



Datum: Dienstag, 14.10.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Schriftführer: Josef Harraßer

Besel, Alfons

Bauer, Tobias
Berghammer, Josef
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Rabl, Georg
von Miller, Barbara

Huber, Franz für Franz von Preysing

Ettenreich, Bernd
Kozemko, Herbert
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Wild, Christine

Öffentliche Niederschrift

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO fest.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.09.25 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.09.2025 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 3 Tekturantrag zum Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1813/8, 1813/9, 1813/12, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße

Auf die Sitzung vom 23.09.2025 wird verwiesen. Der Plan wurde im Bezug auf den Quergiebel geändert.

Es handelt sich um einen Vorbescheid. Im Vorbescheid sind noch keine Fassadenpläne enthalten. Die Anordnung und Größe der Fenster wird im Zuge des Bauantrages dargestellt.

In der Sitzung am 23.09. war man sich uneins hinsichtlich eines Betondaches/Balkones am Nebengebäude, das in der Visualisierung dargestellt war. Dieses ist nicht geplant und auch nicht Gegenstand des Vorbescheides (vgl. Schnittzeichnung).

Folgende Fragen sollen durch den Vorbescheid geklärt werden:

1. Fügt sich das geplante Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, insbesondere hinsichtlich:

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Baukörperdimensionen, Gebäudehöhen, sowie der Ausgestaltung mit einem Quergiebel
- Positionierung, Firstrichtung und Orientierung des Gebäudes

Gem. § 34 muss sich ein Gebäude hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Art: Es ist ein Wohngebäude.

Maß: Höhe vgl. unter 2.

Anzahl der Vollgeschosse: Es werden 3 Vollgeschosse errichtet (DG = Vollgeschoss). Auf den direkt angrenzenden Grundstücken sind mehrere Gebäude mit min. 3 Vollgeschossen vorhanden.

Grundfläche: Die Grundfläche des Gebäudes (240 m²) passt sich ebenfalls in die Umgebung ein. (HsNr. 16 – 268 m², Müllerstraße 1-273 m², Tölzer Str. 13 – 310 m², Tölzer Straße 15 – 270 m²)

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll: (Dies bezieht sich auf die Lage im Grundstück):

Der Orientierung des Gebäudes (Drehung des Gebäudes gegenüber der Grundstücksgrenze) kann auf Grund der nördlichen Bestandsgebäude zugestimmt werden.

Bauweise: Offene Bauweise = Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m) müssen einen seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze einhalten.

Dies ist gegeben.

Quergiebel:

Gem. Gestaltungssatzung darf der Quergiebel 40 % der Länge des Hauptgebäudes betragen.

In der nun vorgelegten Planung wird diese eingehalten.

Die Anzahl der Wohneinheiten (oder hier, dass es sich trotz der Größe „nur“ um ein Einfamilienhaus handelt) ist kein Kriterium des Einfügens.

2. Ist die geplante Höhenlage und Bauhöhe des Haupt-Gebäudes mit dem Ortsbild verträglich?

An der höchsten herausschauenden Stelle (SO-Ecke) entsteht eine Wandhöhe von 8,51 m.

Durch das stark fallende Gelände beträgt die Wandhöhe im Mittel an der Giebelseite rund 7m

und an den Traufseiten 7,57 m.

In der Gestaltungssatzung ist zwar eine Wandhöhe von max. 6,75 m im Mittel festgelegt. Dies betrifft aber nicht Bereiche, in denen bereits Gebäude mit einer höheren Wandhöhe vorhanden sind. Hier darf die Wandhöhe der Gestaltungssatzung überschritten werden.

Das südliche Gebäude HsNr. 12 wird derzeit saniert und hat eine Wandhöhe von rund 8,30 m (bzw. 9,30 zur Straße). Im Norden liegt das alte „Feldmayer-Gebäude“ mit einer Höhe von rund 11,30 m. Und auch das Anwesen „Müllerstraße 1“ hat im Süden eine Wandhöhe von rund 9,70 m.

Das Nebengebäude weist eine Wandhöhe von 3,60 m auf.

Die geplanten Wandhöhen fügen sich nach Ansicht der Verwaltung ein.

3. Ist der teilweise unterirdische Verbindungsbau mit Flachdach zwischen Haupt- und Nebengebäude in der geplanten Form genehmigungsfähig?

Der Verbindungsbau liegt zum größten Teil unter dem bestehenden Gelände. Nach Süden hin (zum Nebengebäude hin) schaut es aus dem Gelände heraus. Das „Dach“ des Verbindungsbaus soll als Gründach ausgebildet werden. Im Bereich nördlich des Schwimmbades wird das Dach als Terrasse genutzt werden.

Es ist (für den „herausschauenden Teil“) eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Damit hier nicht zusätzliche oberirdische Gebäudeteile entstehen, wird dem Gründach zugestimmt.

4. Ist die Errichtung des geplanten Schwimmbeckens in abgetreppter Form hangabwärts mit Überlaufbecken sowie unterhalb angeordneter Abstufung, Anböschung und Bepflanzung in dieser Art genehmigungsfähig?

Bei der Ortsbesichtigung war das Hauptgebäude hinsichtlich Lage und Höhe dargestellt.

Dabei wurde ersichtlich, dass auch der Bereich des Schwimmbades rund 2 m über dem jetzigen Gelände herausragt. Den Bauausschussmitgliedern ist wichtig, dass hier keine sichtbare durchgängige Wand/Mauer von knapp 40 m Länge entsteht. Der Bereich des Schwimmbades muss daher durch Terrassierung und Vorpflanzungen von Sträuchern begrünt werden.

5. Sind die Nebenanlagen (Terrassen, Einfahrt etc.) in dieser Größe genehmigungsfähig?

Auf Grund der Gesamtgröße des (vereinigten) Grundstückes sieht die Verwaltung hier keine Probleme.

6. Ist die Errichtung der geplanten Tiefgarage mit unterirdischer Zufahrtsrampe in der vorgesehenen Form zulässig, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage im seitlichen Grenzbereich auf der östlichen Seite des Grundstückes?

Auf Grund des Geländeverlaufes ist eine Tiefgarage sehr sinnvoll und wird ausdrücklich begrüßt.

Vor der Tiefgarage ist eine Aufstellfläche von 7,82 m Länge und rund 6 m Breite vorgesehen.

Diese Fläche ist sehr beengt (keine Wendemöglichkeit) und es wird bedauert, dass kein oberirdischer Besucherstellplatz geschaffen wird.

Das Grundstück jedoch nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, werden hierzu keine Vorgaben gemacht.

7. Werden die einzuhaltenden Grenzabstände gewahrt?

Die Abstandsflächen werden von der Baugenehmigungsbehörde überprüft.

Im Zuge der Sitzung gab es keine weiteren Fragen der Mitglieder.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 1813/8, 1813/9 und 1813/12, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Von der Gestaltungssatzung wird eine Abweichung von der Dachform hinsichtlich des Verbindungsganges erteilt.
Die Wand des Schwimmbades muss entsprechend angebösch und bepflanzt werden.

Abstimmung 7 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Lagererweiterung mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1464/1, Gem. Gmund, Gasse 5

1982/83 wurde eine Doppelgarage genehmigt und errichtet. Diese Garage wurde zwischenzeitlich umgenutzt und erweitert.
Der Baubestand sowie die neue Nutzung (Werkstatt und Lagerfläche) soll nun aufgenommen (nachträglich genehmigt) und nochmals durch ein Carport erweitert werden.

Es ist ein Gebäude mit einer Größe von 12,60 m x 6,80 m vorhanden. An diesem soll ein Querbau (Carport) errichtet werden. Der Querbau hat eine Größe von 6,3 m x 6,6 m und wird eingeschifft.

Der Querbau bedarf einer Abweichung von der Gestaltungssatzung, da seine Länge mehr als 40 % der Länge des bestehenden Gebäudes beträgt (Verhältnis 12,65 m zu 6,66 m).

Der neue Gebäudeteil wird unterkellert. Dieser Keller ist als Heizungs-Keller vorgesehen, da das Hauptgebäude nicht unterkellert ist.

Die Abstandsflächen werden nach Auskunft des Architekten durch Abstandsflächenübernahmen nachgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Lagererweiterung mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1464/1, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 35 BauGB.
Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des Querbaus wird erteilt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 20 "Schaftlacher Straße"; Antrag auf Änderung

Herr Eder möchte westlich seines Gasthofes ein eingeschossiges Gebäude errichten. Das Gebäude ist mit einer Größe von rund 7,90 x 14,8 m und einer Wandhöhe von 3 m vorgesehen.

Der Anbau soll als Betreiberwohnung bzw. als sog. „Austragshaus“ für den jetzigen Eigentümer dienen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaftlacher Straße“.

In diesem Bebauungsplan sind keine Baugrenzen für das Gebäude vorgesehen. Der Bebauungsplan muss somit für das Vorhaben geändert werden.

Der südliche Bereich (an der Schaftlacher Straße) wurde bereits geändert (10. Änderung) Hier wurden zusätzliche Baugrenzen und auch höhere Wandhöhen vorgesehen. Des Weiteren ist ja auch inzwischen das nördliche Grundstück bebaut.

Die Gemeinde kann sich daher eine Nachverdichtung auf dem Grundstück vorstellen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 zu. Er stellt jedoch seine Zustimmung zur vorgelegten Errichtung eines Wohngebäudes hinsichtlich Gestaltung zunächst zurück.
Mit dem Antragsteller bzw. dem Architekten soll nochmals ein Gespräch geführt werden. Hierbei ist die ungewöhnliche Form des Baukörpers (mehr breit als lang), die tiefe Situierung (Hochwasserproblematik) und der hohe Kamin abzuklären.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 6 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 24.10.25

Alfons Besel
Vorsitzender

Josef Harraßer
Schriftführer