



Niederschrift zur öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin: Dienstag, den 18.07.2017

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 21:15 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

Vorsitzender / 2. Bürgermeister

Herr Robert Huber	
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	Vertretung für Klaudia Martini
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Herr Markus Trinkl	

Von der Verwaltung:

Herr Helmut Köckeis	
---------------------	--

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Wohnhauses in der Wihr 3 und Neubau eines Gäste- und Personalwohnhauses mit Tiefgarage sowie Aufstockung der bestehenden Garagen
Vorlage: 00812/2014-2020
3. Information der Verwaltung
4. Information des Bürgermeisters

Protokoll:**Top 1 Genehmigung der letzten Niederschrift****Beschluss:**

Das Protokoll der Sitzung vom 23.5.2017 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	8
Für den Beschluss:	8
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

**Top 2 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Wohnhauses in der Wihr 3 und
Neubau eines Gäste- und Personalwohnhauses mit Tiefgarage sowie Aufsto-
ckung der bestehenden Garagen**

Antragstellerin: Simone Schnorr, Im Sappfeld 8

Sachverhalt:

Nach dem Erwerb des ca. 1.200 m² großen Grundstücks in der Wihr 3 durch Frau Schnorr, die auch Eigentümerin des Nachbargrundstücks in der Wihr 5 und im Sappfeld 8 ist, soll das Gebäude in der Wihr 3 abgebrochen und durch einen Neubau mit ca. 22,20 x 12,20 m Größe sowie einer Wandhöhe von 6,87 m (= E+1+DG) ersetzt werden. Im Neubau sollen 6 Gästezimmer, 6 Personalwohnungen sowie 1 Betreiberwohnung untergebracht werden. Weiterhin soll eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen entstehen, die auch die beiden Häuser 3 / 5 miteinander verbindet.

Das Haus in der Wihr 5 soll im Bereich der Garagen aufgestockt werden mit dem Ziel im Obergeschoß einen Tagungsraum zu schaffen.

Da ein Bebauungsplan nicht besteht, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Demzufolge ist der Neubau in Bezug auf Größe und Höhe nicht zu beanstanden, da sich in der näheren Umgebung des Grundstücks einige Gebäude befinden, die eine höhere Nutzung aufweisen. Die vorgesehene touristische Nutzung mit Personalwohnungen ist im Hinblick auf die umgebende Bebauung zulässig.

Hinsichtlich gemeindlichen Ortsrechts gilt Folgendes:

Abstandsflächen:

Die laut Gemeindefestsetzung vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken mit jeweils 8 m werden beim Neubau mit Ausnahme der Gebäudeostseite (Unterschreitung auf eine Länge von 6,5 m = ca. 0,5 m) weitestgehend eingehalten. Infolge der Garagenaufstockung mit Einbau eines Tagungsraumes vergrößert sich auch die Wandhöhe dieses Gebäudeteils. Das hat zur Folge, dass sich der einzuhaltende Mindestgrenzabstand ab dem Aufstockungsbereich bis zur Grundstücksgrenze auf 6 m erhöht. Dieser Abstand kann jedoch nicht eingehalten werden (Unterschreitung um ca. 2,0 m).

Baugestaltung:

Diesbezüglich bestehen keine Bedenken.

Stellplätze:

Für die geplanten Baumaßnahmen ergibt sich folgende Stellplatzmehring:

6 Gästezimmer:	6,00 Stpl.
Personalzuschlag für Gästezimmer: entfällt	
5 Wohnungen zw. 35 – 60 m ² (= 5 x 1,5 Stpl.):	7,50 Stpl.
1 Wohnung < 35 m ² :	1,00 Stpl.
Besucher: 7 Wohnungen x 0,25:	1,75 Stpl.
Betreiberwohnung:	2,00 Stpl.
Tagungsraum: entfällt	
Gesamt:	18,25 Stpl.

Erforderlich sind damit 18 Stpl. Davon werden 15 Stpl. in der Tiefgarage nachgewiesen und 5 weitere Stpl. im Freien.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die erforderlichen Abweichungen von § 2 Abs. 1 Abstandsflächensatzung werden erteilt, da diese städtebaulich betrachtet nicht ins Gewicht fallen und nachbarliche Belange nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Im Hinblick auf das spätere Genehmigungsverfahren sind die Grundstücke FINr. 783/14 und 45 zu verschmelzen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 3 Information der Verwaltung**Top 4 Information des Bürgermeisters****Für die Richtigkeit:**

Peter Höß
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis
Schriftführer