

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 19.09.2013
Beginn: 15:15 Uhr
Ende: 16:40 Uhr
Ort: im Schranrensaal, Altbau, 1. OG (Zi. 101),
Rathaus Traunstein

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Kösterke, Manfred

Vorsitzende

Wiesholer-Niederlöhner, Waltraud

Vorsitz zu TOP 13

UW

Kaiser, Josef
Miller, Thomas

CSU

Harrecker, Ernst
Häusler, Josef
Namberger, Stefan

SPD

Forster, Peter
Hinterschnaiter, Josef

Schriftführer/in

Macho, Andrea

Verwaltung

Glaßl, Bernhard
Hagenauer, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|--|-----------------|
| 1 | Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Haslacher Straße 34 und 34 a (Fl.Nrn. 752/4 und 752/8 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/249 |
| 2 | Erweiterung des bestehenden Anwesens (Vergrößerung und Überdachung der bestehenden Dachterrasse mit Außentreppe) Empfing 6 (Fl.Nr. 865 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/253 |
| 3 | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Unternbergstraße 4 (Fl.Nr. 152/14 der Gemarkung Haslach) in Traunstein | 2013/254 |
| 4 | Einbau einer Dachgaube auf der Westseite des Anwesens Karl-Merkenschlager-Straße 2 a (Fl.Nr. 778/9 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/255 |
| 5 | Nutzungsänderung der bisherigen Gaststätte in ein Wettbüro beim Anwesen Bahnhofplatz 9 (Fl.Nrn. 794/14 und 842/18 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/256 |
| 6 | Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen auf dem Grundstück St.-Oswaldstraße 11 (Fl.Nrn. 212/4 und 212/5 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/260 |
| 7 | Anbau von vier Fertiggaragen mit Rangierplatz an das Anwesen Haslacher Feld 3 (Fl.Nrn. 264/2 und 265 der Gemarkung Haslach) in Traunstein | 2013/264 |
| 8 | Umbau des bestehenden Anwesens zur Erweiterung der Ladenfläche auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 (Fl.Nr. 788/29 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/265 |
| 9 | Ausbau des Dachgeschosses, Einbau einer Schleppgaube sowie Errichtung einer Terrassenüberdachung beim Anwesen Schmidhamer Straße 20 (Fl.Nr. 196/2 der Gemarkung Wolkersdorf) in Traunstein | 2013/266 |
| 10 | Tektur zum Abbruch der Mälzerei sowie zum Neubau eines Gär- und Lagerkellers auf dem Grundstück Hofgasse 11 (Fl.Nr. 151 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/269 |
| 11 | Erweiterung des bestehenden Baumarktes auf dem Grundstück Haslacher Feld 7 (Fl.Nrn. 265/4, 268/4 und 268/7 der Gemarkung Haslach) in Traunstein | 2013/270 |
| 12 | Tektur zum Einbau von vier Wohneinheiten in das bisherige Dentallabor (Grundrissänderungen, Balkonanbau) sowie zur Errichtung von zwei Carports auf dem Grundstück Gartenzeile 6 (Fl.Nr. 94 der Gemarkung Haslach) in Traunstein | 2013/273 |
| 13 | Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem | 2013/274 |

Grundstück Rupertistraße 6 (Fl.Nr. 44/10 der Gemarkung Haslach) in Traunstein

- | | | |
|-----------|--|-----------------|
| 14 | Errichtung einer Doppelgarage mit Sauna und Nebenräumen auf dem Grundstück Goethestraße 12 (Fl.Nr. 744/17 der Gemarkung Traunstein) | 2013/279 |
| 15 | Anbau einer Betriebstankstelle an die bestehende Halle auf dem Grundstück Schmidhamer Straße 27 (Fl.Nr. 158/9 der Gemarkung Wolkersdorf) | 2013/280 |
| 16 | Errichtung zweier Garagengebäude mit je drei Stellplätzen auf dem Grundstück Salzburger Straße 32 (Fl.Nr. 1022/4 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein | 2013/288 |
| 17 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 18. Juli 2013 | |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Haslacher Straße 34 und 34 a (Fl.Nrn. 752/4 und 752/8 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	--

mehrheitlich beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

1. Das gesamte Baugrundstück wird aufgrund seiner topografischen Lage (beide Häuser liegen auf dem Niveau der Bebauung an der Haslacher Straße) durch die Bebauung auf dem Nachbargrundstück Kolpingstraße 1 – 7 geprägt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 8 dafür: 8 dagegen: 0

2. Der Bauausschuss ist nach wie vor der Meinung, dass sich Haus 1 an der Haslacher Straße hinsichtlich der Geschossigkeit, der Ausnutzung der Grundstücksbreite wie alle Gebäude entlang der Haslacher Straße und bezüglich der Gebäudehöhe (insbesondere die westlichen Nachbargebäude weisen sehr hohe Firsthöhen auf, ebenso wie das derzeitige Bestandsgebäude auf dem Baugrundstück) in die Umgebungsbebauung einfügt und keine städtebaulichen Spannungen auslöst. Haus 1 wird mit der Auflage genehmigt, dass entlang der an der östlichen Grundstücksgrenze gelegenen Zuwegung zum Haus 2 eine komplette Eingrünung der sichtbaren Tiefgaragen- bzw. Untergeschosswand durch Büsche bzw. Wandbegrünung zu erfolgen hat.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 8 dafür: 6 dagegen: 2

3. Der Bauausschuss hält auch bezüglich des Hauses 2 eine Einfügung für gegeben aus folgenden Gründen:
 - Das Baugrundstück wird bezüglich der Grundfläche des Baukörpers maßgeblich durch die Bebauung auf dem westlichen Nachbargrundstück Kolpingstraße 1 – 7 geprägt.
 - Drei Vollgeschosse an dieser Stelle sind zulässig, da dieses Gebäude auf dem gleichen Niveau wie Haus 1 an der Haslacher Straße steht und deshalb eine Abstufung von vier auf drei Vollgeschosse hin zur niedrigeren Bebauung auf dem Niveau der Wartbergfeldstraße erfolgt. Selbst bei der dreigeschossigen Bebauung ragt dieses Gebäude aufgrund der topografischen Lage nicht über das zweigeschossige westliche Nachbargebäude auf dem Grundstück Kolpingstraße 1 – 7 hinaus, sondern bleibt deutlich hinter dieser Höhenentwicklung zurück.
 - Aufgrund der nach Süden hin vorgenommenen doppelten Abstufung und der Terrassierung des Gebäudes wird Haus 2 von Süden her von dem Niveau Wartbergfeldstraße als lediglich zweigeschossige Bebauung wahrgenommen.

Haus 2 wird genehmigt mit der Auflage, dass die in den Bauplänen ersichtliche Anbösung und Eingrünung des südöstlich gelegenen Untergeschosses wie dargestellt erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 8 dafür: 6 dagegen: 2

4. Der Bauausschuss ist der Ansicht, dass durch die beantragte Bebauung keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst werden.

TOP 2	Erweiterung des bestehenden Anwesens (Vergrößerung und Überdachung der bestehenden Dachterrasse mit Außentreppe) Empfang 6 (Fl.Nr. 865 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Das Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt. Die Anfahrbarkeit der vorhandenen Stellplätze ist noch nachzuweisen. Sollte die Anfahrt nicht mehr möglich sein, sind die Stellplätze an anderer Stelle nachzuweisen oder ggf. abzulösen.

TOP 3	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Unternbergstraße 4 (Fl.Nr. 152/14 der Gemarkung Haslach) in Traunstein
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Nach Vorberatung im Planungsausschuss fasst der Bauausschuss folgenden Beschluss:

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht erteilt da durch die Errichtung der Gartenhütte die Grundzüge der Planung berührt werden.

TOP 4	Einbau einer Dachgaube auf der Westseite des Anwesens Karl-Merkenschlager-Straße 2 a (Fl.Nr. 778/9 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	---

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

1. Das Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.
2. Für die Dachgaube wird eine Befreiung vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Karl-Merkenschlager-Straße“ gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

TOP 5	Nutzungsänderung der bisherigen Gaststätte in ein Wettbüro beim Anwesen Bahnhofplatz 9 (Fl.Nrn. 794/14 und 842/18 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	--

mehrheitlich beschlossen dafür: 8 dagegen: 1 anwesend: 7

Die beantragte Nutzung der bisherigen Gaststätte in ein Wettbüro wird planungsrechtlich zugelassen.

TOP 6	Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen auf dem Grundstück St.-Oswaldstraße 11 (Fl.Nrn. 212/4 und 212/5 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	--

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

1. Der beantragte Tekturplan wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.
2. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Abstandsflächen einzuhalten sind, insbesondere auch beim Balkon auf der Südseite (transparente Umwehrung).
3. Den Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, ist ein Abdruck der Genehmigung zuzustellen.

TOP 7	Anbau von vier Fertiggaragen mit Rangierplatz an das Anwesen Haslacher Feld 3 (Fl.Nrn. 264/2 und 265 der Gemarkung Haslach) in Traunstein
--------------	--

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

1. Das Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.
2. Für die Überschreitung der Baugrenze wird eine Befreiung vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Haslacher Feld“ gemäß Art. 63 Abs. 2 BayBO i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.
3. Durch die Baumaßnahme gehen sieben Stellplätze verloren. Diese hat der Bauherr vor Erteilung der Genehmigung noch nachzuweisen oder ggf. abzulösen.

TOP 8	Umbau des bestehenden Anwesens zur Erweiterung der Ladenfläche auf dem Grundstück Bahnhofstraße 17 (Fl.Nr. 788/29 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein
--------------	--

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

1. Das Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.
2. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist für die gesicherte Erschließung über das Grundstück Fl.Nr. 788/28 noch eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstückes und der Stadt Traunstein vorzulegen.
3. Nach der Garagenstellplatzverordnung kann der nachgewiesene Stellplatz nicht angefahren werden. Diesbezüglich ist der Stellplatz an anderer Stelle noch nachzuweisen oder ggf. abzulösen.

TOP 9 **Ausbau des Dachgeschosses, Einbau einer Schleppgaube sowie Errichtung einer Terrassenüberdachung beim Anwesen Schmidhamer Straße 20 (Fl.Nr. 196/2 der Gemarkung Wolkersdorf) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Das beantragte Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.

TOP 10 **Tektur zum Abbruch der Mälzerei sowie zum Neubau eines Gär- und Lagerkellers auf dem Grundstück Hofgasse 11 (Fl.Nr. 151 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

1. Das beantragte Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.
2. Die Baustelleneinrichtung hat im Benehmen mit der Straßenverkehrsbehörde bei der Stadt Traunstein zu erfolgen.
3. Bis zum Baubeginn sind für die Standsicherheit und den Brandschutz die erforderlichen Prüfbescheinigungen der privaten Prüfsachverständigen vorzulegen.

TOP 11 **Erweiterung des bestehenden Baumarktes auf dem Grundstück Haslacher Feld 7 (Fl.Nrn. 265/4, 268/4 und 268/7 der Gemarkung Haslach) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Das Vorhaben wird vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses des Stadtrates über den Bebauungsplan genehmigt.

TOP 12 **Tektur zum Einbau von vier Wohneinheiten in das bisherige Dentallabor (Grundrissänderungen, Balkonanbau) sowie zur Errichtung von zwei Carports auf dem Grundstück Gartenzeile 6 (Fl.Nr. 94 der Gemarkung Haslach) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

1. Das beantragte Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.
2. Bezüglich der Carporterweiterung wird eine Befreiung vom Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

3. Den Nachbarn, deren Unterschrift auf den Bauplänen fehlt, ist ein Abdruck der Genehmigung zuzustellen.

TOP 13 **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Rupertistraße 6 (Fl.Nr. 44/10 der Gemarkung Haslach) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Das Vorhaben wird vorbehaltlich der technischen Prüfung der endgültigen Pläne genehmigt. Sofern diese positiv ausfällt, wird die Verwaltung ermächtigt, die Baugenehmigung zu erteilen.

TOP 14 **Errichtung einer Doppelgarage mit Sauna und Nebenräumen auf dem Grundstück Goethestraße 12 (Fl.Nr. 744/17 der Gemarkung Traunstein)**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Das beantragte Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes genehmigt.

TOP 15 **Anbau einer Betriebstankstelle an die bestehende Halle auf dem Grundstück Schmidhamer Straße 27 (Fl.Nr. 158/9 der Gemarkung Wolkersdorf)**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Das beantragte Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen des Stadtbauamtes und des Landratsamtes genehmigt.

TOP 16 **Errichtung zweier Garagengebäude mit je drei Stellplätzen auf dem Grundstück Salzburger Straße 32 (Fl.Nr. 1022/4 der Gemarkung Traunstein) in Traunstein**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Das Vorhaben wird unter Einhaltung der Auflagen der Verwaltung genehmigt.

TOP 17 **Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 18. Juli 2013**

einstimmig beschlossen dafür: 8 dagegen: 0 anwesend: 8

Der Bauausschuss genehmigt die o.g. Sitzungsniederschrift.

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung des Bauausschusses findet die nichtöffentliche Sitzung des Bauausschusses statt.