



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

### Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, den 17.12.2020
<b>Sitzungsbeginn:</b>	Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Bad Wiessee, im Postsaal, Gasthof zur Post

#### Vorsitzender / Erster Bürgermeister

Herr Robert Kühn	
------------------	--

#### Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	
Herr Wilhelm Dörder	Vertretung für Herrn Johann Zehetmeier
Herr Georg Erlacher	
Herr Peter Kathan	
Frau Klaudia Martini	
Herr von Johannes Miller	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	

#### Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
-------------------	--

#### Abwesende und entschuldigte Personen:

#### Weitere Anwesende:

Karl Schönbauer



**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift vom 05.11.2020
2. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Zufahrt auf Fl.Nr. 715/3, Wiesseer Straße  
Vorlage: 00323/2020-2026
3. Vorbescheidsantrag zum Anbau einer Doppelgarage an das best. Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 141, Jägerstraße  
Vorlage: 00324/2020-2026
4. Vorbescheidsantrag zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 208/4, Risserkogelstraße  
Vorlage: 00327/2020-2026
5. Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Nutzungsänderung der best. Gaststättenflächen im EG und UG für Fahrzeughandel sowie weitere bauliche Änderungen auf Fl.Nr. 223/4, Münchner Straße; erneute Behandlung aufgrund Schr. LRA  
Vorlage: 00295/2020-2026
6. Tekturplan für den Anbau einer Eingangsüberdachung als geändertem Zugangsbereich zum Umbau des ehem. Hotels "Toscana" zu 10 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 258/9, Freihausstraße - erneute Behandlung  
Vorlage: 00291/2020-2026
7. Umplanung zum Bauantrag auf Nutzungsänderung zum Einbau von 4 Wohnungen, Anbau einer Außentreppe und Anbau einer Kelleraußentreppe auf Fl.Nr. 224, Hirschbergstraße  
Vorlage: 00326/2020-2026
8. Bauantrag zum Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzellager auf Fl.Nr. 1, Dorfplatz  
Vorlage: 00293/2020-2026
9. Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage (13 WE) mit Tiefgarage auf Fl.Nrn 144/8 und 144/9, Breitenanger  
Vorlage: 00325/2020-2026
10. Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage für das best. Mehrfamilienhaus auf Fl.Nr. 820/11, Carl-Stieler-Straße  
Vorlage: 00294/2020-2026
11. Bauantrag zum Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 152/2, Anton-von-Rieppel-Straße  
Vorlage: 00311/2020-2026
12. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen und fünf offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 611/8, In der Gschwänd - erneute Behandlung wg. Umplanung  
Vorlage: 00315/2020-2026
13. Bauantrag zur Änderung des Daches bei bestehenden, überdachten Stellplätzen auf Fl.Nr. 253/14, Freihausstraße  
Vorlage: 00316/2020-2026



Der Vorsitzende eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses fest.

### **Protokoll:**

<b>Top 1</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift vom 05.11.2020</b>
--------------	---

#### **beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 2</b>	<b>Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Zufahrt auf Fl.Nr. 715/3, Wieseer Straße</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

Beantragt ist ein Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks mit einem zweigeschossigen Wohngebäude in der Größe 15,00 x 12,00 m sowie einem Nebengebäude (Carport / Stellplätze / Garagen) in der Größe 12,00 x 6,50 m. Die Zufahrt soll über die Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 716/10 und 1822/15 zur Wieseer Straße erfolgen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Krinnerweg und dadurch im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Es handelt sich im kompletten Geltungsbereich der Satzung um Mischgebietsflächen, welche in zwei verschiedene Bereiche unterteilt sind. Das nördlichste Gebäude darf demnach wesentlich größer bebaut werden, die südlichen drei Grundstücke sind jeweils mit identisch großen Baufenstern dargestellt. Die zulässige GR im südlichen Mischgebietsbereich beträgt im Gesamten nach der Satzung 450 m<sup>2</sup>, das wären bei gleicher Verteilung 150 m<sup>2</sup> (Baukörpergröße bspw. 15 x 10 m) je Baugrundstück. Die GF gesamt beträgt 380 m<sup>2</sup>, somit je Baugrundstück demnach analog nur 126,67 m<sup>2</sup>. Zweigeschossige, offene Bauweise mit 22 Grad Dachneigung ist zulässig.

Problempunkt ist hier konkret, dass bereits die GR des bestehenden Hauptgebäudes auf dem mittleren Grundstück Fl.Nr. 716/10 knapp 194 m<sup>2</sup> beträgt, da die Bebauung in dieser Größe damals so zugelassen wurde; auch die Festlegung der Geschossfläche in dieser geringen Größenordnung in der Satzung entspricht sicher nicht dem, was eigentlich geregelt werden hätte sollen. Bei konsequenter Anwendung der Satzung würde auf den verbleibenden zwei Grundstücken demnach durch die großzügige Bebauung des mittleren Grundstücks nur entsprechend weniger überbaubare Grundfläche übrigbleiben. Dies wäre ungerecht und war wohl auch kaum gewollt. Nachdem es sich bei allen Baugrundstücken jeweils um sehr großzügige Grundstücksflächen handelt, würde sich vergleichsweise – bei Nichtvorhandensein der Satzung im „normalen“ Innenbereich – die jetzt beantragte Bebauung gut in die Umgebungsbebauung einfügen und wäre auch von der Dichte her keinesfalls überzogen. Daher wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Vorhaben zu erteilen und die nötigen Abweichungen / Befreiungen von der Ergänzungssatzung Krinnerweg hinsichtlich der Baukörpergröße in Aussicht zu stellen. Die Erschließung ist durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu regeln.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Vorhaben wird unter der Bedingung erteilt, dass die Erschließung durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt wird. Die nötigen Abweichungen / Befreiungen von der Ergänzungssatzung Krinnerweg hin-

sichtlich der Baukörpergröße werden in Aussicht gestellt.

**beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 3      Vorbescheidsantrag zum Anbau einer Doppelgarage an das best. Einfamilienhaus auf Fl.Nr. 141, Jägerstraße</b>
--

**Sachverhalt:**

An das bestehende Einfamilienhaus soll westlich wie dargestellt eine Doppelgarage in der Größe 6,50 x 6,50 m angebaut werden; hierfür ist ein Vorbescheid beantragt.

Das Anwesen befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Die Planung erscheint im Wesentlichen unproblematisch und genehmigungsfähig. Lediglich hinsichtlich der Dachneigung ist eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich, da das neue Garagengebäude aufgrund der Anbindung an den vorhandenen Baubestand (insb. wg. dem vorhandenen Balkon) einen außermittigen First erhalten soll.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorbescheidsantrag zu erteilen und die dargestellte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung in Aussicht zu stellen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorbescheidsantrag wird erteilt und die dargestellte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung in Aussicht gestellt.

**beschlossen**

Für den Beschluss: 7    Gegenstimmen: 2    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 4      Vorbescheidsantrag zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 208/4, Risserkogelstraße</b>
--

**Sachverhalt:**

Mit dem Vorbescheidsantrag wird abgefragt, ob zwei Einfamilienhäuser (12,99 x 9,99 bzw. 13,49 x 9,99 m) mit dazwischenliegenden Garagen wie dargestellt errichtet werden dürfen. Die Bestandsgarage im nordöstlichen Grundstücksbereich soll erhalten werden.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung, wonach die Begründung von Wohnungseigentum der Zustimmung der Gemeinde bedarf.

Vom östlichen Nachbarn wurde im Rahmen eines vom damaligen Bauherrn beantragten und mittlerweile zurückgenommenen Bauantrag mitgeteilt, dass über das Grundstück Fl.Nr. 208/4 Oberflächenwasser in Betonrohren fließt (wie auch aus den Leitungsplänen ersichtlich) und die Rohre dann weiter über das Grundstück Fl.Nr. 218/4 verlaufen. Diese Leitungsführung ist entsprechend zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird erteilt. Im Hinblick auf die

Fremdenverkehrssatzung wird jedoch darauf hingewiesen, dass einer Begründung von Wohnungseigentum nicht zugestimmt wird.

### **beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

**Top 5    Antrag auf Genehmigungsfreistellung zur Nutzungsänderung der best. Gaststättenflächen im EG und UG für Fahrzeughandel sowie weitere bauliche Änderungen auf Fl.Nr. 223/4, Münchner Straße; erneute Behandlung aufgrund Schr. LRA**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag wurde bereits in der Juli-Sitzung des Ausschusses behandelt und vom Gremium damals folgender Beschluss gefasst:

*„Das gemeindliche Einvernehmen wird verweigert. Das Landratsamt wird gebeten, den genehmigten Zustand zu überprüfen. Die Überdachungen Richtung Osten und Westen erscheinen nicht genehmigungsfähig.“*

Nunmehr wurde die Gemeinde durch das Landratsamt um Mitteilung gebeten, ob die Verweigerung des Einvernehmens aufrechterhalten werde. Die entsprechenden Überdachungen und auch die Überdachung nach Norden wurden gestrichen und sind nicht mehr Antragsgegenstand. Falls die Gemeinde das Einvernehmen nach wie vor verweigern sollte, würde das Landratsamt mit der Erteilung der Baugenehmigung das Einvernehmen ersetzen, da es keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften mehr gebe, welche einer Baugenehmigung entgegenstehen würden.

Antragsgegenstand ist jetzt nur noch die Nutzungsänderung aller bestehenden Gaststättenflächen im Erdgeschoß und Untergeschoß in eine zum Fahrzeughandel genutzte Gewerbefläche mit Archiv und Kellerräumen im Untergeschoß sowie die Errichtung eines neuen Zugangs zum Untergeschoß mit befahrbarer Zugangsklappe.

Das Antragsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“; es handelt sich um eine Mischgebietsfläche. Die beantragte Nutzung als Fahrzeughandel, konkretisiert durch die Ausführungen in den Anlagen zum Antrag, ist in einem Mischgebiet als sog. sonstiger Gewerbebetrieb zulässig.

Aktuell ist jedoch festzustellen, dass die Überdachungen nach Norden und Osten – obwohl in den Plänen gestrichen – tatsächlich aber gebaut wurden. Des Weiteren wurde eine Werbeanlage in der Nähe des Gehwegs sowie eine weitere unmittelbar neben dem Gebäude errichtet. Beide wurden bislang ebenfalls nicht beantragt. Der Eindruck bleibt nach wie vor der gleiche: nämlich, dass einfach darauf los gebaut wird, egal ob genehmigt oder nicht.

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, an der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens festzuhalten und zudem nochmals die Missbilligung des Vorgehens der Bauherren explizit auszudrücken, da die Durchführung sowie die Nutzungsaufnahme – wie auch dem Landratsamt mitgeteilt wurde – längst erfolgt sind und die eingereichten Pläne nicht der gebauten Realität entsprechen.

### **Beschluss:**

An der Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens wird festgehalten. Das Gremium weist

zudem nochmals ausdrücklich darauf hin, dass das Vorgehen der Bauherren auf das Äußerste missbilligt wird, da die Baugenehmigung nicht abgewartet wurde und sogar bereits die Nutzungsaufnahme längst erfolgt ist. Zudem entsprechen die eingereichten Pläne nicht der gebauten Realität. Die Vordächer nach Norden und Osten wurden – obwohl aus den Plänen gestrichen – bereits gebaut und es wurden zwei Werbeanlagen errichtet, welche ebenfalls bislang nicht beantragt wurden. Das Landratsamt wird dringend darum gebeten, eine entsprechende Rückbauanordnung zu erlassen.

**beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 6    Tekturplan für den Anbau einer Eingangsüberdachung als geändertem Zugangsbereich zum Umbau des ehem. Hotels "Toscana" zu 10 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 258/9, Freihausstraße - erneute Behandlung</b>
---

**Sachverhalt:**

Die Bauherren haben abweichend von der Baugenehmigung im Rahmen der Umbauarbeiten die neue Eingangssituation verändert / vergrößert und hierbei auch eine Kupferbedachung errichtet. Die nachträglich hierzu eingereichte Planung wurde vom Gremium bereits in der Septembersitzung behandelt und dabei im Ergebnis das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Das Gebäude befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Grundsätzlich sind die bereits durchgeführten Änderungen nachvollziehbar. Die Dachdeckung in Kupferblech und teilweisen Dachneigungen (11,4 / 17 Grad) entsprechen jedoch nicht der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung.

Zwischenzeitlich hat ein Gespräch mit der Bauherrnschaft stattgefunden, wobei der Hergang und die Begründung ausführlich dargelegt wurden. Zudem wurde ein entsprechendes Schreiben an die Gemeinde gerichtet.

Die durchgeführten Änderungen und Erweiterungen erscheinen vertretbar und es wird empfohlen, der Planung nunmehr zuzustimmen und das Einvernehmen auch zu den erforderlichen Abweichungen zu erteilen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt und den erforderlichen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt.

**beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 7    Umplanung zum Bauantrag auf Nutzungsänderung zum Einbau von 4 Wohnungen, Anbau einer Außentreppe und Anbau einer Kelleraußentreppe auf Fl.Nr. 224, Hirschbergstraße</b>
---

**Sachverhalt:**

Die ursprüngliche Planung wurde bereits in der Junisitzung des Gremiums behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierbei verweigert. Nach wie vor soll das Bestandsgebäude wie in den Plänen dargestellt in 4 Wohnungen aufgeteilt werden. Gestalterisch relevant ist insbesondere die Umgestaltung der Nordansicht durch Anbau eines Querbaus.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ aus dem Jahr 2011. Der Bereich ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zwar im Erdgeschossbereich ausgeschlossen, im vorliegenden Fall nach den Plandarstellungen jedoch bereits im vorhandenen Baubestand als Nutzung vorhanden und insoweit unproblematisch, da sich nur innerhalb des Bestandes Änderungen / Verschiebungen ergeben.

Die nun eingereichte Umplanung entstand durch einen Vorschlag des Landratsamtes, Herrn Boiger; sie wurde auch bei einem gemeinsamen Ortstermin besprochen. Durch die jetzt vorliegende Planung handelt es sich nicht mehr um einen klassischen Quergiebel, sondern eher einen untergeordneten Querbau. Dieser erscheint gestalterisch nun als klare Verbesserung gegenüber der bisherigen Planung.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Umplanung zu erteilen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Umplanung wird erteilt.

### **beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 8    Bauantrag zum Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzellager auf Fl.Nr. 1, Dorfplatz</b>
--

### **Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes zur Unterbringung von Hackschnitzelheizung und -lager wie dargestellt.

Das Antragsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem Dorfgebiet. Im südlichen Gebäudeteil springt das Dach zurück; dadurch entsteht in diesen Bereichen ein außermittiger First. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist zwar die gemeindliche Abstandsflächensatzung anzuwenden, jedoch handelt es sich hier nur um ein Neben-, jedoch kein Hauptgebäude. Dies hat zur Folge, dass dahingehend die normalen Abstandsflächen, mindestens jedoch 1,50 m Abstand zu den Nachbargrenzen einzuhalten sind. Im vorliegenden Fall soll das Gebäude an der engsten Stelle zum westlichen Nachbarn aber nur 60 cm Abstand aufweisen; die restlichen erforderlichen Abstandsflächen nach Westen werden vom Nachbarn auf dessen Grundstück übernommen.

Aufgrund der Grundstücks- und Gebäudesituation vor Ort erscheint die Bebauung wie beantragt aus Sicht der Bauverwaltung genehmigungsfähig; den erforderlichen Abweichungen hinsichtlich des tlw. außermittigen Firstes und des Nachbargrenzabstandes sollte zugestimmt werden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird erteilt und den erforderlichen Abweichungen hinsichtlich des tlw. außermittigen Firstes und des Nachbargrenzabstandes wird zugestimmt.

### **beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 9    Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage (13 WE) mit Tiefgarage auf Fl.Nrn 144/8 und 144/9, Breitenanger</b>
---

**Sachverhalt:**

Auf dem Baugrundstück ist nach Abbruch des vorhandenen Baubestandes der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohnungen und Tiefgarage wie dargestellt geplant.

Im Jahr 2019 wurde von einem damals anderen Antragsteller bereits ein (mittlerweile zurückgenommener) Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Größenordnung 28,80 x 16,00 m, ebenfalls mit einem mittigen Quergiebel nach Süden (9,60 x 3,00 m) gestellt. Dieser wurde vom Gremium seinerzeit abgelehnt, jedoch gleichzeitig festgestellt, dass nach Ansicht der Gemeinde ein Baukörper wie auf dem Nachbargrundstück Klosterjägerweg 6 mit einer Größe von 24,80 x 15,00 m zulässig wäre. Die jetzt beantragte Größe entspricht diesen Vorgaben, wie auch vom Bauherrn in dessen Schreiben vom 03.12.2020 dargelegt.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet. Der beantragte Baukörper fügt sich nach Auffassung der Bauverwaltung gut in die Umgebungsbebauung ein. Insbesondere nimmt die Planung auch hinsichtlich der Geländesituation Rücksicht auf die anliegenden Nachbargrundstücke. Bei der Ausführung ist jedoch sicherzustellen, dass die Beseitigung sämtlichen Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück selbst stattfindet und keine Verlagerung der Problematik auf die Nachbargrundstücke erfolgt. Zudem ist sicherzustellen, dass künftig die gesamte Straßenbreite zur Erschließung zur Verfügung steht (derzeit ist die Fahrbahn im Grundstücksbereich verengt).

Die maximal zulässigen Balkontiefen werden mit der Planung teilweise überschritten; dies wurde jedoch bereits bei der vergleichbaren Nachbarbebauung des Anwesens Klosterjägerweg 6 in ähnlicher Größenordnung zugelassen, so dass dahingehend auch hier zugestimmt werden sollte.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird erteilt und den teilweisen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der zulässigen Balkontiefe zugestimmt. Bei der Ausführung des Vorhabens ist sicherzustellen, dass die Beseitigung sämtlichen Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück selbst stattfindet und keine Verlagerung der Problematik auf die Nachbargrundstücke erfolgt. Zudem ist sicherzustellen, dass künftig die gesamte Straßenbreite zur Erschließung zur Verfügung steht (derzeit ist die Fahrbahn im Grundstücksbereich verengt).

**beschlossen**

Für den Beschluss: 0    Gegenstimmen: 9    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 10    Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage für das best. Mehrfamilienhaus auf Fl.Nr. 820/11, Carl-Stieler-Straße</b>
--

**Sachverhalt:**

Beantragt ist der Neubau einer Doppelgarage in der Größe 6,99 x 6,00 m wie dargestellt. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 29 „Quercherfeld“. Eine separate Baugrenze für eine Garage im beantragten Bereich ist nicht festgesetzt. Beantragt ist hier konkret deshalb auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Be-

bauungsplans bezüglich der Lage außerhalb der Baugrenzen.

Das Vorhaben erscheint unproblematisch und es wird empfohlen, diesem sowie der beantragten Befreiung wie dargelegt zuzustimmen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird erteilt und der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

**beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 11    Bauantrag zum Neubau eines Carports auf Fl.Nr. 152/2, Anton-von-Rieppel-Straße</b>
---

**Sachverhalt:**

Beantragt ist Neubau eines Carports wie dargestellt, wobei es konkret nur um die Errichtung eines Satteldaches auf den vorhandenen Bestandsmauern geht. Der Stellplatz ist bereits vorhanden.

Zur Errichtung des Carports ist eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung wie beantragt erforderlich. Der Antrag wurde nachvollziehbar begründet und es liegen aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz und der bestehen Grundstückssituation keine Bedenken dahingehend vor.

Es wird empfohlen, dem Vorhaben und den beantragten Abweichungen zuzustimmen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird erteilt und der erforderlichen Befreiung von der Abstandsflächensatzung zugestimmt.

**beschlossen**

Für den Beschluss: 8    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 1  
Frau Martini hat wegen persönlicher Beteiligung nicht mit abgestimmt.

<b>Top 12    Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen und fünf offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 611/8, In der Gschwänd - erneute Behandlung wg. Umplanung</b>
--

**Sachverhalt:**

Beantragt ist wie dargestellt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses im nördlichen Grundstücksbereich und eines Einfamilienhauses im südlichen Grundstücksbereich sowie von zwei Doppelgaragen und Stellplätzen.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Grundstück liegt ein genehmigter Bauvorbescheid vom Oktober 2020 vor. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung, so dass das normale Abstandsflächenrecht

nach der BayBO gilt.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde bereits in der Novembersitzung behandelt. Die wesentlichen Parameter des genehmigten Vorbescheides sind durch die Planung eingehalten. Nachdem die Häuser aus gestalterischer Sicht jedoch sehr kühl und nüchtern wirkten und sich von der äußeren Gestalt her nicht in die nähere Umgebung einfügten, wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert und der Bauherr aufgefordert, die äußere Gestaltung der Gebäude ortstypisch umzuplanen.

Dies ist in Abstimmung mit der Gemeinde nunmehr erfolgt und die jetzt vorliegende Umplanung erscheint genehmigungsfähig.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Umplanung wird erteilt.

### **beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

<b>Top 13    Bauantrag zur Änderung des Daches bei bestehenden, überdachten Stellplätzen auf Fl.Nr. 253/14, Freihausstraße</b>
--

### **Sachverhalt:**

Der bestehende Carport soll baulich verändert werden und über die Gesamtlänge künftig ein Satteldach mit 10 Grad Dachneigung erhalten. Nach mündlichen Angaben des Bauherrn soll die Dacheindeckung aufgrund der geplanten flachen Dachneigung mit einem dunkelgrauen Blech erfolgen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich um ein Innenbereichsvorhaben. Die Änderung des Daches ist nachvollziehbar und aus der Sicht der Bauverwaltung auch begrüßenswert. Durch die flache Dachneigung und die gewünschte Blecheindeckung sind jedoch Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich.

Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und den erforderlichen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung zuzustimmen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Planung wird erteilt und den erforderlichen Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung (Deckung mit dunkelgrauem Blech sowie Dachneigung nur 10 Grad) zugestimmt.

### **beschlossen**

Für den Beschluss: 9    Gegenstimmen: 0    Anwesend 9    Persönlich beteiligt 0

Bad Wiessee, den 03.03.2021

### **Für die Richtigkeit:**

Robert Kühn  
Erster Bürgermeister

Anton Bammer  
Schriftführer