



**Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss
vom 22.3.2022**

Anwesend:

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie 10 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates,
ab TOP 3.3 dann 11 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

TOP 2:

Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt die folgenden TOPs aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 02.12.2021 bekannt. Bei den Beträgen handelt es sich um Bruttopreise:

1.1 Sanierung der Südschule: Vergabe der Leistung „Erneuerung der Aufzugsanlage mit Wartungsvertrag“

Schmitt & Sohn GmbH & Co. KG, Garching 99.002,05 €

1.2 Austausch und Ergänzungen der Wandleuchten im Altstadt-Quartier:

Vergabe der Leistung „Wandleuchten Gries und Marktstraße“

Bergmeister Leuchten GmbH, Frauenneuharting 110.223,75 €

TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1:

BA 2022/12 Nutzungsänderung von Wohnen zu psychotherapeutischer Praxis (1. OG), Fl.Nr. 341 Gemarkung Bad Tölz

Beschluss:

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

Der Ablöse von einem Stellplatz (10.000 € je Stellplatz) kann gem. §§ 8 und 9 der Stellplatzsatzung 2021 der Stadt Bad Tölz zugestimmt werden, da aufgrund



STADT BAD TÖLZ

fehlender Freiflächen keine Stellplätze nachgewiesen werden können und die Schaffung von Praxisräumen u.a. dem übergeordneten städtebaulichen Ziel des Flächensparens und der Innenentwicklung dient.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 3.2:

VB 2022/13 Neubau von zwei Doppelhaushälften mit vier Wohneinheiten, einer Garage mit Carport und einer Dreifachgarage, Fl.Nr. 2731/7 Gemarkung Kirchbichl

Beschluss:

Der Antrag auf Vorbescheid wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 7.5 (Streuobstwiese) des Bebauungsplans Krautgärten (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), wird zugestimmt. Das Vorhaben widerspricht nicht den Grundzügen der Planung, ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 3.3:

BA 2022/14 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl.Nr. 612/3 Gemarkung Bad Tölz

Beschluss:

Das Bauvorhaben wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet.

Folgendes Ortsrecht der Stadt Bad Tölz wird nicht eingehalten:

1. Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 3 der Stellplatzsatzung 2021 ist je Baugrundstück lediglich eine Zufahrt zulässig. Für das Vorhaben sind zwei Zufahrten vorgesehen, um sowohl in die Tiefgarage, als auch zu der oberirdischen Stellplatzanlage zu gelangen. Für die zweite Zufahrt liegt gem. § 7 Abs. 6 Satz 4 Stells 2021 ein Antrag auf Abweichung vor. Einer Abweichung kann zugestimmt werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der Regelung der Stellplatzsatzung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Schaffung von Wohnraum im Zentrum von Bad Tölz dient u.a. dem übergeordneten Ziel der Innenraumentwicklung und Flächensparens. Insgesamt überschreiten die beiden



STADT BAD TÖLZ

- Zufahrten mit einer Breite von 2,75 m bzw. 3,00 m die maximal zulässige Breite einer Zufahrt von 6,00 m (§ 7 Abs. 6 Satz 1 StelIS 2021) nicht. Einer Abweichung wird zugestimmt.
2. Gemäß § 7 Abs. 7 Satz 1 der Stellplatzsatzung 2021 darf die Fläche eines Fahrradabstellplatzes eine Größe von 1,40 m² nicht unterschreiten. Insgesamt sind für das Vorhaben 44 Fahrradabstellplätze erforderlich (Nr. 1.1.1 und 1.1.2 der Anlage 1 zu § 4 StelIS 2021). Davon werden 30 oberirdisch auf den Freiflächen und 14 in der Tiefgarage nachgewiesen. Die 30 oberirdischen Fahrradabstellplätze halten die Mindestfläche von 1,40 m² nicht ein. Der Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend anzupassen und am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.
 3. Für das Vorhaben ist im Freiflächenplan eine Kinderspielplatzgröße von 129 m² vorgesehen. Durch die Planung von 129 m² Kinderspielplatzfläche entsteht die Pflicht zur Einhaltung eines Mindestabstands von 10 m zu Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen (§ 4 Abs. 2 KiSS 2021), welcher ab einer Spielplatzgröße von mehr als 120 m² einzuhalten ist. Aufgrund dessen, dass gem. der Satzung nur 110,18 m² erforderlich sind, ist der Spielplatz entsprechend auf eine maximale Größe von 120 m² zu verkleinern oder der Abstand von 10 m herzustellen.
 4. Als Einfriedung sind ein Doppelstabmattenzaun und ein Maschendrahtzaun vorgesehen. Diese halten die vorgeschriebene Bodenfreiheit von mindestens 10 cm nicht ein (§ 2 Abs. 1 Satz 3 der Einfriedungssatzung 2014). Die Einfriedung ist sockellos zu errichten. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan entsprechend anzupassen und am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 3.4:

VB 2022/11 Errichtung von 13 Ferienwohnungen mit Büro und Betriebsleiterwohnung, Fl.Nr. 1961/22, Gemarkung Bad Tölz

Beschluss:

Der Antrag auf Vorbescheid wird zur bauaufsichtlichen Genehmigung befürwortet:

1. Dem Antrag auf Befreiung von der maximal zulässigen Grundfläche von 200 m² (Festsetzung A. 6. des Bebauungsplans „Ehem. Flintkaserne Teil 1“ vom 16.11.1999) wird gem. § 31 Abs. 2 Nr.2 BauGB zugestimmt. Das Vorhaben überschreitet die Grundfläche um 25 m². Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.



STADT BAD TÖLZ

Das Gebäude passt sich mit dem Maß an die benachbarten Grundstücke auf der Fl.Nr. 1961/23 und 1961/24 an.

- 2. Dem Antrag auf Befreiung von den Baugrenzen (Festsetzung A. 8. des Bebauungsplans „Ehem. Flintkaserne Teil 1“ vom 16.11.1999) wird gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugestimmt. Das Vorhaben liegt in einer Bauflucht mit den benachbarten Gebäuden und wird zentral zwischen diesen situiert. Durch ein Verschieben des Gebäudes um ca. 6 m Richtung Osten sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.**

Abstimmungsergebnis: 12:1