



MARKT PEISSENBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS-, VERKEHRS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 10.02.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende 18:45 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Frank Zellner

Marktgemeinderäte

Herr Matthias Bichlmayr
Herr Jürgen Forstner
Herr Hubert Mach
Frau Patricia Punzet
Herr Stefan Rießenberger
Frau Sandra Rößle
Herr Bernd Schewe

Vertreter

Herr Maximilian Maar
Herr Rudi Mach
Herr Simon Mooslechner

Vertretung für Frau Ursula Einberger
Vertretung für Herrn Anton Höck
Vertretung für Herrn Thomas Bader sen.

Personal

Frau Birgit Thaller

weitere Anwesende:

Presse: Hr. Jepsen // WM-Tagblatt

Besucher: 1

Gäste/Fachleute: ./.

Abwesend:

Marktgemeinderäte

Herr Thomas Bader sen.
Frau Ursula Einberger
Herr Anton Höck

TAGESORDNUNG

Beschließender Teil

- 1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 20.01.2025
- 2 Bauanträge
- 2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Ausbau des Dachgeschosses, energetische Dachsanierung, Einbau von zwei Zwerchgiebeln, Anhebung des Dachstuhles und Erneuerung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1125/1 der Gemarkung Peißenberg (Südenstraße 29 a)
- 3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen
- 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Erlenweg)

Vorberatender Teil

- 4 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Umstufung von der Ortsverbindungsstraße zur Ortsstraße (Sulzer Straße)
- 5 Kenntnisgaben

Erster Bürgermeister Frank Zellner eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

Beschließender Teil

1 Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift vom 20.01.2025

Die Sitzungsniederschrift vom 20.01.2025 wurde genehmigt.

2 Bauanträge

2.1 Antrag auf Baugenehmigung - Ausbau des Dachgeschosses, energetische Dachsanierung, Einbau von zwei Zwerchgiebeln, Anhebung des Dachstuhles und Erneuerung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1125/1 der Gemarkung Peißenberg (Südenstraße 29 a)

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Planung ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1125/1 der Gemarkung Peißenberg (Südenstraße 29 a) ein Ausbau des Dachgeschosses mit energetischer Dachsanierung beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist auch der Einbau von zwei Zwerchgiebeln sowie die Anhebung des Dachstuhles vorgesehen. Außerdem ist eine Erneuerung der bestehenden Garage im westlichen Grundstücksbereich geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Süden- und Ludwig-Thoma-Straße“ an einer Gemeindestraße (Südenstraße).

Der genannte Bebauungsplan trifft gemäß Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen u. a. die nachfolgende Formulierung:

„Die Dachneigung und Firsthöhe bei Doppelhäusern ist einheitlich zu gestalten.“

Mit den geplanten Maßnahmen würde sich jedoch eine Erhöhung des Dachgeschosses um 0,25 m ergeben, diesbezüglich wäre die Erteilung einer entsprechenden Befreiung erforderlich, den Antragsunterlagen wurde hierzu die nachfolgende Begründung beigefügt:

„Der bisher nicht genutzte Speicherraum soll ausgebaut und energetisch saniert werden, es soll ein Uw. Wert < 0,14 erreicht werden. Die bestehenden Sparren haben eine Höhe von 14 cm, das bedeutet eine Zwischensparrendämmung mit 14 cm. Um den Anforderungen an Dämmung gerecht zu werden, muss der Sparren nach unten zum Wohnraum um ca. 16 cm aufgedoppelt werden, dadurch wird der jetzt schon beengte Raum noch kleiner und nicht mehr ausbaufähig als Aufenthaltsraum. Es wird beantragt eine Erhöhung um 25 cm zuzulassen, damit das Dachgeschoss genutzt werden kann. Das Dachgeschoss wird durch die Erhöhung kein Vollgeschoss.“

Darüber hinaus ergibt sich mit den geplanten Zwerchgiebeln eine Überschreitung der gemäß Bebauungsplan max. zulässigen Kniestockhöhe über dem zweiten Vollgeschoss (0,40 m/Doppelpfette).

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Baugenehmigung aufgrund der Unterlagen vom 09.01.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird hergestellt. Außerdem kann der Erteilung der erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der gemäß Bebauungsplan festgesetzten, profilgleichen Bauweise im Dachgeschoss sowie bezüglich der Kniestockhöhen im Bereich der Zwerchgiebel zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

3 Anträge auf Vorbescheid, Bauvoranfragen

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Erlenweg)

Sachverhalt:

Im Zuge des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid soll geprüft werden, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168 der Gemarkung Peißenberg (Nähe Erlenweg) der Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen zugestimmt werden kann.

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Marktes Peißenberg sieht im betroffenen Bereich zwar grundsätzlich eine Nutzung als Wohnbaufläche vor, das Grundstück kann derzeit aber bauplanungsrechtlich nicht dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Die Erschließung der Neubebauung ist über das Grundstück Erlenweg 2 geplant.

Dem Antrag wurde die nachfolgende Fragestellung beigefügt:

„Ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168, Gemarkung Peißenberg die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen mit jeweils einer Wohnhausgrundfläche von 103,5 m², mit einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 7,63 m, gemessen ab Fertigfußboden EG bauplanungsrechtlich zulässig?“

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss folgte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und fasste folgenden

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid aufgrund der Unterlagen vom 29.01.2025. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB kann nicht hergestellt werden, da das Grundstück derzeit nicht dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden kann.

Abstimmungsergebnis:

11:0

**4 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Umstufung von der Ortsverbindungsstraße zur Ortsstraße (Sulzer
Straße)**

Sachverhalt:

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Nr. 8 „Sulzer Straße“ hat durch die Gebietsreform 1978 und die daraus folgende Eingemeindung der Gemeinde Ammerhöfe ihre Verkehrsbedeutung als Gemeindeverbindungsstraße verloren und ist nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG zur Ortsstraße gemäß Art. 46 Nr. 2 BayStrWG umzustufen.

Gleichzeitig sind im Rahmen der Aktualisierung des Bestandsverzeichnisses die Flurnummern zu berichtigen und die Bezeichnung des Anfangs- und Endpunkts anzupassen.

An der Straßenbaulast ändert sich nichts; Straßenbaulastträger ist weiterhin der Markt Peißenberg. Die Deutsche Bahn als Sonderbaulastträger wird im Nachhinein von der Umstufung in Kenntnis gesetzt.



Es ist ein neues Karteiblatt im Bestandsverzeichnis der Ortsstraßen anzulegen:

<u>Bezeichnung:</u>	Sulzer Straße
<u>Fl.Nr.:</u>	3093/3-Teil, 912/24, 912-Teil, 912/27, 912/29 (früher 3093/3, 912/24, 802/5, 3098, 912-Teil) der Gemarkung Peißenberg
<u>Anfangspunkt:</u>	Abzweigung von der Schongauer Straße (früher B472)
<u>Endpunkt:</u>	Gemarkungsgrenze (früher Gemeindegrenze) nach Ammerhöfe
<u>Länge der Straße:</u>	0,402 km
<u>Straßenbaulastträger:</u>	Markt Peißenberg Protokoll vom 21.04.1877, Entschl. Der Gen. Bergwerks- und Salinen Administr. v. 15.05.1877 Nr. 1404 Gen.Dir.Entschl. v. 26.05.1877 gelten gemäß Art. 44/2 BayStrWG weiter. Sonderbaulast der Deutschen Bundesbahn für das Kreuzungsstück bei km 8,760 der Bahnlinie Weilheim/Peißenberg.
<u>Widmungsbeschränkung:</u>	---
<u>Bemerkungen:</u>	Bahnüberfahrt bei km 0,059 Überbrückung bei km 0,013

Beschluss:

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses empfiehlt die Umstufung der Sulzer Straße zur Ortsstraße gemäß Art. 46 Nr. 2 BayStrWG.
Gleichzeitig sollen im Rahmen der Aktualisierung des Bestandsverzeichnisses die Flurnummern berichtigt und die Bezeichnung des Anfangs- und Endpunkts angepasst werden.

Abstimmungsergebnis:

11:0

5 Kennntnisgaben

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Frank Zellner um 18:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses.

Frank Zellner
Erster Bürgermeister

Birgit Thaller
Schriftführung