

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Warngau**

Sitzungstermin: Dienstag, den 14.05.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Herr Klaus Thurnhuber FWG

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Andrea Anderssohn	GRÜNE
Herr Anton Bader	FWG
Herr Max Bauer	FWG
Herr Reinhard Bücher	GRÜNE
Herr Hubert Deflorin	BP
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
Herr Johann Gillhuber	DXL
Frau Katrin Knabl	GRÜNE
Herr Leonhard Obermüller	CSU
Herr Florian Rank	FWG
Herr Adolf Schwarzer	CSU
Herr Dr.-Ing. Michael Spannring	GRÜNE
Herr Harald Stanke	FWG

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Herr Engelfried Beilhack	CSU
Frau Barbara Deflorin	CSU
Herr Josef Gschwendtner	FWG

Beschlussfähigkeit im Sinne von Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.04.2024
Vorlage: 2024/0329
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 09.04.2024
Vorlage: 2024/0330
3. Vollzug der Baugesetze, Errichtung eines Anbaus am bestehenden Schuppen in Wall, Raucher 2, FlNr 1326 Gemarkung Wall
Vorlage: 2024/0323
4. Vollzug der Baugesetze; Anbau eines Schuppens an die bestehende Garage auf dem Grundstück FlNr 3355 Gemarkung Warngau, Am Moos 9
Vorlage: 2024/0324
5. Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte in Warngau, Am Einfang 10, Fl.Nr. 548/66 Gemarkung Warngau
Vorlage: 2024/0327
6. Vollzug der Baugesetze, Antrag auf Bauvorbescheid nach Art 71 BayBO zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Einbau einer 4. Wohneinheit in Warngau, Heckenweg 3, FlNr. 476/2, Gemarkung Warngau
Vorlage: 2024/0326
7. Vollzug der Baugesetze, Anpassung der Gestaltungssatzung
Vorlage: 2024/0331
8. Vollzug der Baugesetze, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Osterwarngau, Birkenweg 17, FlNr 3417/11 Gemarkung Warngau
Vorlage: 2024/0332
9. Informationen/Anfragen

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.04.2024
Vorlage: 2024/0329**Sachverhalt:**

Die vorgelegte Niederschrift der Sitzung vom 09.04.2024 wurde im Umlaufverfahren den Gemeinderäten übermittelt. Änderungswünsche wurden in die Niederschrift eingearbeitet.

Beschluss:

Die vorgelegte Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 09.04.2024 wird genehmigt.

(Mitglied des Gemeinderats Andrea Anderssohn stimmte nicht mit, nachdem sie an der Sitzung vom 9.4.2024 nicht teilgenommen hat.)

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14
Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2 Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 09.04.2024
Vorlage: 2024/0330**Sachverhalt:**

1. Bürgermeister Klaus Thurnhuber gibt folgende Beschlüsse aus der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung vom 09.04.2024 bekannt:

- Künftige Überwachung des ruhenden Verkehrs (Parkplatz Friedhof, Bahnhof) durch den Zweckverband kommunale Dienste Oberland ab 01.07.2024; momentan 10 Stunden / Monat
- Auftragsvergabe für Straßenentwässerungsarbeiten Am Anger in Osterwarngau in Höhe von EUR 62.000,00
- Auftragsvergabe für Leerrohrverlegung für das Breitbandnetz gem. Masternetz Am Anger in Osterwarngau inkl. Ingenieurkosten bezüglich Betreuung Masterplan in Höhe von EUR 26.000,00

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14

Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

Im Anschluss an Tagesordnungspunkt 2 wurde ein Antrag zur Geschäftsordnung gestellt. Mitglied des Gemeinderats Reinhard Bücher wünscht, dass die Behandlung des Tagesordnungspunktes 15 der nichtöffentlichen Sitzung in den öffentlichen Teil der heutigen Sitzung verschoben wird.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird in die öffentliche Sitzung verschoben.

Anwesend: 14 Ja-Stimmen: 1 (Reinhard Bücher) Nein-Stimmen: 13

**Top 3 Vollzug der Baugesetze, Errichtung eines Anbaus am bestehenden Schuppen in Wall, Raucher 2, FlNr 1326 Gemarkung Wall
Vorlage: 2024/0323**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Verlängerung am bestehenden Schuppen zu errichten.

Der Anbau soll profiligleich mit dem bestehenden Schuppen errichtet werden. Jedoch soll der Anbau eine Dachneigung von 14° erhalten. Der bestehende Schuppen wurde mit einer Dachneigung von 18° errichtet.

Der bestehende Schuppen, der eine Breite von 8,00 m besitzt, soll um 4,20 m erweitert werden. Der Dachüberstand beträgt zusätzlich 0,70 m. Die Außenwand des Anbaus wird mit 4,20 m angegeben.

Die Einfahrt zum Bestand erfolgt von vorne, beim Anbau soll die Einfahrt seitlich erfolgen. Die Länge des Stadels (Alt/Neubau) beträgt 12,00 m.

Das Grundstück befindet sich laut der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Außenbereich. Demnach hat die baurechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB zu erfolgen. Sonstige Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführungen oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Den sonstigen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass diese den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenverträglich sind und keine Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen vorliegt.

Problematisch ist dabei der angrenzende Weg, der im Eigentum der Gemeinde Warngau steht und öffentlich gewidmet „öffentlicher Feld- und Waldweg“ ist. Derzeit verläuft dieser direkt am bestehenden Schuppen gemäß Flurkarte. Bei einer Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt,

dass der nicht eingemäße Weg von der bestehenden Halle mehrere Meter entfernt ist; auch der Anbau würde den Weg (gemäß Luftbild) nicht beeinträchtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum vorgelegten Antrag auf Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO in der Fassung vom April 2024. Zur Errichtung des Schuppens ist ein formeller Antrag auf Baugenehmigung (3-fach) mit den erforderlichen Unterlagen von einem bauvorlageberechtigten Antragsteller nach Art. 61 BayBO einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 4 Vollzug der Baugesetze; Anbau eines Schuppens an die bestehende Garage auf dem Grundstück FlNr 3355 Gemarkung Warngau, Am Moos 9
Vorlage: 2024/0324**

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück sowie im Bereich der öffentlichen Straße (Am Moos) nachgewiesen.

Der beantragte Anbau eines Schuppens fügt sich nach Art und Umfang ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Der Schuppen wird direkt angrenzend an die bestehende Doppelgarage mit einer Fläche von etwa 21 m² errichtet.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom März 2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 5 Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte in Warngau, Am Einfang 10, Fl.Nr. 548/66 Gemarkung Warngau
Vorlage: 2024/0327**

Sachverhalt:

Mit Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022, bekanntgemacht am 25.04.2022 /26.04.2022 an den öffentlichen Anschlagtafeln der Gemeinde Warngau und dem dafür vorab ergangenen Satzungsbeschluss vom 11.10.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Einfang“ aufgehoben.

Das Grundstück Fl.Nr. 548/66 Gemarkung Warngau liegt jetzt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Warngau und damit in keinem Bebauungsplangebiet. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Antragsteller möchte die Grundfläche seiner DHH vergrößern und das Gebäude in zwei Wohneinheiten unterteilen.

Das EG soll dabei seniorengerecht erweitert und umgestaltet werden. OG und DG sollen dann als zusätzliche Wohneinheit für die junge Familie erweitert und ausgebaut werden.

Die Gebäudehöhe soll insgesamt nicht verändert werden. Eine Erhöhung des DG in Verbindung mit einer Dacherneuerung erfolgt nicht. Der angrenzende Nachbar beabsichtigt nicht, in absehbarer Zeit sein Gebäude zu verändern.

Folgende Erweiterungsschritte sind geplant:

1. Die bestehende DHH wird um 4 Meter nach Westen verlängert
2. Weiterer Wohnraum kann nur auf der Grundstücksfläche auf der Südseite des Hauses geschaffen werden. Eine Lösung in Form eines Querbaus wäre hier am sinnvollsten, zumal in diesem Baukörper auch Anbauten wie Außentreppe vom OG in den Garten, ein Freisitz im OG, ein einfacher Wintergarten im EG und auch noch eine kleine Holzlege kompakt Platz finden können.

In den Erweiterungsbau würde die bisherige Garage als Wohnhaus bzw. als Treppenhaus miteinbezogen werden. Als Ersatz dafür ist ein Carport mit Geräteschuppen für Mülltonnen und Fahrräder auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen. Dazu soll auch die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf der Grundstücksfläche bereitgestellt werden.

Der Antragsteller bittet im vorliegenden Bauvorbescheid folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1:)

Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Das dargestellte Gebäude (Anbau) fügt sich nach Art und Umfang ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Frage 2:)

Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe zulässig?

Antwort:

Ja (siehe auch Antwort zu 1); Die Lage und Größe wurden bereits dem Gremium vorgestellt. Die Höhe passt sich dem Bestandsgebäude an; eine Aufstockung (Neubau/Altbau) findet nicht statt.

Frage 3:)

Ist die geplante Breite des Querbaus mit unterschiedlichen Maßen im Kellergeschoß (8,50 m) und den darüberliegenden Geschossen (EG und OG: 6,00 m; DG 7,25 m) planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Ja; Die einzelnen Geschoßbreiten ergeben sich aus der vorgelegten Planung. Im geplanten Querbau werden auch Anbauten wie Außentreppe vom OG in den Garten, ein Freisitz im OG, ein einfacher Wintergarten im EG sowie eine Holzlege angeordnet. Dadurch entstehen die verschiedenen Breiten.

Frage 4:)

Ist die gleiche Firsthöhe von Haupt und Nebendach planungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Die Dachneigung beträgt weiterhin 24°. Die Gebäudehöhe soll insgesamt nicht verändert werden. Somit ergibt sich ein einheitliches Bild für Bestandsbau/Aufstockung/Dachlandschaft.

Frage 5:)

Kann eine Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zur Flur-Nr. 548/86 (Gemeinde Warngau) auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn eine Zustimmung des Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich erfolgt (siehe Bauvorlage „Abstandsflächenübernahme“. Die übernommenen Abstandsflächen dürfen nicht überbaut werden.

Von Seiten der Gemeinde Warngau kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auf dem angrenzenden Grundstück (genutzt als Grünland (Weg/Gehölz)) erteilt werden.

Diskussion:

Größtenteils ist sich das Gremium darüber einig, dass die vorgelegte Planung sehr harmonisch und gut strukturiert eingereicht worden ist.

Die angedachte Verkürzung des Baukörpers, vorgeschlagen durch den Vorsitzenden, wird eingehend diskutiert, und zum Schluss als nicht praktikabel angesehen.

Teilweise wird auch die Meinung vertreten, dass der gesamte Anbau sowie der daraus resultierende Querbau untergeordnet sein sollte.

Als problematisch wird auch eine weitere Möglichkeit einer Bauabsicht durch den Nachbarn angesehen. Zudem wird die Ungerechtigkeit bezüglich einer späteren Bebauung ebenfalls durch Nachbarn in Bezug auf die Abstandsflächenproblematik angesprochen.

Des Weiteren wird die bestehende Gestaltungssatzung sowie die darin enthaltenen neuen Festsetzungen in der neu aufzulegenden Gestaltungssatzung diskutiert.

Gemeinderat Dr. Ing. Michael Spannring bekräftigt mehrmals, dass bei einer weiteren Bebauung durch den direkt angrenzenden Nachbarn die entstehende Bebauung sehr massiv wirkt und somit der Antrag auf Vorbescheid zurückgestellt werden sollte; Er schlägt vor, vorab eine Bauberatung bei Herrn Hohenreiter einzuholen. Außerdem sind sich einige Stimmen im Gremium einig darüber, zuerst die Gestaltungssatzung rechtssicher zu überarbeiten und anschließend den Antrag auf Bauvorbescheid zu genehmigen.

Gemeinderat Reinhard Bücher verweist auf einige Bauvorhaben im Kaiserbichl sowie in der Hartpenninger Str., die mit Abweichungen von der gemeindlichen Gestaltungssatzung genehmigt wurden.

Nach eingehender Diskussion im Gremium wird der Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Beschlussfassung gestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum vorgelegten Antrag auf Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO in der Fassung vom 12.04.2024. Ein formeller Antrag auf Baugenehmigung in 3-facher Ausfertigung mit den erforderlichen Unterlagen muss gestellt werden, indem die Erschließung, ein Freiflächenplan sowie die erforderliche Statik vorgelegt werden. Der erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau in der Fassung vom 15.03.2021 wird zugestimmt. Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau ist zwingend einzuhalten.

(2. Bürgermeister Leonhard Obermüller ist persönlich beteiligt; Art. 49 GO)

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 13

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 1

Mitglied des Gemeinderats Dr. Michael Spannring

Persönlich beteiligt: 1 2. Bürgermeister Leonhard Obermüller

**Top 6 Vollzug der Baugesetze, Antrag auf Bauvorbescheid nach Art 71 BayBO zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Einbau einer 4. Wohneinheit in Warngau, Heckenweg 3, FlNr. 476/2, Gemarkung Warngau
Vorlage: 2024/0326**

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die beantragte Aufstockung fügt sich nach Art und Umfang ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Der Antragsteller beabsichtigt, an der Nordseite das Haus anzubauen. Somit entsteht im EG eine Garage mit Abstellraum, im 1. OG drei zusätzliche Zimmer. Dies bedeutet, dass im Bestands- haus 1 Wohnung enthalten ist. Im 1. Stock ist derzeit eine 2 Zimmer Wohnung vorhanden, die weitere Zimmer erhält. Im DG würde eine zusätzliche Wohneinheit entstehen.

Auf Grund der Baumaßnahme wird das Dach energetisch saniert, indem das Dach erhöht wird und die Dachhöhe zum Nachbarhaus angeglichen wird. Durch die geplanten Baumaßnahmen würde der energetische Standard von heute erreicht und zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Die erforderlichen Stellplätze für 4 Wohneinheiten gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau sind eingehalten. Der geforderte Besucherstellplatz wird ebenfalls in den Unterlagen nachgewiesen.

Die Dachneigung des Hauptgebäudes beträgt 24° (wie Bestand). Die Firsthöhe nach Aufstockung des Hauptgebäudes soll 7,32 m betragen. Somit ergibt sich eine Giebelhöhe von 9,60 m.

Die Dachneigung der bestehenden Garage beträgt 22°. Um den Stellplatz 4 zu erreichen, wird eine weitere Zufahrt erstellt.

Der Antragsteller bittet im vorliegenden Bauvorbescheid folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1.)

Ist die im Plan dargestellte Erweiterung des bestehenden Wohnhauses (Anbau auf der Nordseite) hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau bauplanungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach

§ 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ein Dorfgebiet (MD). Das dargestellte Gebäude (Erweiterung) fügt sich nach Art und Umfang ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Frage 2.)

Ist die im Plan dargestellte Erweiterung des bestehenden Wohnhauses (Aufstockung) hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau bauplanungsrechtlich zulässig?

Antwort:

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ein Dorfgebiet (MD). Das dargestellte Gebäude (Erweiterung) fügt sich nach Art und Umfang ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Frage 3.)

Ist die Erschließung über eine weitere Zufahrt zulässig?

Antwort:

Die Errichtung einer weiteren Zufahrt im § 34 – Bereich ist zulässig. Festsetzungen zu Zufahrten werden meist nur in B-Plan-Gebieten getroffen.

Frage 4.)

Ist der Einbau einer weiteren Wohneinheit, insgesamt jetzt 4, baurechtlich zulässig? Momentaner genehmigter Stand sind 3 Wohneinheiten.

Antwort:

Der Einbau einer weiteren Wohneinheit ist von Seiten der Gemeinde zulässig; das Grundstück, 1600 m², kann eine weitere Wohneinheit aufnehmen; die Stellplätze sind eingehalten; Firsthöhe zum Nachbargrundstück fast identisch.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum vorgelegten Antrag auf Bauvorbescheid in der Fassung vom 09.04.2024. Ein formeller Bauantrag in 3-facher Ausfertigung mit den erforderlichen Unterlagen muss gestellt werden, in dem die Erschließung, ein Freiflächenplan und die Statik vorgelegt wird. Die Gestaltungssatzung sowie die Garagen- und Stellplatzsatzung ist zwingend einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 7 Vollzug der Baugesetze, Anpassung der Gestaltungssatzung Vorlage: 2024/0331

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in einer der kommenden Sitzungen behandelt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 8 Vollzug der Baugesetze, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Osterwarngau, Birkenweg 17, FlNr 3417/11 Gemarkung Warngau Vorlage: 2024/0332
--

Sachverhalt:

Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Osterwarngau, Birkenweg 17; Fl.Nr. 3417/11 Gem. Warngau



Das Grundstück, Fl.Nr. 3417/1 Gem. Warngau liegt im umbepflanzten Innenbereich der Gemeinde Warngau in keinem B-Plan-Gebiet. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück als WA (Allgemeines Wohngebiet) und teils als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der gesamte Baukörper wurde bei einem internen Termin mit dem Landratsamt Miesbach situiert und juristisch geprüft. Dabei wurde die festgelegte Bezugslinie angepasst (siehe blaue Markierung).

Das Gebäude wird mit 9,50 m x 12,00 m beantragt. Der mittige Erker in einer Breite von 1,00 m und einer Länge von 4,99 m wird vollumfänglich für das Treppenhaus verwendet. Die Dachneigung beträgt 22° für das Hauptgebäude sowie das Garagengebäude. Die Garage wird als Grenzgarage, fluchtend an die bestehenden Birkenweg errichtet. Der erforderliche Stellplatz wird als offener Stellplatz zwischen Alt- und Neubau errichtet.

Die Firsthöhe wird mit 7,76 m beantragt. Die Traufhöhe beträgt 6,48 m.

Die Wandhöhe des Einfamilienhauses wird mit 6,48 m angegeben.

Die Erschließung mit Frischwasser ist gesichert; ein Entwässerungsplan in 3-facher Ausfertigung ist vorzulegen.

Von der örtlichen Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau ist ein Antrag auf Abweichung erforderlich. Nach Punkt 3 der Gestaltungssatzung darf die Rohdeckenoberkante Kellergeschoss höchstens 0,20 m über dem Gelände liegen. Wegen der topographischen Lage am Hang und der immer größer werdenden Gefahr von Überschwemmungen ist hier eine Abweichung erforderlich. Dies ist zum dauerhaften Schutz des Gebäudes wichtig.

Die gesamt erforderlichen Stellplätze sind eingehalten gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau.

Auf dem Grundstück benötigte Stellplätze:

Je Einfamilienhaus 2 Stellplätze (pro Wohneinheit)	
Bestand Wohnhaus – 1 Wohneinheit	2,00 Stellplätze
Neubau Wohnhaus – 1 Wohneinheit	2,00 Stellplätze
Summe der geforderten Stellplätze	4,00 Stellplätze

Auf dem Grundstück vorhandene Stellplätze:

Garage Bestand	1,00 Stellplätze
Stellplatz Bestand	1,00 Stellplätze
Garage Neubau	1,00 Stellplätze
Stellplatz Neubau	1,00 Stellplätze

Summe der vorhandenen Stellplätze: 4,00 Stellplätze

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 18.04.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die erforderliche Abweichung bzgl. Punkt 3 der Gestaltungssatzung (Rohdeckenoberkante 0,20 m über dem Gelände) wird von Seiten der Gemeinde Warngau erteilt.

Ein Entwässerungsplan sowie ein Freiflächengestaltungsplan (jeweils in 3-facher Ausfertigung) ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 9 Informationen/Anfragen

Informationen/Anfragen:

Informationen durch den Vorsitzenden:

- Schreiben der Bürgerinitiative „Warngau ist menschlich“ vom 22.04.2024 (wurde dem Gremium als Tischvorlage ausgehändigt)
- Ruhebänke im Gemeindebereich sind vom Gemeinderat zu situieren. Vorab Prüfung von bereits bestehenden Bänken bezüglich Reparatur und Instandhaltung; anschließend Information an die Verwaltung
- Neubau Feuerwehrhaus Warngau; Sachstandsbericht aufgrund der vergangenen Arbeitssitzung durch den Vorsitzenden

- Neubau Kindergarten Wall: Sachstandsbericht durch den Vorsitzenden, aufgrund der derzeit vorliegenden Planung; Einladung zur kommenden Arbeitssitzung wird an die betreffenden GR ausgeteilt
- Sachstand Asylunterkunft auf dem VIVO-Gelände: derzeit liegt noch kein Bauantrag vor; wird aber zeitnah durch das LRA Miesbach eingereicht
- Bürgerversammlung findet am 27.06.2024 um 19:30 Uhr beim Gasthof zur Post in Warngau mit Einlasskontrolle statt.

Anfragen des Gremiums:

Mitglied des Gemeinderats Reihard Bücher fragt beim Vorsitzenden nach, wann der Haushalt 2024 in der öffentlichen Sitzung behandelt wird. Der Vorsitzende erwidert, dass der Haushalt 2024 nach Überprüfung durch das LRA Miesbach (Herrn Kupferschmid) voraussichtlich im Juni behandelt wird.

Außerdem stellt er Bücher mehrere Fragen zur Behandlung im öffentlichen Teil dieser GR-Sitzung bezüglich der Kiesgrube „Wolfsläng“; der Vorsitzende verweist diese Anfrage auf den nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung.

Mitglied des Gemeinderats Adolf Schwarzer bittet die Verwaltung zu überprüfen, ob ein Verkehrsspiegel an der Ecke Austrasse – Lindenstraße (obwohl bereits eine 30km/h Begrenzung und eine Rechts-vor-Linksregelung besteht) errichtet werden kann. Der Vorsitzende sichert die Überprüfung zu.

Anschließend wird der öffentliche Teil der Sitzung um 20:05 Uhr geschlossen; es folgt anschließend ein nichtöffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 17.06.24

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

Thomas Weimann
Schriftführer