

Gemeinde Finning

Niederschrift

über die Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 16.03.2023, um 19:30 Uhr

Ort, Raum: Sitzungssaal der Gemeinde Finning

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses waren ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender:

1. Bürgermeister, Siegfried Weißenbach

Anwesend:

Bischof, Michaela

Boos, Albert

Gläserke, Manfred

Hülmeyer, Stefan, Dr.

Ostner, Fritz

Schlögl, Markus

Sedlmayr, Richard

Abwesend:

Außerdem waren anwesend:

Moser Beate; GR'in

Reiter-Zimmermann Sibylle, GR'in

Beschlussfähigkeit war gegeben.

Tagesordnung:

1. **Eröffnung und Begrüßung;**
2. **Vollzug der Baugesetze;**
- 2.1. **Erweiterung des Bestandsgebäudes um eine Außentreppe und Aufteilung in zwei Wohneinheiten in 86923 Finning, Krautgarten 2 a, Fl. Nr. 30/4, Gem. Unterfinning**
- 2.2. **Bauvoranfrage: Neubau eines Doppelhauses in 86923 Finning, Leitenberg 18, Fl. Nr.127/1, Gem. Unterfinning;**
3. **Verschiedenes, Bekanntgaben, Wünsche und Anfragen;**

TOP 1**Eröffnung und Begrüßung:*****Sach- und Rechtslage***

Herr Bürgermeister Weißenbach eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Gegen die Niederschrift über die letzte Sitzung des Bauausschusses werden keine Einwände erhoben.

TOP 2**Vollzug der Baugesetze:****TOP 2.1****Erweiterung des Bestandsgebäudes um eine Außentreppe und Aufteilung in zwei Wohneinheiten in 86923 Finning, Krautgarten 2 a, Fl. Nr. 30/4, Gem. Unterfinning*****Sach- und Rechtslage***

Maßnahme:	Erweiterung des Bestandsgebäudes um eine Außentreppe und Aufteilung in zwei Wohneinheiten
Bauort:	86923 Finning, Krautgarten 2 a, Fl. Nr. 30/4, Gem. Unterfinning
Erschließung:	Gesichert (Wasser, Kanal, Straße)
Beurteilung:	§ 34 BauGB
Hinweise:	Das Bestandsgebäude soll um eine Außentreppe erweitert werden, sodass das Dachgeschoss als getrennte Wohnung mit separatem Zugang genutzt werden kann. Es werden auf dem Grundstück 6 Stellplätze nachgewiesen (2 in der Garage und 4 offene Stellplätze). Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist dies ausreichend.

Beschluss:

- 1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Bauvorhaben zuzustimmen.**
- 2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2.2**Bauvoranfrage: Neubau eines Doppelhauses in 86923 Finning, Leitenberg 18, Fl. Nr.127/1, Gem. Unterfinning;***Sach- und Rechtslage*

Maßnahme:	Bauvoranfrage: Neubau eines Doppelhauses
Bauort:	Leitenberg 18, Fl. Nr. 127/1 Gem. Unterfinning
Erschließung:	<p>Das Baugrundstück liegt in einer angemessenen Breite an der öffentlichen Erschließungsanlage „Leitenberg“ an (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 Bay-BO).</p> <p>Für die Wasserversorgung liegt eine Stellungnahme der Abteilung Technik vor, wonach die Wasserversorgung gesichert ist. Der Hausanschluss ist vorhanden.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung ist lt. Mitteilung der Ammerseewerke gKU vom 27.02.2023 gesichert. Das Grundstück ist durch einen Schmutzwasserkanal erschlossen.</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit des auf dem Grundstück anstehenden Bodens zur Versickerung des Oberflächenwassers ist durch einen Sickertest oder mittels Laboruntersuchung (Baugrundgutachten) durch den Bauherrn zu ermitteln.</p> <p>Auf die Möglichkeit der Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers in ein anliegendes Gewässer wird hingewiesen;</p> <p>Die erforderlichen Entwässerungspläne sind dem Ammerseewerke gKU gemäß § 10 der Entwässerungssatzung in vierfacher Ausfertigung vorzulegen.</p>
Beurteilung:	§ 34 BauGB
Hinweise:	<p>Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist der Neubau eines Doppelhauses wie im Grundriss-Lageplan dargestellt mit einer Grundfläche im Erdgeschoss von 144 qm planungsrechtlich zulässig? Hinweis: Die Wohnfläche pro DHH ist größer 130 qm. <u>Anmerkung Verwaltung:</u> Da sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich befindet, richtet sich die Bebauung nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB). Aus planungsrechtlicher Sicht fügt sich das Gebäude ein. 2. Ist der Neubau von 2 Doppelgaragen und 2 offenen Stellplätzen wie im Grundriss-Lageplan dargestellt planungsrechtlich zulässig? Hinweis: Die Wohnfläche pro DHH ist größer 130 qm. Pro DHH werden 3 Stellplätze nachgewiesen. <u>Anmerkung Verwaltung:</u> Von Seiten der Verwaltung gibt es keine Bedenken, die gegen die planungsrechtliche Zulässigkeit sprechen. Aufgrund der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind ab einer

	<p>Wohnfläche von 130 m² 3 Stellplätze erforderlich.</p> <p>3. Sind für das Doppelhaus unter Einhaltung der Abstandsflächen die dargestellte Wandhöhe von 6,215 m und eine Firsthöhe von 8,08 m planungsrechtlich zulässig? <u>Anmerkung Verwaltung:</u> Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage. Für die angrenzenden Grundstücke ist nicht mit Einschränkungen zu rechnen.</p> <p>4. Kann an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Abweichung bezüglich der Abstandsflächenregelung in Aussicht gestellt werden? Die Abstandsfläche der Stützwand (= Fundament Grenzgarage) fällt teilweise auf den öffentlichen Weg und zum Teil über die Mitte des Weges. Hinweis: der angrenzende Nachbar am Leitenberg 16, Fl. Nr. 127/3 hat an der Grenze bereits hohe Stützwände und eine Garage im Bestand. Vermutlich wurde hier bereits eine Abweichung erteilt (Bezugsfall). Die Nachbarwand ist über die gesamte Höhe fensterlos. Eine Abweichung scheint vertretbar. Es bleibt dem Nachbarn genug Luft und Licht. Es werden dadurch keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst. <u>Anmerkung Verwaltung:</u> In den Bauunterlagen konnten bezüglich einer Abweichung keine Unterlagen gefunden werden. Zum damaligen Zeitpunkt des Baus (Fertigstellung 1992, Genehmigung Tektur 1991) war der Bebauungsplan „Am Leitenberg“ noch in Kraft. Die Festsetzungen wurden eingehalten.</p> <p>5. Kann an der südlichen Grundstücksgrenze eine Abweichung bezüglich der Abstandsflächenregelung in Aussicht gestellt werden? Die Abstandsfläche der Stützwand (= Fundament Grenzgarage) fällt teilweise auf das Nachbargrundstück 562. Hinweis: das Nachbargrundstück ist unbebauter Wald. Eine Abweichung scheint vertretbar. Es werden dadurch keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst. <u>Anmerkung Verwaltung:</u> Da es sich bei dem angrenzenden Grundstück um ein unbebautes Grundstück handelt, sollte eine Abstandsflächenübernahme angefragt werden.</p>
--	--

Beschluss Bauausschuss:

1. Dem Gemeinderat wird empfohlen, der Bauvoranfrage zuzustimmen.
2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zu den Fragen:

1. Der Neubau eines Doppelhauses wie im Grundriss-Lageplan dargestellt mit einer Grundfläche von im Erdgeschoss von 144 m² ist planungsrechtlich zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2. Der Neubau von 2 Doppelgaragen und 2 offenen Stellplätzen wie im Grundriss-Lageplan dargestellt ist planungsrechtlich nach BayBO und Stellplatzsatzung zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3. Für das Doppelhaus sind (unter Einhaltung der Abstandsflächen) die dargestellte Wandhöhe von 6,215 m und eine Firsthöhe von 8,08 m planungsrechtlich vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4. Eine Abweichung der Abstandsflächenregelung an der nördlichen Grundstücksgrenze kann in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 3 : 5 (damit abgelehnt)

5. Die südliche Abstandsfläche ist mit dem Nachbarn zu klären.

TOP 3

Verschiedenes, Bekanntgaben, Wünsche und Anfragen;

Sach- und Rechtslage

- Bgm. Weißenbach spricht über eine mögliche Seniorenwohnanlage auf einem Grundstück im Krautgarten an.
Die Fa. Morenweiser ist hier der Bauwerber sowie Bauträger.

Bgm. Informiert

- Lüftungsanlage Schule werden durch andere Marke des Herstellers der Anlage zu einer Kostenmehrung führen.
- Frage aus dem Bauausschuss wenn die Einladung für den 08.05.2023 bezüglich Geothermie raus geht. Bgm. spricht Einladungen aus!

Für die Richtigkeit:

Siegfried Weißenbach
1. Bürgermeister

Markus Schlögl
Schriftführer

