Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Pullach i. Isartal

Sitzungsdatum:	Montag, 18.01.2016
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:50 Uhr
Ort:	großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Patrick Schramm
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

2. Stellvertreter

Martin Eibeler

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.	GR Burges entschuldigt, vertreten durch GR Eibeler.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 14.12.2015

2 Bürgerfragestunde

3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

4 Antrag nach § 16 Abs. 1 BImSchG auf Genehmigung der wesentlichen Änderung der OP VI-Anlage (Anlage Nr. 10) durch das Projekt "Puma"
Hier: Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Umfüllraums

5 Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Anwesen Saarlandstr. 25, Fl.-Nr. 194/3

6 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Anwesen Margarethenstr. 12, Fl.-Nr. 134/5

7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Anwesen An der Isar 7, Fl.-Nrn. 467/14 + 467/15

8 Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 28a, Fl.-Nr. 295/9

9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Heimstättenweg 3, Fl.-Nr. 309/23

10 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Abbruch und Neuerrichtung der Doppelgarage sowie Errichtung von 4 Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 158, Fl.-Nr. 375/7

11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.09.2015, Az.: 7.1.2-1061/14/V zum Umbau und Anbau an ein Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34

12 Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 26a, Fl.-Nrn. 170/12 + 170/13

13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und beschließt einstimmig den TOP 4 von der Tagesordnung zu nehmen. Der TOP 4 wurde bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt, da seitens der Gemeinde Pullach i. Isartal noch Klärungsbedarf besteht und noch Antragsunterlagen nachgereicht werden müssen.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 14.12.2015

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 14.12.2015.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister berichtet über einen Gabionenzaun direkt an der Grundstücksgrenze zur Saarlandstraße.

Herr Vital antwortet, dass die Verwaltung schon Bescheid weiß und dies zur Überprüfung an das Landratsamt München weitergeleitet wird.

GR Helmerich berichtet, dass er schon mehrfach angesprochen wurde, dass der Zugang zum Friedhof für Gehbehinderte praktisch unzugänglich ist, da die Tore nur schwer zu öffnen sind.

BGMin Tausendfreund antwortete, dass die Tore eigentlich mit einem Druckknopf versehen sein müssten, damit diese automatisch geöffnet werden könnten. Sie bat die Bauverwaltung dies an die Bautechnik weiterzugeben.

TOP 4 Antrag nach § 16 Abs. 1 BImSchG auf Genehmigung der wesentlichen Änderung der OP VI-Anlage (Anlage Nr. 10) durch das Projekt "Puma" Hier: Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des Umfüllraums

Der Antrag wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 15.02.2016 zurückgestellt.

vertagt

TOP 5	Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Anwesen Saarlandstr. 25, Fl.-Nr. 194/3

Beschluss:

1) Die Zustimmung zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit einer zusätzlichen Wohneinheit wie in der Bauvoranfrage vom 04.01.2016 beantragt kann in Aussicht gestellt werden. Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ wegen Errichtung des kompletten Anbaus außerhalb der überbaubaren Fläche um 6,12 m (Ziffer A.5.c) sowie der Errichtung einer dritten Wohneinheit (Ziffer A.2.a) können in Aussicht gestellt werden. Ferner kann die Zustimmung zur Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von insgesamt ca. 12 m Zufahrtsbreite auf das Baugrundstück in Aussicht gestellt werden.

2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) entlang der Grundstücksgrenze ist zum Teil erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der aber von dem Bauvorhaben nicht berührt wird bzw. während der Baumaßnahme geschützt werden kann.
Von daher bestehen aus unserer Sicht nach dem jetzigen Stand der Planung keine Einwände. (…)“

3) Zur Genehmigung der geplanten Baumaßnahme ist ein Bauantrag bei der Gemeinde Pullach i. Isartal in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Hinweis an den Antragsteller:
Aus Sicht der Bauverwaltung befindet sich der geplante Anbau noch nicht in der Bauverbotszone.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Anwesen Margarethenstr. 12, Fl.-Nr. 134/5

Beschluss:

1) Eine Zustimmung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport wie in der Bauvoranfrage vom 05.01.2016 beantragt kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die geplante GRZ mit 0,2115 sowie die geplante GFZ mit 0,4103 (ohne DG) die max. zulässigen Nutzungszahlen des Bebauungsplanes überschreiten.

2) Eine Zustimmung kann unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn die max. zulässige GRZ von 0,20 sowie die max. zulässige GFZ von 0,40 eingehalten werden. Ferner ist zu beachten, dass die beiden Räume im Dachgeschoss auf die GFZ anzurechnen sind, wenn sie die Qualität eines Aufenthaltsraumes haben. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantrag zu führen. Auf den Art. 45 Aufenthaltsräume der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(…) das Grundstück konnte zwar nicht begangen werden, doch scheint lediglich in der südwestlichen Ecke erhaltenswerter Baumbestand vorhanden zu sein, der aber von dem Bauvorhaben nicht berührt wird bzw. während der Baumaßnahme geschützt werden kann. Von daher bestehen aus unserer Sicht nach dem jetzigen Stand der Planung keine Einwände. (…)“

4) Zur Genehmigung der geplanten Baumaßnahme ist ein Bauantrag bei der Gemeinde Pullach i. Isartal in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Hinweis an den Antragsteller:
Der Eindruck einer geschlossenen Bauweise sollte vermieden werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

TOP 7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Anwesen An der Isar 7, Fl.-Nrn. 467/14 + 467/15

Beschluss:

1) Für den Neubau eines Reihenhauses wie in der Bauvoranfrage vom 05.01.2016 beantragt, kann die Zustimmung zur Variante 1 nicht in Aussicht gestellt werden, denn die GRZ mit 0,3431 und die GFZ mit 0,8233 überschreitet die max. zulässigen Nutzungszahlen erheblich.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

2) Aus Sicht der Bauverwaltung stellt die Variante 2 einen guten Kompromiss dar. Für den Neubau eines Reihenhauses wie in der Bauvoranfrage vom 05.01.2016 beantragt, kann die Zustimmung zur Variante 2 in Aussicht gestellt werden. Ebenso werden die Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ wegen Überschreitung der GRZ auf 0,3431 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der GFZ auf 0,5305 (Ziffer A.3.c) sowie der Errichtung einer Gaube zum Garten mit einer Breite von ca. 3,30 m (Ziffer A.5.b) in Aussicht gestellt. Ansonsten wird noch die Abweichung von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt, da der dritte Stellplatz aus Platzgründen auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden kann.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 4

3) Nicht befürwortet werden die Mauerscheiben an den Grundstücksgrenzen. Aus dem Gebot der Rücksichtnahme sollten diese auf ein Minimum reduziert oder ganz weggelassen werden. Hauptsächlich wird dabei die nördliche Mauerscheibe kritisch gesehen, denn sie verschattet die nördlich angrenzende Terrasse bzw. das Grundstück sehr.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(…) das Grundstück konnte zwar nicht begangen werden. Doch scheint auf dem Grundstück lediglich im Osten ein schützenswerter Baum zu stehen, der von der Baumaßnahme nicht tangiert wird bzw. entsprechend geschützt werden kann. Nachdem kein vermaßter Baumbestandsplan vorgelegt wurde, kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Jedoch scheint von dem BV Baumbestand auf dem nördlichen Nachbargrundstück betroffen zu sein. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die im Modell dargestellte Mauer kritisch gesehen. (…)“

5) Zur Genehmigung der geplanten Baumaßnahme ist für Variante 2 ein Bauantrag bei der Gemeinde Pullach i. Isartal in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Hinweis an den Antragsteller:
Für eine Bebauung an der Grundstücksgrenze ist neben dem Bebauungsplan auch der Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten. Gemäß den Entwurfsplänen scheint es so, dass bei dem gemauerten Nebengebäude ein Kamin bzw. ein WC geplant ist. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO für z.B. Gartengeräte etc. können auf dem Grundstück an der Grundstücksgrenze zugelassen und errichtet werden. Es dürfen auf der Grundstücksgrenze aber keine Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Feuerstätten errichtet werden!
Bei der vorgelegten Planung, deutet zumindest einiges darauf hin, dass die Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht eingehalten werden und das Gebäude an der Grundstücksgrenze so nicht zulässig ist!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 28a, Fl.-Nr. 295/9

Beschluss:

1) Für den Dachgeschossausbau sowie dem Einbau einer Dachgaube auf der Südseite wie in der Bauvoranfrage vom 07.01.2016 beantragt, kann die Zustimmung incl. Befreiung von ca. 44 m² Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (Ziffer A.3.e) in Aussicht gestellt werden.

2) Zur Genehmigung der geplanten Baumaßnahme ist ein Bauantrag bei der Gemeinde Pullach i. Isartal in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Hinweis an den Antragsteller:
Aus gestalterischen Gründen wäre es wünschenswert, wenn auf beiden Doppelhaushälften (Josef-Heppner-Str. 28 / 28a) der Dachstuhl erneuert werden würde, damit für das Doppelhaus das einheitliche Erscheinungsbild erhalten bleibt.
Sollte ein eventueller Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 28 erst später realisiert werden, so ist ein profilgleicher Anschluss an das Dach von Josef-Heppner-Str. 28a herzustellen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

GR Wülleitner möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass er gegen das Bauvorhaben gestimmt hat, weil er aus gestalterischen bzw. architektonischen Gründen der Meinung ist, dass das Dach der beiden Doppelhaushälften gleichzeitig erneuert werden müsste.

GRin Zechmeister und GR Eibeler schließen sich dieser Erklärung an.

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Heimstättenweg 3, Fl.-Nr. 309/23

Beschluss:

1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird befürwortet.

2) Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Errichtung von insgesamt 8,29 m Zufahrtsbreite auf das Baugrundstück wird von § 6 der Stellplatzsatzung erteilt.

3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit der beabsichtigten Fällung der beiden Bäume besteht Einverständnis, da die Bäume im Bauraum stehen und eine Planung ohne Fällung der Bäume nicht möglich/sinnvoll ist.
Für das o. g. Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden, welche der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Fällgenehmigungen, Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.(…)“

Hinweis ans LRA:
Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Wohnfläche, die ab dem 01.01.2004 nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) bestimmt wird. Die vorlegte Wohnflächenberechnung wurde aus Sicht der Bauverwaltung nach der Zweiten Berechnungsverordnung nachgewiesen bzw. berechnet.
Da die nachgewiesene Wohnfläche knapp unter 120 m² beträgt, kann es durchaus sein, dass bei der Anwendung der WoFlV sich der Stellplatznachweis ändert.
Das Landratsamt München wird deshalb gebeten, eine Wohnflächenberechnung nach der WoFlV vom Antragsteller anzufordern. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Abweichung von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung nicht erteilt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, Abbruch und Neuerrichtung der Doppelgarage sowie Errichtung von 4 Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 158, Fl.-Nr. 375/7

Beschluss:

1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus, Abbruch und Neuerrichtung der Doppelgarage sowie Errichtung von Stellplätzen wird befürwortet, allerdings unter der Maßgabe nach Ziffer 4.

2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen einer geringfügigen Baugrenzenüberschreitung durch das Gebäude um ca. 10 cm und der Terrasse um ca. 1,80 m (Ziffer A.4.b) sowie wegen Errichtung der Mülltonnenboxen innerhalb der Privaten Grünfläche (Ziffer A.8.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West erteilt.

3) Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen der Errichtung der insgesamt 6 Stellplätze außerhalb einer Tiefgarage wird von § 3 Abs. 4 der Stellplatzsatzung erteilt.

4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) von dem Bauvorhaben sind Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Mit den geplanten Fällungen besteht lediglich in Bezug auf die beantragten Buchen im westlichen Teil des Grundstücks Einverständnis. Bei der größten Buche handelt es sich um einen ca. 20m hohen Zwilling, der schon erste Überalterungserscheinungen zeigt, und der bei einem Erhalt um die Hälfte reduziert werden müsste. Außerdem steht er so nahe am Baukörper, dass der Wurzelteller nachhaltig angegriffen würde. Ein Erhalt macht daher keinen Sinn. Auch die beiden anderen Buchen stehen im Bauraum der Garage. Die Esche dagegen ist in so gutem Zustand, dass sie erhalten werden kann, wenn die Garage auf Punktfundamente gesetzt wird.
Die ca. 60 jährige, augenscheinlich gesunde, etwa 15m hohe und Ortsbild prägende Eiche ist auf jeden Fall zu erhalten. Die Stellplätze sind entsprechend anzuordnen, z.B. 2 Stellplätze parallel zur Straße. Durch Anordnung wird auch weniger Fläche versiegelt. Der Stellplatz- wie der Auffahrtsbereich ist mit wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen auszuführen.
Der besonders schützenswerte Altbuchenbestand entlang der B11 ist während der Baumaßnahme hinreichend gut zu sichern.
Der eingereichte Plan ist als Freiflächengestaltungsplan nicht substanziell genug. Z.B. wurde keine Ersatzpflanzung mit Pflanzgrößen oder eine Gestaltung entlang der Wolfratshauser Str. vorgesehen. Dieser ist mit der Neugestaltung der Stellplätze nachzureichen.
Für das o. g. Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden, welche der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Fällungsgenehmigungen und Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (…)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.09.2015, Az.: 7.1.2-1061/14/V zum Umbau und Anbau an ein Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34**

Beschluss:

1) Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.09.2015, Az.: 7.1.2-1061/14/V auf Umbau und Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus wird befürwortet.

2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) da der Baumbestand mit den beabsichtigten Maßnahmen vollständig erhalten werden kann und sich die Änderung gegenüber der Vorplanung nicht negativ auswirkt, steht einer Genehmigung aus unserer Sicht nichts im Wege.
Im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist geplant eine ca. 1m breite Böschung aufzuschütten, um ein einheitliches Niveau des gesamten Grundstückes zu erhalten. Aufgrund der ge-

ringen Breite bestehen trotz der Nähe zu einem großen Baum auf dem Nachbargrundstück keine Bedenken. Jedoch darf der Oberboden zur Einbringung der L-Steine nicht zusätzlich ausgekoffert werden. (…)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 26a, Fl.-Nrn. 170/12 + 170/13

Beschluss:

1) Der Antrag wird nicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren behandelt, sondern er bleibt wie eingereicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(…) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den beabsichtigten Fällungen besteht Einverständnis mit Ausnahme der Bäume östlich der TG-Rampe (Nr. 21-23). Diese Bäume stehen ausreichend weit vom Bauraum entfernt. Eine Notwendigkeit zur Fällung besteht hier nicht. Eine Rückfrage beim Architekturbüro hat ergeben, dass von der ursprünglichen Planung die Bäume zu erhalten (wie vorbesprochen), aus Kostengründen abgewichen wurde und statt der ursprünglich geplanten Spundwände nun abgeböscht werden soll. Für den Baum Nr. 23 , der größte und erhaltenswerteste, dürfte noch gar keine Spundwand erforderlich sein und für die Bäume 21-23 aufgrund der noch vergleichsweise geringen Tiefe bei der Abfahrt sollten die Kosten für die Spundwand auch noch verhältnismäßig sein.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht im weiteren Einverständnis. Als Ersatzpflanzungen sind lediglich heimische Gehölze zulässig. Die Solitärgehölze sind in einer Größe von mindestens Sol.3xv.mB 125-150 zu pflanzen. (…)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

GRin Zechmeister und GR Venekold möchten ins Protokoll aufgenommen haben, dass sich ihre Ablehnung dadurch begründet, dass das Objekt an der Stelle zu groß ist und dass das nördliche Gebäude dadurch zu sehr verschattet wird.

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital