosbaches
Vorlage: 01/BAU/177/2022
4. Bauantrag zum An- und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1562/9 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 94b
Vorlage: 01/BAU/174/2022
5. Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit zwei Dreifachgaragen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 278 und 278/51 der Gemarkung Grassau, Rosengasse 6 und 6a
Vorlage: 01/BAU/146/2022
6. Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/10 der Gemarkung Rottau,
Vorlage: 01/BAU/176/2022
7. Bauantrag zum Neubau von vier Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 172/1 der Gemarkung Grassau, Niederfeldstraße 33
Vorlage: 01/BAU/178/2022
8. Bauantrag zum Neubau eines Stahlgittermastes mit Outdoortechnik auf dem Grundstück Fl. Nr. 1482/1 der Gemarkung Grassau, Im Erlach
Vorlage: 01/BAU/184/2022
9. Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/2 der Gemarkung Rottau, Holzweg 21
Vorlage: 01/BAU/116/2021
10. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Vergrößerung und Drehung des Baufesters, auf den Grundstück Fl.Nr. 322/10 der Gemarkung Rottau
Vorlage: 01/BAU/175/2022
11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, am Aichbauernweg 15
Vorlage: 01/BAU/180/2022
12. Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1610/2 der Gemarkung Grassau, Mietenkamer Straße 11
Vorlage: 01/BAU/182/2022
13. Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Anwesens sowie Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses für das Grundstück Fl. Nr.
Vorlage: 01/BAU/183/2022
14. Gemeindliche Liegenschaften; Vergabe zur Erweiterung / Umstellung des Schließenanlagensystems
Vorlage: 01/BAU/164/2022
15. Gemeindliche Liegenschaft Kindergarten St. Irmingard, Binderstraße 4; Vergabe der Bauarbeiten zur Errichtung einer Stützwand
Vorlage: 01/BAU/179/2022
16. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

1. Bürgermeister Stefan Kattari eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom
22.03.2022**

Beschlusnummer 1

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses am 22.03.2022 wird hiermit gemäß § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Grassau-Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1344/5 der Gemarkung Grassau, Am Bach 9; Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses

Beschlusnummer 2

Nach Beratung erging folgender Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Grassau-Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1344/5 der Gemarkung Grassau, Am Bach 9 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt.

Folgende Festsetzungen sind in der Entwurfsplanung noch abzuändern:

- Der Abstand zwischen der Böschungsoberkante des Baches und der Baugrenze Hauptgebäude muss min. 5 m betragen.
- Die Aufstellfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Am Bach) und der Baugrenze für Garagen muss mindestens 5 m betragen.
- Eine Abstandsflächenunterschreitung ist nicht zulässig.
- Die Dachneigung von Hauptdächern darf max. 26° betragen.
- Je Dachseite ist max. nur ein Quergiebel zulässig.

Durch die vorgesehene Planänderung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Vor Verfahrensbeginn ist durch den Planer noch eine Begründung vorzulegen.

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Zur Vermeidung von leerstehendem Wohnraum durch Zweitwohnsitze (sog. „Rolladensiedlungen“) sind für sämtliche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1344/5, Gemarkung Grassau, entstehenden Bau-rechte entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zur Hauptwohnsitznutzung (einschl. Vertragsstrafe) sowie mit einer Bauverpflichtung zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Bauleitplanung; Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Grassau-Mietenkam) im Bereich des Heidewegs, westlich des Moosbaches

Beschlusnummer **3**

Beschluss:

Der Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Mietenkam“ für den auf dem beigefügten Lageplan dargestellten Bereich (Grundstücke Fl. Nr. 1332/1, 1333, 1334, 1334/2, 1334/3, 1334/4, 1335/2 und 1337/2 Teilfläche der Gemarkung Grassau) wird grundsätzlich zugestimmt.

Neben dem neuen Baurecht für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1335/2 soll nur der tatsächliche Bestand mit in die Planung mit aufgenommen werden. Eine Ausweisung von weiteren Baurechten kommt solange nicht in Frage, bis die öffentlichen Verkehrsflächen incl. der Brücke (Heideweg) in den gesetzlich vorgeschriebenen Breiten hergestellt wurden. Notwendige Grundabtretungen für Straßengrund sind zu vollziehen.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens übernimmt der Markt Grassau.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum An- und Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1562/9 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 94b gemäß Eingabeplanung vom 17.01.2022 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Für den verringerten Dachüberstand des Anbaus an der Südseite von lediglich 0,50 m anstatt der geforderten 0,80 m gemäß örtlicher Gestaltungssatzung wird einer Befreiung nicht zugestimmt.

Von der am 17.07.2021 erlassenen Veränderungssperre wird eine Ausnahme gem. § 3 Abs. 2 der Veränderungssperre erteilt, da öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

5 Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit zwei Dreifachgaragen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 278 und 278/51 der Gemarkung Grassau, Rosengasse 6 und 6a

Beschlusnummer **5**

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit zwei Dreifachgaragen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 278 und 278/51 der Gemarkung Grassau, Rosengasse 6 und 6a gem. Eingabeplanung vom 19.04.2022 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Bezüglich der verringerten Dachüberstände an den Nebengebäuden sowie wegen der Quergiebel wird einer Abweichung von der örtlichen Gestaltungssatzung zugestimmt. Die Garagen sollen jedoch mit dem geforderten Dachüberstand von 0,80 m hergestellt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 2 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/10 der Gemarkung Rottau, Adersbergstraße 2 gem. Eingabeplanung vom 28.03.2022 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB unter folgenden Maßgaben erteilt, dass

- der traufseitige Dachüberstand an der Kommungarage 0,60 m beträgt,
- die Stellplätze so angeordnet werden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume gepflanzt werden können,
- die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (zwischen Bauvorhaben und Fahrradweg/Bundesstraße) hergestellt werden kann, und dass
- ggf. nach 6 Stellplätzen ein 1,0 m breiter Pflanzstreifen angelegt werden kann (gemäß Festsetzung der örtlichen Gestaltungssatzung).

Bezüglich des vergrößerten Lichtgrabens wird der Befreiung von der örtlichen Gestaltungssatzung zugestimmt. Für die Überschreitung der Baugrenze durch das Treppenhaus wird der Befreiung vom Bebauungsplan „Rottau-West“ nicht zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 4 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau von vier Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 172/1 der Gemarkung Grassau, Niederfeldstraße 33 gem. Eingabeplanung vom 06.04.2022 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Bezüglich der fehlenden Baugrenzen wird einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau-Nord“ zugestimmt. Die Dachüberstände sollen jedoch mit 0,80 m hergestellt werden. Die Dacheindeckung ist gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen herzustellen (also nicht in anthrazitfarben).

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines Stahlgittermastes mit Outdoor-technik auf dem Grundstück Fl. Nr. 1482/1 der Gemarkung Grassau, im Erlach, wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Farblich soll der Masten in dunkelgrün gestaltet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

9 Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/2 der Gemarkung Rottau, Holzweg 21

Beschlusnummer **9**

Beschluss:

Dem Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/2 der Gemarkung Rottau, Holzweg 21, in der Planfassung vom 28.03.2022 wird zugestimmt und das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Vergrößerung und Drehung des Baufensters, auf den Grundstück Fl.Nr. 322/10 der Gemarkung Rottau

Beschlusnummer **10**

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Vergrößerung und Drehung des Baufensters, auf dem Grundstück Fl. Nr. 322/10 der Gemarkung Rottau, Eichtstraße 24, wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

11 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, am Aichbauernweg 15

Beschlusnummer 11

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 970/2 der Gemarkung Grassau, Aichbauernweg 15, wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

12 Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1610/2 der Gemarkung Grassau, Mietenkamer Straße 11

Beschlusnummer **12**

Beschluss:

Der Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1610/2 der Gemarkung Grassau, Mietenkamer Straße 11 wird nicht zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Die Bauvoranfrage zur Aufstockung des bestehenden Anwesens sowie Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 102 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 6 wird zurückgestellt. Vor erneuter Beratung ist durch den Bauausschuss ein Ortstermin durchzuführen.

Zurückgestellt Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Der Auftrag zur Umstellung des Schließanlagen-systems gem. Kostenangebot der Fa. ISGUS Bavaria GmbH aus Warngau vom 19.04.2022 mit einer Angebotssumme von brutto 9.784,16 € wird erteilt.

Falls die Haushaltsmittel nicht ausreichen, sind diese im Nachtragshaushalt mit einzuplanen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

Die Entscheidung über den Auftrag für die Errichtung einer Stützmauer am Kindergarten St. Irmgard, Binderstraße 4, wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung zurückgestellt.

Zurückgestellt Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderat Haslinger

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Stefan Kattari um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Kattari
1. Bürgermeister

Andrea Hausotter
Schriftführung