



---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.05.2017
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:35 Uhr
Ort:	Sitzungssaal, Rathaus

---

**A. Feststellung der Beschlussfähigkeit:**

**1. Ladung:**

Sämtliche Mitglieder wurden ordnungsgemäß geladen. Die übrigen Gemeinderatsmitglieder wurden von der Sitzung informiert.

**2. Anwesenheit und Stimmberechtigung:**

**Vorsitzender**

Kern, Stefan

**Mitglieder**

Gocke, Ulla

Hauser, Siegfried

Mayer, Thomas

Schmidt, Christina

Schuster, Sylvester

**1. Stellvertreter**

Portenlänger, Ernst

Vertretung für Frau Anouchka Andres

**Abwesende:**

**Mitglieder**

Andres, Anouchka

privat entschuldigt

Beschlussfähigkeit war gegeben.

## **B. Eintritt in die Tagesordnung:**

<b>TOP 1</b>	<b>Abfrage von Änderungswünschen zur Tagesordnung</b>
--------------	---

Der Vorsitzende erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.  
Die Reihenfolge der TOP bleibt unverändert.

<b>TOP 2</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung</b>
--------------	--

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird genehmigt.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 91/2016; Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem Zweifamilienhaus mit Garage, Maurerweg, Flst. 193, Gem. Brunenthal, Brunenthal</b>
--------------	--

**(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)**

### **Beschluss:**

A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 08.11.2016 mit den Austauschplänen und dem Fragenkatalog (beides Eingang am 25.04.2016) gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Zu Frage 1 (Art/Maß: Wird dem Neubau von zwei 2-geschossigen Einzelhäusern mit je 2 Wohnungen und einer Größe von jeweils 9 x 12 m zugestimmt?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen unter der Voraussetzung her, dass die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

2. Zu Frage 2 (Dachform: In Anlehnung an die bestehende denkmalgeschützte Villa mit sehr steilem Dach, sind Satteldächer mit 30° Dachneigung möglich?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her (vgl. Bauausschuss-Beschluss vom 23.03.2016, TOP Ö, Nr. 1).

Zu Frage 3 (Es ist ein Quergiebel zur Straße geplant mit 1/3 der Hauslänge also hier 4 m Breite, könnte dieser auch auf die ½ Hauslänge verbreitert werden? Die Tiefe von 0,5 m würde dabei beibehalten werden.)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

Zu Frage 4 (Könnte die Traufhöhe von jetzt 6,17 m auf 6,5 m erhöht werden?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her.

**abgelehnt**

**Ja: 2 Nein: 5**

Zu Frage 5 (Sind auch Dachziegel in grauer statt roter Farbe möglich, um sich an das dunkle Ziegeldach der Villa anzugleichen?)

Die Farbe der Dacheindeckung unterliegt nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB (Gestaltung, BayBO; Ausnahme: Ortsbildbeeinträchtigung; vgl. Bauausschuss-Beschluss vom 23.03.2016, TOP Ö, Nr. 5).

Zu Frage 6 (Die Garage soll als Fertigteil-Garage an der Grundstücksgrenze aufgestellt werden. Ist ein Flachdach mit extensiver Begrünung möglich und einer Höhe von max. 3,0 m?)

Die Garagendachgestaltung und -höhe unterliegt nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB (Gestaltung, BayBO; Ausnahme: Ortsbildbeeinträchtigung; vgl. Bauausschuss-Beschluss vom 23.03.2016, TOP Ö, Nr. 6).

B. Insgesamt stellt die Gemeinde das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid vom 08.11.2016 mit den Austauschplänen und dem Fragenkatalog (beides Eingang 25.04.2017) mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein (Gebäudemaße, vgl. Frage 4).

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Zufahrt zum Grundstück macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass ein Straßenaufbruch an der Straße grundsätzlich zu vermeiden ist und deswegen vorhandene Anschlüsse und Zugänge zu nutzen sind (ggf. durch dingl. Sicherung). Ist dies unumgänglich, ist die Deckschicht der Straße auf Kosten des Antragsstellers auf ihrer gesamten Breite wiederherzustellen.

**zugestimmt**

**Ja: 7    Nein: 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 27/2017; Errichtung von 2 Dreispännern mit Garagen, Sauerlacher Straße, Flst. 4 T., Gemarkung Hofolding, Hofolding</b>
--------------	---

**Beschluss:**

A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 13.04.2017 gestellten Frage werden wie folgt beantwortet:

1. zu Frage 1 (Fügt sich die dargestellte Planung nach Art und Maß der Nutzung ein? (§ 34 BauGB)):

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen dazu mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Art der Nutzung „Wohnen“ im Verhältnis zu viel für Mischgebiet, Gebäudemaße, Größe und Lage der Garagenzeilen).

2. zu Frage 2 (Ist die Zufahrt zur Sauerlacher Straße zulässig?):

Die Zulässigkeit ist hier mit dem Staatlichem Bauamt Freising abzuklären, da die Staatsstraße nicht dem gemeindlichen Prüfungsrahmen des § 34 BauGB unterliegt.

3. zu Frage 3 (Ist die geplante Gebäudesituierung möglich?):

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen dazu mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Gebäudemaße, Größe und Lage der Garagenzeilen).

B. Insgesamt stellt die Gemeinde das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid vom 13.04.2017 mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (Art der Nutzung „Wohnen“ im Verhältnis zu viel für Mischgebiet, Gebäudemaße, Größe und Lage der Garagenzeilen).

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

**TOP 5      Bauvoranfrage BV-Nr. 29/2017;  
Anbau Wintergarten und Balkoneinhausung an ein bestehendes Wohnhaus, Höhenkirchner Straße 4, Flst. 65, Gem. Hofolding, Hofolding**

**Beschluss:**

Die in der Bauvoranfrage vom 07.05.2017 gestellte Frage wird wie folgt beantwortet:

(Wir bitten Sie zu prüfen, ob die Gemeinde dem Bauvorhaben zustimmen kann?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage vom 07.05.2017 in Aussicht.

I.Ü. bleibt die abschließende Beurteilung der Bauantragsprüfung vorbehalten.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

**TOP 6      Antrag auf Vorbescheid BV-Nr. 30/2017;  
Neubau Wohnhäuser, Flurstraße, Flst. 54/8, Gem. Brunenthal, Brunenthal**

**Beschluss:**

A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 04.05.2017 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

**1. Variante 1 – 6-Spänner**

(Ist der Neubau eines Reihenhauses mit Garagen entsprechend der Darstellung im Lageplan und folgenden Daten, inkl. der geplanten Erschließung, planungsrechtlich zulässig?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (umgebende Freifläche).

**2. Variante 2 – 2 x 3-Spänner**

(Ist der Neubau von 2 Reihenhäusern mit Garagen entsprechend der Darstellung im Lageplan und folgenden Daten, inkl. der geplanten Erschließung, planungsrechtlich zulässig?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (umgebende Freifläche).

**3. Variante 3 – Mehrfamilienhaus (12 WE)**

(Ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage entsprechend der Darstellung im Lageplan und folgenden Daten, inkl. der geplanten Erschließung, planungsrechtlich zulässig?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her.

Der Stellplatzanordnung wird in dieser Form nicht zugestimmt. Die Stellplätze sind durch eine zentrale Zufahrt (vorrangig über die Tiefgaragenzufahrt) anzufahren.

4. Zu allen drei Varianten weist die Gemeinde darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft landwirtschaftliche Anwesen befinden. Das Landratsamt München wird gebeten, bei seiner Prüfung ein evtl. Kippen des Gebietscharakters und damit entstehende Nachteile für die Landwirte zu beachten.

B. Insgesamt stellt die Gemeinde das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid vom 04.05.2017 zu den Varianten 1 und 2 mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein (umgebende Freifläche).

Zur Variante 3 stellt die Gemeinde das Einvernehmen unter Beachtung des Beschlusses zur Stellplatzanordnung her.

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Zufahrt zum Grundstück macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass ein Straßenaufbruch an der Straße grundsätzlich zu vermeiden ist und deswegen vorhandene Anschlüsse und Zugänge zu nutzen sind (ggf. durch dingl. Sicherung). Ist dies unumgänglich, ist die Deckschicht der Straße auf Kosten des Antragsstellers auf ihrer gesamten Breite wiederherzustellen.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Bauantrag BV-Nr. 31/2017; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport, Bogenstraße, Flst. 1028/89, Gem. Brunenthal, Waldbrunn</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 04.05.2017 mit folgender Begründung nicht her:

Das Bauvorhaben beeinträchtigt das Ortsbild (Flachdach).

Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen.

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Zufahrt zum Grundstück macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass ein Straßenaufbruch an der Straße grundsätzlich zu vermeiden ist und deswegen vorhandene Anschlüsse und Zugänge zu nutzen sind (ggf. durch dingl. Sicherung). Ist dies unumgänglich, ist die Deckschicht der Straße auf Kosten des Antragsstellers auf ihrer gesamten Breite wiederherzustellen.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung BV-Nr. 32/2017; Erstellung einer Doppelgarage, Waldstraße 11 a, Flst. 1013/47, Gem. Brunenthal, Neukirchstockach</b>
--------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung vom 04.05.2017 her

Die erforderliche Befreiung (Nr. 8 Garage außerhalb Gebäudedach) vom Bebauungsplan wird erteilt.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

**Beschluss:**

A. Die im Antrag auf Vorbescheid vom 05.05.2017 gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

**1. Variante 1 – Neubau EFH (westlich)**

(Ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage entsprechend der Darstellung im Lageplan und folgenden Daten, inkl. der geplanten Erschließung, planungsrechtlich zulässig?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her.

**2. Variante 2 – Abbruch Bestand, Neubau EFH + DH**

(Ist der Neubau eines Einfamilienhauses (WH 4,25 m) mit Garage und eines Doppelhauses (WH 4,25 m) mit Garagen entsprechend der Darstellung im Lageplan und folgenden Daten, inkl. der geplanten Erschließung, planungsrechtlich zulässig?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her.

**3. Variante 3 – Abbruch Bestand, Neubau EFH + DH**

(Ist der Neubau eines Einfamilienhauses (WH 4,50 m) mit Garage und eines Doppelhauses (WH 4,50 m) mit Garagen entsprechend der Darstellung im Lageplan und folgenden Daten, inkl. der geplanten Erschließung, planungsrechtlich zulässig?)

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen her.

B. Insgesamt stellt die Gemeinde das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid vom 05.05.2017 zu allen Varianten her.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass bei einer möglichen Grenzziehung die Erschließung für das westliche EFH weiterhin gewährleistet sein muss.

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Zufahrt zum Grundstück macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass ein Straßenaufbruch an der Straße grundsätzlich zu vermeiden ist und deswegen vorhandene Anschlüsse und Zugänge zu nutzen sind (ggf. durch dingl. Sicherung). Ist dies unumgänglich, ist die Deckschicht der Straße auf Kosten des Antragsstellers auf ihrer gesamten Breite wiederherzustellen.

**zugestimmt**

**Ja: 5 Nein: 2**

<b>TOP 10</b>	<b>Bauantrag BV-Nr. 34/2017; Abbruch EFH und Errichtung eines Doppelhauses, Englwartinger Straße 22, Flst. 96, Gem. Brunenthal, Brunenthal</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 05.05.2017 her

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Zufahrt zum Grundstück macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass ein Straßenaufbruch an der Straße grundsätzlich zu vermeiden ist und deswegen vorhandene Anschlüsse und Zugänge zu nutzen sind (ggf. durch dingl. Sicherung). Ist dies unumgänglich, ist die Deckschicht der Straße auf Kosten des Antragsstellers auf ihrer gesamten Breite wiederherzustellen.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

<b>TOP 11</b>	<b>Bauantrag BV-nr. 35/2017; Umnutzung eines Textillagers in ein Mietlager, Eugen-Sänger-Ring 7, Flst. 1038/5, Gem. Brunenthal, Gewerbegebiet</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 06.04.2017 (Eingegangen am 10.05.2017) unter der Voraussetzung her, dass die erforderlichen Stellplätze (min. wie Ursprungsbaugenehmigung) nachgewiesen werden.

Das Landratsamt München wird dabei gebeten, die Differenz zwischen Bauantrag (22) und Baugenehmigung vom 15.07.2011, Az. 7.1.1-0576/11/V (Auflage Nr. 6: 18+6= 24) zu klären.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

<b>TOP 12</b>	<b>Bauantrag BV-Nr. 36/2017; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Forststraße, Flst. 2483, Gem. Hofolding, Faistenhaar</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 09.05.2017 her. Die größere Wandhöhe wird durch das tiefere Niveau des Baugrundstücks ausgeglichen.

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Zufahrt zum Grundstück macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass ein Straßenaufbruch an der Straße grundsätzlich zu vermeiden ist und deswegen vorhandene Anschlüsse und Zugänge zu nutzen sind (ggf. durch dingl. Sicherung). Ist dies unumgänglich, ist die Deckschicht der Straße auf Kosten des Antragsstellers auf ihrer gesamten Breite wiederherzustellen.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

<b>TOP 13</b>	<b>Bauantrag BV-Nr. 37/2017; Neubau eines Einfamilienhauses sowie zweier Garagen und zweier Stellplätze, Waldstraße, Gem. Brunenthal, Neukirchstockach</b>
---------------	--

**Beschluss:**

Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 08.05.2017 her.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Nr. 4 Bauraum, Firstrichtung, Nr. 6 Wandhöhe, Dachüberstand, Dachneigung, Dachgauben, Nr. 7 Vor- und Rücksprünge, Nr. 8 Garage außerhalb Hausdach) werden erteilt.

Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen.

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie der Zufahrt zum Grundstück macht die Gemeinde darauf aufmerksam, dass ein Straßenaufbruch an der Straße grundsätzlich zu vermeiden ist und deswegen vorhandene Anschlüsse und Zugänge zu nutzen sind (ggf. durch dingl. Sicherung). Ist dies unumgänglich, ist die Deckschicht der Straße auf Kosten des Antragsstellers auf ihrer gesamten Breite wiederherzustellen.

**zugestimmt**

**Ja: 7 Nein: 0**

<b>TOP 14</b>	<b>Bauantrag BV-Nr. 38/2017; Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle mit Werkstatt, Otterloher Straße 3, Flst. 80, Gem. Brunenthal, Brunenthal</b>
---------------	---

**(bitte beachten: mehrere Beschlüsse)**

**Beschluss:**

1. GRM Schuster (Antragsteller) wird wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**zugestimmt**

**Ja: 6 Nein: 0 persönlich beteiligt: 1**

2. Die Gemeinde stellt das Einvernehmen zum Bauantrag vom 05.05.2017 her.

Das Landratsamt München wird gebeten, im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung immissionschutzrechtliche Belange zu prüfen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der für eine Benutzung vorgesehene öffentliche Feld- und Waldweg („Zufahrt LKW“) ggf. nicht den Anforderungen entspricht und entsprechend seiner Widmung nur der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dient.

**zugestimmt**

**Ja: 6 Nein: 0 persönlich beteiligt: 1**



<b>TOP 15</b>	<b>Entwicklung der Ortsmitte Brunnthal (Münchner Str. 2, Brunnthal); Ausschreibungspaket IV - Ermächtigung des ersten Bürgermeisters zur Beauftragung der Bauleistungen und Bekanntgabe des Monatsberichtes und der aktuellen Terminplanung</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Der erste Bürgermeister o.V.i.A. wird ermächtigt, die Bauleistungen aus dem Ausschreibungspaket IV, ohne weitere Behandlung im Bauausschuss in eigener Zuständigkeit zu beauftragen.

Der aktuelle Sachstand wird zur Kenntnis genommen.

**zugestimmt**

**Ja: 6 Nein: 1**

<b>TOP 16</b>	<b>Nach Erledigung der Tagesordnung: Bekanntgaben und Anfragen von Gemeinderatsmitgliedern</b>
---------------	--

Der Vorsitzende informiert über folgende Angelegenheiten:

Anfrage zur Nutzung des alten Raiffeisengebäudes in Faistenhaar für Filmaufnahmen. Der Bauausschuss stimmt dem einstimmig nicht zu.

Stefan Kern  
Erster Bürgermeister

Siegfried Hofmann  
Schriftführer