NIEDERSCHRIFT
ÜBER DIE
ÖFFENTLICHE SITZUNG DES TECHNISCHEN AUSSCHUSSES
VOM DIENSTAG, DEN 11.12.2007

Sämtliche Ausschussmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren StRin Platzer sowie die StR Berberich, Lachner, Mühlfenzl, Nagler, Ried, Riedl, und Schuder.

Entschuldigt fehlten: 2.Bgm. Anhalt, StR Mühlfenzl

Frau Fischer und Hr. Deierling nahmen beratend an der Sitzung teil.

Sitzungsleiter: 1. Bgm. Brilmayer
Schriftführer : Fischer (TOP 1-4, 7-9), Deierling (TOP 5u. 6)

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte 1. Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Lfd.-Nr. 01

Kommentar [M1]:

[redacted]
Antrag auf Vorbescheid Umnutzung und Sanierung der ehem. Schlossbrauerei Ebersberg mit Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück FlNr. 13, Gmkg. Ebersberg, Schlossplatz 4

öffentlich

Das Vorhaben befindet in einer innerstädtisch sensiblen, denkmalgeschützten Zone. An der Nordseite begrenzt die Benediktinerstraße das Areal und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB, Innenbereich, nach dem Bebauungsplan Nr. 46 – Benediktinerstraße und nach dem Denkmalschutzgesetz
Der für das Projekt verantwortliche Architekt Herr Kühnlein erläuterte das Konzept:
Die ehemalige Klosterbrauerei ist ein bedeutsamer Teil des früheren Klosters Ebersberg. Die wesentlichen Gebäude der Anlage sind das Malzhaus, das Sudhaus, die Tiefkeller, die Gärkeller, das Kesselhaus, die Abfüllanlage, Remisen und ein Teil des Wohntraktes der Mönche. Anfang 2007 wurden eine Archivalienrecherche, ein restauratorisches Gutachten und eine statische Voruntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse liegen allen maßgeblich Beteiligten vor. Untersucht wurden alle Gebäudeteile, mit Schwerpunkt auf das Malzhaus.
Eine Neunutzung der Denkmal geschützten Gebäude erfordert eine bestands- und substanzverträgliche Planung, aber auch zeitgemäße und zukunftsfähige Konzepte, die eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung ermöglichen.
Die Voraussetzungen hierzu sind:
Barrierefreie Erschließung
Ausreichende Versorgung mit Tageslicht
Störungsfreies Wohnen und Arbeiten
Ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen
Das Gesamtbild der historisch bedeutenden Klosteranlage sollte unter der neuen Nutzung keine Beeinträchtigung erleiden. Das vorläufige Nutzungskonzept gründet sich auf die Erkenntnisse der Voruntersuchung und umfasst folgende Anlagen:
das Malzhaus
das ehemalige Abfüllgebäude
die Tiefkeller

Dem Anfang des im 20. Jahrhundert erbauten Abfüllgebäude kommt wohl keine Denkmaleigenschaft zu, so dass hier ein Ersatzbau entstehen kann, mit Erhöhung um ein Geschoß. Die städtebauliche Verträglichkeit und Dachform wurde anhand eines Modells dargestellt und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die Gewölbe des Tiefkellers bleiben dabei erhalten und werden Teil des neuen Nutzungskonzeptes. Das neu genutzte Malzhaus und vor beschriebenen Neubau verbindet als vertikale Erschließung ein Gelenk, beginnend von der untersten Ebene des Gewölbekellers bis in die Dachgeschoße. Im Norden schließt sich eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 60 Stellplätzen an, die entsprechend des Höhenverlaufs der Benediktinerstraße erschlossen ist. Von dieser gelangt man direkt in das Haupttreppenhaus. Vorliegendes Nutzungskonzept lässt die spätere Anbindung weiterer Gebäude, wie Sudhaus, Kesselhaus, Remisen, sowie den Haupttrakt der Klosteranlage problemlos zu. Für die Remisenbauten ist eine eigene Erschließung erforderlich.
Die Freiflächengestaltung sieht den Erhalt der Grünflächen im Osten vor. Der Klosterinnenhof soll, nach Entlastung durch die Tiefgarage gestalterisch aufgewertet werden.
Folgende Fragen sollen im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

1. Umnutzung Malzhaus in Büroflächen und Wohnungen
2. Errichtung eines Treppenhauses mit Aufzug
3. Abbruch der oberirdischen Gebäudeteile der ehemaligen Abfüllanlage und Errichtung eines Neubaus mit Laden– und Büroflächen
4. Bau eines zweigeschossigen Parkdecks an der Benediktinerstraße
5. Umnutzung des ehemaligen Kesselhauses in Laden– und Büroflächen.

Nach diesen Ausführungen wurden folgende Punkte im Technischen Ausschuss erörtert und zu bedenken gegeben.
Für die Planung und das Konzept wurde Zustimmung signalisiert und Lob ausgesprochen. Hingegen die Tiefgarage wurde bezüglich ihrer Situierung, der zu steilen Zufahrt (bedingt durch Topografie, Probleme speziell im Winter), der Immissionen für die Anlieger, sowie des städtebaulichen Aspektes des dadurch entstehenden hohen Mauerbauwerkes als äußerst problematisch erachtet.
Es wurde angeregt zu überprüfen, ob eine innen liegende Abfahrt oder die Zufahrt durch das Tor vom Schloßplatz möglich wären. Um die Stellplätze auf den Gewölben zu errichten laut eines Vorschlags, bedarf es laut Architekt einer weiteren statischen Untersuchung. Des Weiteren soll versucht werden für Fußgänger und Radfahrer eine Durchfahrt-/gang in Verlängerung der Ignaz-Perner-Straße zu schaffen. Da hier im Gebäude die Gewölbe zu hoch sind, ist laut Architekt wohl nur eine Verbindung für Fußgänger möglich. Dieser gute Gedanke sollte untersucht werden.
Bgm. Brilmayer empfahl bei einer zukünftigen Parkierung unter dem Schloßplatz dementsprechende Anbindungen zu ermöglichen. Die Problematik der Tiefgarage, ihrer Erschließung und Lage sollte vom Verkehrsplaner der Stadt und die geäußerten Anregungen und Bedenken des Technischen Ausschusses vom Architekten untersucht werden.
Die Planung ist auf CD vorhanden und soll an jede Fraktion weitergegeben werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für Punkt 1 - Umnutzung Malzhaus in Büroflächen und Wohnungen, wie vorgestellt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für Punkt 2 – Errichtung eines Treppenhauses mit Aufzug, wie vorgestellt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für Punkt 3 – Abbruch der oberirdischen Gebäudeteile der ehemaligen Abfüllanlage und Errichtung eines Neubaus mit Laden – und Büroflächen, wie vorgestellt das Einvernehmen zu erteilen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für Punkt 4 – Bau eines zweigeschossigen Parkdecks an der Benediktinerstraße, wie vorgestellt das

Einvernehmen nicht zu erteilen. Die Problematik soll vom Verkehrsplaner untersucht werden, seitens des Architekten besteht Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der geäußerten Bedenken und Anregungen.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss für Punkt 5 - Umnutzung des ehemaligen Kesselhauses in Laden –und Büroflächen, wie vorgestellt das Einvernehmen zu erteilen. Die Empfehlung, einen Durchgang für Fußgänger zu ermöglichen soll untersucht werden.

Lfd.-Nr. 02

Kommentar [M2]:

Landkreis Ebersberg;
Erweiterung und Umbau der Realschule Ebersberg auf dem Grundstück FlNr. 789, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 64

öffentlich

Am 15.11.05 wurde im Technischen Ausschuss das Ergebnis der Machbarkeitsstudie / Vorplanung zur Erweiterung der Realschule vorgestellt. Diese sah vor, einen Gebäudetrakt an die Sporthalle nach Westen anzuschließen. Die Realisierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der 1. Bauabschnitt erstreckt sich über eine Grundfläche von ca. 21 x 19 m (L x B).
Architekt Hubner vom Büro g.h.k erläuterte die Planung.
Die Höhe des Gebäudes erstreckt sich auf 3 Geschoße,
Das Eingangsgeschoß wird vom Bestand erschlossen, darin befinden sich 3 Klassenzimmer nebst WC-Anlagen.
Im durch die Hangsituation bedingten Gartengeschoß befinden sich Schulküche, Mehrzweckraum, sowie WC-Anlagen, wobei im Norden und Süden jeweils die Notausgänge, um ein halbes Geschoß versetzt situiert sind. Im 1. Obergeschoß sind 3 Fachräume/Chemie mit Ausweichraum untergebracht. Das Gebäude ist so konzipiert, dass der 2. Bauabschnitt problemlos angebaut werden kann. Das Dach ist als flach geneigtes Satteldach mit Stehfalz-Blechdeckung geplant. Die Westfassade, verkleidet mit beschichteten Faserzementplatten, stellt sich als Mauerscheibe mit geradem oberen Attika-Abschluss dar.
Im Freiflächengestaltungsplan wird nördlich der städtischen Wertstoffinsel der neue Zugang samt Fahrradabstellplatz dargestellt, sowie die Verschwenkung der Fahrbahnkante nach Osten, mit der geplanten Gehwegführung. Des Weiteren ist ersichtlich dass die Stellplätze entlang der Westseite der Eichenallee (Fl.Nr. 1816/4, Besitz Landkreis) in Tiefe (derzeitige Tiefe 4,30 m Mindesttiefe 5,0 m) und Anzahl vergrößert werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme. Laut Stellplatz-Nachweis sind insgesamt 17 Stellplätze erforderlich, für die vorhandenen Klassenprovisorien 13, für die Erweiterung 4. Es müssen 3 zusätzliche errichtet werden.
Das Vorhaben beurteilt sich und ist zulässig nach § 34. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.
StR Berberich regte an für Solarnutzung und entsprechende Technik ein steileres Dach vorzusehen. Architekt Hubner erwiderte, dass die Warmwasserbereitung für die Turnhalle bereits mit Solarenergie betrieben wird. Ein steileres Dach wäre insofern nicht wirtschaftlich und Technikräume sind in ausreichender Zahl vorhanden. Des Weiteren bemängelte StRin Schurer die prekäre Zugangssituation an der Wertstoffinsel. Der Hang sei zu steil, daher ist an anderer Stelle die Realisierung schwierig.
Zur Fortführung des Gehweges gemäß Freiflächengestaltungsplan auf dem Grund des Landkreises müssen noch dezidierte Verhandlungen geführt werden.
Dies soll im Beschluss vermerkt werden.
Der Entwässerungsplan muss noch nachgereicht werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen.

Über die Fortführung des Gehweges gemäß Freiflächengestaltungsplan, auf dem Grund des Landkreises müssen noch dezidierte Verhandlungen geführt werden.

Lfd.-Nr. 03*

Kommentar [M3]:

[redacted]
Nutzungsänderung und Einbau einer Wohneinheit in das bestehende Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück FlNr. 853/3, Gmkg. Ebersberg in der Pfarrer-Bauer-Str. 6

öffentlich

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB, die nähere Umgebung entspricht WA. Das Obergeschoß des Wirtschaftsgebäudes soll zur Wohnung umgenutzt werden. Diese Nutzungsänderung ist zulässig.
Es werden folgende Stellplätze nachgewiesen:

Laden	1 Stellplatz
Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Wohnung	2 Stellplätze

Der Stellplatz-Nachweis ist erbracht.
Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen. Der Entwässerungsplan muss noch nachgereicht werden.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der Technische Ausschuss dem Bauantrag das Einvernehmen zu erteilen

Lfd.-Nr. 04

Kommentar [M4]:

Klosterseebad;
Wasserwachträume und WC-Anlagen
Vorstellung der Planung

öffentlich

Auslöser für die Errichtung von WC-Anlagen und einer Räumlichkeit für die Wasserwacht war zum einen die Einrichtung eines Behinderten-WC mit gesondertem Wasserwachtraum, zum anderen eine problemlose Rettungszufahrt. Dies ist im vorgesehenen Bereich sinnvoll.
Architekt Mayer, mit der Vorplanung beauftragt, in Absprache mit der Wasserwacht, erläuterte den Entwurf:
Das bestehende Einfahrtstor wird geringfügig nach Süden versetzt und vergrößert. Unmittelbar dahinter sind östlich ein quadratisches Gebäude für WC's (ca. 7 x 7 m) und westlich ein rechteckiges Gebäude (ca. 4,3 x 7 m) für die Wasserwacht in massiver Bauweise geplant. Die Dächer sind als flach geneigte Pultdächer mit Metalldeckung an den Hang angepasst konzipiert. Für die WC-Anlage sind nicht verglaste Oberlichte vorgesehen, für das Wasserwachtgebäude an der Südseite Eckfenster mit Schiebeläden. Bei den WC's ist neben dem Behinderten-WC außerdem noch ein Personal-WC mit Putzraum vorgesehen, sowie außen an der Ostseite eine Dusche für Badegäste. Die Gebäude sind zunächst für den Sommerbetrieb ausgerüstet.
Das Konzept fand große Zustimmung im Technischen Ausschuss, es wurden noch folgende Anregungen vorgebracht:

- Winternutzung, z. B. für Eislaufbetrieb vorsehen, das heißt im WC verglaste Fenster und temporäre Heizmöglichkeit
- Fahrradabstellmöglichkeit beim Eingang
- Abklären, ob Behinderten-WC mit WC Damen kombiniert werden kann.

Der Technische Ausschuss war sich einig, dass auf Basis des vorgestellten Konzeptes weiter verfahren werden soll.

Lfd.-Nr. 05

Kommentar [M5]:

Außenbereichslückenfüllungsatzung Ruhensdorf - Nr. 127.2;
Änderung des Satzungsbeschlusses vom 23.05.2006

öffentlich

Am 23.5.2006 fasste der TA den Satzungsbeschluss für die 2. Änderung der Außenbereichslückenfüllungssatzung im Bereich Ruhensdorf.
Der Beschluss wurde bisher nicht bekannt gemacht, da die erforderlichen Verträge nach dem Rindinger Modell nicht abgeschlossen wurden.
Nunmehr erklärte der Eigentümer des Grundstückes FlNr. 2037 Gmkg. Oberndorf, dass er auf die Ausweisung eines sog. „Baufensters“ entsprechend dem bereits als Satzung beschlossenen Plans verzichte.
Der Eigentümer der anderen Flächen hat zwischenzeitlich den Vertrag unterzeichnet.

Einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschloss der TA, den Satzungsbeschluss vom 23.5.2006 TOP Nr. 13 aufzuheben.
Weiter beschloss der TA einstimmig mit 9 : 0 Stimmen den Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichslückenfüllungssatzung i.d.F.vom 20.3.2006 unter Berücksichtigung der am 20.3.2006 beschlossenen Ergänzungen und Hinweise, für die Grundstücke FlNr. 2050, 1746 Teilfläche und 1745 Teilfläche als Satzung.

Lfd.-Nr. 06

Kommentar [M6]:

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes;
Einziehung einer Teilstrecke des auf dem Grundstück FlNr. 1745, Gmkg Oberndorf, verlaufenden öffentlichen Feld- und Weges (Nr. 113)

öffentlich

Die Angelegenheit wurde zurückgestellt.

Lfd.-Nr. 07

Kommentar [M7]:

Neue BayBO;
Erlass einer Stellplatzsatzung

öffentlich

Der TA wurde davon unterrichtet, dass am 1. Jan. 2008 die neue Bayerische Bauordnung in Kraft tritt und damit auch die rechtlichen Grundlagen für die Berechnung der nötigen Stellplätze geändert werden. So wird nun anstelle der jetzt angewandten Richtzahlen eine Rechtsverordnung erlassen, in der die genaue Anzahl von Stellplätzen festgelegt wird. Diese Rechtsverordnung wird nur die bisherigen Mindestanforderungen enthalten. Die Möglichkeit durch Gemeinde oder Landratsamt, mehr Stellplätze zu fordern, ist nicht gegeben.
Der Gesetzgeber hat den Gemeinden jedoch die Möglichkeit eröffnet, eigene Satzungen zu erlassen. Damit könnten die bisherigen Stellplatzanforderungen auch weiterhin durchgesetzt werden. Eine solche Satzung bewirkt weiter, dass die Zahl der Stellplätze wieder Prüfungsgegenstand im Baugenehmigungsverfahren ist. Abweichungen von der Satzung sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich.

Seitens der Verwaltung wurde der Entwurf einer Garagen- und Stellplatzsatzung vorgestellt.

Nach eingehender Beratung beschloss der TA die nachstehende Garagen- und Stellplatzsatzung:

Stadt Ebersberg

GARAGEN- UND STELLPLATZSATZUNG

Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Anzahl der Garagen und Stellplätze
§ 3 Festlegung des Ablösebetrages
§ 4 Gestaltung der Garagen und Stellplätze
§ 5 Abweichungen
§ 6 Ordnungswidrigkeiten
§ 7 Inkrafttreten

Die Stadt Ebersberg erlässt aufgrund des Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. 1997 S. 433) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.8.2003 (GVBl. S. 497) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für genehmigungspflichtige, genehmigungsfrei gestellte sowie genehmigungsfreie Garagen und überdachte bzw. nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Art. 52 Abs. 1 BayBO) und deren Nachweis gemäß Art. 52 BayBO sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 53 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Anzahl der Garagen und Stellplätze

(1) Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ist anhand **der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf** zuermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen zu addieren.

(2) Bei der Ermittlung der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.

(3) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

(4) Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(5) Soweit Garagen und Stellplätze nicht hergestellt werden dürfen, kann die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht durch Ablösung nach Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO verlangt werden.

(6) Werden bauliche oder andere Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, so sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Anzahl und Größe der Stellplätze richten sich nach der Art der vorhandenen und zu erwartenden Benutzer und Besucher der Anlagen.

(7) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Abrechnung ist bei zeitlich getrennter Nutzung möglich.

(8) Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Satzung.

§ 3 Festlegung des Ablösebetrages

(1) Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach der Lage des Bauvorhabens, für das die Stellplätze abgelöst werden. Dazu wird das Gemeindegebiet in zwei Zonen eingeteilt. Die Einteilung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) der Bestandteil der Satzung ist.

(2) Die Höhe des Ablösebetrages in der Zone I (Kernbereich) beträgt 12.782,30 €.

(3) Die Höhe des Ablösebetrages in der Zone II (übriger Gemeindebereich) beträgt 5.112,92 €.

§ 4 Gestaltung der Garagen und Stellplätze

(1) Stellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen ökologisch verträgliche Befestigungsarten (z. B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden und eine Versickerung zulassen.

(2) Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen.

§ 5 Abweichungen

Von den Vorschriften der Satzung können Abweichungen nach Art. 70 Abs. 2 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Ebersberg erteilt werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen der Ortssatzung können gemäß Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ebersberg, den .....

(Brilmayer)
1.Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und StellplatzS – GaStS)

Nr.	Verkehrsquelle		Stell-platz-zahl	hiervon f. Besucher
1.0	Wohngebäude			
1.1.1	Einfamilienhäuser		2	
1.1.2	Einfamilienhäuser	--		
1.1.3	Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung		3	
1.2.1	Mehrfamilienhäuser, je Wohnung	je WE	1,5	10%
1.2.2	Mehrfamilienhäuser, je Wohnung	--		
1.2.3	Mehrfamilienhäuser, je Wohnung	--		
1.2.4	Mehrfamilienhäuser	--		
1.3	Wochenendhäuser	je WE	1	
1.4	Kinder- und Jugend(wohn)heime	je 15 Bt, mind. 3 St	1	75%
1.5	Schwesternwohnheim	je 2 Bt, mind. 3 St	1	10%
1.6	Studentenwohnheim	je 2 Bt, mind. 3 St	1	10%
1.7	Arbeitnehmerwohnheime	je 2 Bt, mind. 3 St	1	20%
1.8	Gebäude mit Altenwohnungen	je WE, mind. 3 St	0,2	75%

1.9	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheim f. Behinderte	je 8 Bt, mind. 3 St	1	75%
1.10	Altenheime	je 8 Bt, mind. 3 St	1	75%
1.11	Pflegeheime (she. auch 8.5)	je 8 Bt, mind. 3 St	1	75%
2.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen			
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	je 30 - 40 m² NF	1	20%
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, usw.)	je 20 - 30 m² NF	1	75%
	Arztpraxen	je 20 - 30 m² NF	1	75%
3.0	Verkaufsstätten			
3.1	Läden, Waren- und Geschäftshäuser ohne Supermärkte	je 30-40m² VF, mind. 1 St je Laden		75%
3.2	Verbrauchermärkte	je 10-20 m² VF	1	90%
3.3	Lebensmittelmärkte	je 10-20 m² VF	1	90%
3.4.1	Einkaufszentren, SB Verkaufseinrichtungen mit hohem Nicht-Lebensmittel Sortiment	je 10-20 m² VF	1	90%
3.4.2	Einkaufszentren, SB Verkaufseinrichtungen mit hohem Nicht-Lebensmittel Sortiment	--		
3.4.3	Einkaufszentren, SB Verkaufseinrichtungen mit hohem Nicht-Lebensmittel Sortiment	--		
3.4.4	Einkaufszentren, SB Verkaufseinrichtungen mit hohem Nicht-Lebensmittel Sortiment	--		
3.5	Geschäftshäuser mit sehr geringem Besucherverkehr (z. B. Möbelhaus)	--		75%
4.0	Versammlungsstätten, Kirchen (keine Sportgaststätten)			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	je 5 Sp	1	90%
4.2	Mehrzweckhallen von örtlicher Bedeutung	--		
4.3	Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Kino, Schulaulen, Vortragssäle)	je 5-10 Sp	1	90%
4.4	Gemeindekirchen	je 20 - 30 m² SP	1	90%
4.5	Kirchen von überörtlicher Bedeutung bzw. mit großem Einzugsbereich	je 10 - 20 SP	1	90%
5.0	Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne BP, z.B. Trainingsplätze	je 300 m² SpF	1	
5.2	Sportplätze mit Sportstadion mit BP	je 300 m² SpF + je 10-15 BP	1	
5.3	Spiel- und Sporthallen ohne BP	je 50 m² HF	1	
5.4	Spiel- und Sporthallen mit BP	je 50 m² HF+je 10-15 BP	1	
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	je 200 - 300 m² GF	1	
5.6	Hallenbäder ohne BP	je 5 - 10 Kleiderablagen	1	
5.7	Hallenbäder mit BP	je 5 - 10 Kleiderablagen + je 10 - 15 BP	1	
5.8	Tennisplätze ohne BP	je Spielfeld	4	
5.9	Tennisplätze mit BP	je Spielfeld + je 10-15 BP	4 / 1	
5.10	Minigolfplätze	je Minigolfanlage	6	
5.11	Kegelbahnen	je Bahn	4	

	Bowlingbahnen	je Bahn	2	
5.12	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	je 2 - 5 Boote	1	
	Squashanlagen	--		
	Fitnesscenter	--		
6.0	Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	je 10 m² NettoGRF	1	75%
6.2	Gaststätten mit überörtlicher Bedeutung	--		
6.3	Biergärten	je 15 m² FSF	1	95%
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	je 2 Zimmereinheiten; Zuschl. für zugeh. Gast-stätte n. 6.1+ 6.3	1	75%
6.5	Motels	--		95%
6.6	Jugendherbergen	je 10 Bt	1	75%
7.0	Vergnügungsstätten			
7.1	Spielhallen	je 20 m² HNF, mind. 3	1	90%
7.2	Diskotheken / Tanzlokale, Stehlokale	--		90%
7.3	Sonstige Vergnügungsstätten	--		90%
8.0	Krankenanstalten			
8.1	Universitätskliniken	--		50%
8.2	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z. B. Schwerpunktkrankenhäuser, Spezialkliniken), Privatkliniken	je 3 Bt	1	60%
8.3	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	je 4 Bt	1	60%
8.4	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten f. langfristig Kranke	je 3 Bt	1	25%
8.5	Altenpflegeheime, Pflegeheime f. Behinderte	je 8 Bt, mind. 3 St (she.1.11)	1	75%
9.0	Schulen, Einrichtungen der Jugend- förderung			
9.1	Grundschulen, Hauptschulen, Sondervolksschulen	je Klasse	1	
9.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsfachschulen	je Klasse	1,1 - 1,4	
9.3	Förderschulen, Sonderschulen f. Behinderte	je 15 Schüler	1	
9.4	Fachhochschulen, Hochschulen	je 3-5 Stud.	1	
9.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	je 20-30 Kinder, mind. 2 St	1	
9.6	Jugendfreizeitheime und dgl.	je 15 BP	1	
9.7	Berufsbildungswerke, Ausbildungsstätten, u.ä.	je 10 AZUBI	1	
10.0	Gewerbliche Anlagen			
10.1	Handwerks- und Industriebetriebe	je 50-70 m² NF oder je 3 Beschäftigte	1	30%
10.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	je 80-100 m² NF oder je 3 Beschäftigte	1	--
10.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	je Wartungs-/Rep.Stand	6	--
10.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	je Pflegeplatz	6	--
10.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlagen	je Waschanlage	5	--
10.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	je Waschplatz	3-5	--
11.0	Verschiedenes			
11.1	Kleingartenanlagen	je 2-4 Kleingärten	1	--
11.2	Friedhöfe	je 1500 m² GF, mind. 10 St	1	--

	Erläuterung der Abkürzungen			
AZUBI	Auszubildende			
BP	Besucherplatz/Besucherplätze			
Bt	Betten			
FSF	Freischankfläche			
GF	Grundstücksfläche			
GRF	Gastraumfläche nach GastBauVO (Gasträume sind Räume zum Verzehr von Speisen und/oder Getränken, auch wenn die Räume außerdem für Veranstaltungen oder sonstige Zwecke (z.B. Tanzen) bestimmt sind.			
HF	Hallenfläche			
HNF	Hauptnutzfläche			
NF	Nutzfläche			
SP	Sitzplätze			
SpF	Sportfläche			
St	Stellplatz			
Stud	Studierende/Studenten			
VF	Verkaufsfläche			
WE	Wohneinheit			
WF	Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)			

Anlage 2 zu § 3 Abs. 1 der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)- Lageplan über die Zoneneinteilung

- entspricht den bisher vom Stadtrat erlassenen Richtlinien

Weiter beschloss der TA, die Höhe der Ablösebeträge und die Stellplatzanforderungen in einer der nächsten TA-Sitzungen zu überprüfen.

Lfd.-Nr. 08
Verschiedenes
öffentlich

Kommentar [M8]:

Hierzu lagen keine Anträge vor.

Lfd.-Nr. 09
Wünsche und Anfragen
öffentlich

Kommentar [M9]:

StRin Hülser fragte an, ob sich in der Valtortagasse ein „Privatparkplatz“ befände. Sie regte an einen Absperrpfosten anzubringen. Die Anregung wurde an den zuständigen Sachbearbeiter weitergegeben.

StR Schuder regte an, den Grünschnitt der Straßenmeisterei, gelagert in Langwied, länger liegen zu lassen um Kleinstlebewesen einen Lebensraum zu ermöglichen. Die Anregung wurde an die zuständige Stelle weitergeleitet.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00
Ende der öffentlichen Sitzung : 21.20 Uhr

Ebersberg, den

W. Brilmayer
Sitzungsleiter

Deierling (TOP 5 - 7)

Fischer (TOP 1-4,8,9)
Schriftführer