

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

Sitzungsdatum: Montag, 14.03.2016
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:55 Uhr
Ort: großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Dr. Andreas Most

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Patrick Schramm

GR Schramm entschuldigt, vertreten durch
GR Dr. Most.

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 29.02.2016.
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau der Treppenhausfassade mit Fluchttür und neuer außenliegender Fluchttreppe sowie Brandschutztechnische Ertüchtigung von Flurwänden, Türen und Fenstern auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 7, Fl.-Nr. 260
- 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer temporären Küchen-Containeranlage, zeitlich befristet von 01.08.16 bis 31.12.16 auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 30, Fl.-Nr. 320/11
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Hausmeisterei auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 30, Fl.-Nr. 320/14
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 30, Fl.-Nr. 320/11
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 23, Fl.-Nr. 499
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Tiroler Str. 6, Fl.-Nr. 275/14
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Ersatzbau und Vergrößerung zu einem Dreifamilienhaus mit Stellplätzen auf dem Anwesen Saarlandstr. 25, Fl.-Nr. 194/3
- 11 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.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 29.02.2016.

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 29.02.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau der Treppenhausfassade mit Fluchttür und neuer außenliegender Fluchttreppe sowie Brandschutztechnische Ertüchtigung von Flurwänden, Türen und Fenstern auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 7, Fl.-Nr. 260

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau der Treppenhausfassade mit Fluchttür und neuer außenliegender Fluchttreppe sowie Brandtechnische Ertüchtigung von Flurwänden, Türen und Fenstern wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Baumasse um ca. 4.638 m³ auf eine BMZ von 2,5169 (Ziffer A.3.d), wegen Errichtung des Treppenhauses incl. Fluchttreppe teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie wegen Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe um 2,07 m auf 9,37 m (Ziffer A.3.h, 4. Änderung) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ und der 4. Änderung des Bebauungsplanes erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer temporären Küchen-Containeranlage, zeitlich befristet von 01.08.16 bis 31.12.16 auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nr. 320/11

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer temporären Küchen-Containeranlage, zeitlich befristet vom 01.08.2016 – 31.12.2016 wird befürwortet.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestand ist korrekt angegeben. Da die temporäre Anlage auf einem befestigten Fahrweg errichtet wird, sind von dem Vorhaben keine Bäume direkt betroffen. Mit dem Bauvorhaben besteht Einverständnis.
Die zu erhaltenden Bäume sind jedoch während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Hausmeisterei auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nr. 320/14

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Hausmeisterei wird befürwortet.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestand ist korrekt angegeben. Mit der Fällung des Baumes Nr. 470 besteht Einverständnis, da er sich im Bauraum befindet. Dafür ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
Mit dem Bauvorhaben besteht von unserer Seite Einverständnis.
Die neben der Hausmeisterei stehenden und zu erhaltenden Bäume (Nr. 467,468 und 469) sind jedoch während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nr. 320/11

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes wird befürwortet.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestand ist korrekt angegeben. Von dem Vorhaben sind keine Bäume direkt betroffen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, da das Gebäude an der Stelle eines

abzubrechenden Altbaus entsteht. Problematisch ist lediglich, dass der rückwärtige Teil des Gebäudes auf FINr. 335 im Bannwald steht.

Mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten konnte jedoch mit dieser im Vergleich zum Vorgängerbau reduzierende Maßnahmen einvernehmen erzielt werden, wenn auf der südlichen Wiese eine Ausgleichsfläche mit Gehölzen bepflanzt wird.

Da sich der zu fällende Baum auf der FlurNr. 335 (im Wald) befindet, unterliegt er nicht der Baumschutzverordnung der Gemeinde. Ersatzmaßnahmen hierfür liegen im Ermessen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Mit dem Bauvorhaben besteht von unserer Seite Einverständnis.

Der dem Betriebsgebäude gegenüber stehende und zu erhaltende Baum (Nr. 402) ist jedoch während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 23, Fl.-Nr. 499
--

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn das Grundstück nicht real geteilt wird.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 27 m² in den Vollgeschossen (Ziffer A.3.c) sowie um ca. 42 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (Ziffer A.3.e) auf eine GFZ von insgesamt 0,3740 wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt.
Mit den geplanten Fällungen besteht ebenso Einverständnis wie mit der Freiflächengestaltung. Die zu fällenden Bäume stehen entweder im Bauraum oder es handelt sich wie bei den Bäumen 2 u. 3 um Anflug der sich im Schrägstand nach Süden entwickelt hat und bis an das Gebäude wächst. Die Wurzeln des Baumes 7 sind wegen einer unmittelbar daneben verlaufenden Fernwärmeleitung halbseitig abgegraben. Er ist daher als nicht mehr standsicher zu bewerten.
Für das o.g. Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde die Fällungsgenehmigung und die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

GR Wülleitner und GR Dr. Mayer geben zu Protokoll, dass sie sich nach Art 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt sehen und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnehmen. Die persönliche Beteiligung begründet sich dadurch, dass GR Wülleitner als Entwurfsverfasser

die Bauantragsunterlagen erstellt hat und GR Dr. Mayer Nachbar von dem geplanten Bauvorhaben ist.

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Tiroler Str. 6, Fl.-Nr. 275/14

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 108 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,4020 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung der Tiefgarage um ca. 10 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt.
Mit der geplanten Fällung besteht Einverständnis, da der Baum im Bauraum steht. Da der zu fällende Baum seinen Wurzelteller hauptsächlich im Bereich der Tiefgaragenabfahrt haben dürfte, ist keine allzu große Beeinträchtigung des Nachbarbaumes (Nr. 1, Silberhorn) zu erwarten.
Mit der Freiflächengestaltung besteht ebenfalls Einverständnis.
Für das o.g. Bauvorhaben muss ein Baum gefällt werden, der der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegt.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde die Fällungsgenehmigung und die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund, GR Wülleitner und GR Helmerich geben zu Protokoll, dass sie sich nach Art 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt sehen und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnehmen. Die persönliche Beteiligung begründet sich dadurch, dass GR Wülleitner als Entwurfsverfasser die Bauantragsunterlagen erstellt hat und Erste Bürgermeisterin Tausendfreund und GR Helmerich Nachbar von dem geplanten Bauvorhaben sind. Aus diesem Grund leitete Zweite Bürgermeisterin Zechmeister die Sitzung bei diesem Tagesordnungspunkt.

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Ersatzbau und Vergrößerung zu einem Dreifamilienhaus mit Stellplätzen auf dem Anwesen Saarlandstr. 25, Fl.-Nr. 194/3

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Ersatzbau und Vergrößerung zu einem Dreifamilienhaus mit Stellplätzen wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Gebäudeteils außerhalb der überbaubaren Fläche um ca. 6,50 m (Ziffer A.5.c) sowie wegen

Errichtung einer dritten Wohneinheit (Ziffer A.2.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt.

- 3) Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Errichtung von insgesamt ca. 12 m Zufahrtsbreite auf das Baugrundstück wird von § 6 der Stellplatzsatzung erteilt.
- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht ebenso Einverständnis wie mit der Freiflächengestaltung. Für die verbleibenden Bäume ist ein Schutzbereich auszuweisen. (...)“

Hinweis ans Landratsamt München:

Auf Grund der größeren Baugrenzenüberschreitung in westliche Richtung zur B11, weist die Gemeinde Pullach i. Isartal vorsorglich daraufhin, dass für eventuell anfallende oder geforderte Schallschutzmaßnahmen keinerlei Kosten übernommen werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 11 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital

in Vertretung
Cornelia Zechmeister
Zweite Bürgermeisterin