

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

Sitzungsdatum: Montag, 09.05.2016
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 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

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler
Caroline Voit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Patrick Schramm

GR Schramm entschuldigt, vertreten durch
GRin Voit.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GR Demmeler.

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 11.04.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 12, Fl.-Nr. 713
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Heilmannstr. 18, Fl.-Nr. 151/27
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 3, Fl.-Nr. 228/43
- 7 Bauvoranfrage vom 15.04.2016 zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Jaiserstr. 42, Fl.-Nr. 228/20
- 8 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Gistelstr. 32, Fl.-Nr. 229/10
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Marga-Müller-Kindertagesstätte zur Interims Kinderkrippe von September 2016 bis Mai 2017 auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nr. 320/11
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Ladenfläche L6 (vormals L8) in ein kleines Cafe im Erdgeschoß auf dem Anwesen Kirchplatz 9a, Fl.-Nr. 8
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.01.2016, Az.: 7.1.2-0885/15/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Anwesen Waldstr. 18, Fl.-Nr. 481
Hier: Tektur Einzelgarage und Carport
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit 2 Doppelparkern und 2 Stellplätzen (HAUS 1) auf dem Anwesen Römerstr. 30a, Fl.-Nr. 310/6
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit 2 Doppelparkern und 2 Stellplätzen (HAUS 2) auf dem Anwesen Römerstr. 30a, Fl.-Nr. 310/6
- 14 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 11.04.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 11.04.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 12, Fl.-Nr. 713

Beschluss:

Der Antrag wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 06.06.2016 zurückgestellt.

vertagt

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Heilmannstr. 18, Fl.-Nr. 151/27

Beschluss:

Der Antrag wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 06.06.2016 zurückgestellt.

vertagt

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 6	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 3, Fl.-Nr. 228/43
--------------	--

Beschluss:

Der Antrag wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 06.06.2016 zurückgestellt.

vertagt

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 7	Bauvoranfrage vom 15.04.2016 zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Jaiserstr. 42, Fl.-Nr. 228/20
--------------	--

Beschluss:

Die Zustimmung zum Dachgeschossausbau mit Umbau des Satteldaches zu einem Laternen-Satteldach wie in der Bauvoranfrage vom 15.04.2016 beantragt kann incl. Befreiung vom Aufrißschema des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauer Straße“ in Aussicht gestellt werden.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet die max. zulässige Wandhöhe von 6,0 m mit dem Bestandsgebäude schon um 0,25 m auf ca. 6,25 m, diese Höhe wird nach dem Umbau zum Laternen-Satteldach wieder geplant. Ferner wird die geplante Wandhöhe mit 8,38 m für die Satteldachlaterne befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 32, Fl.-Nr. 229/10
--------------	--

Beschluss:

Fragen zum Vorbescheid:

Ist es möglich, auf dem Grundstück, mit einer Fläche von 763 m², ein zweites Wohnhaus zu platzieren? Lt. B-Plan sind pro Einzelhaus 600 m² Grundstücksfläche gefordert.

Das geplante Gebäude ragt an der Nordseite um 1,90 m, an der Südseite um 0,30 m über die Baugrenze hinaus. Kann diese Überschreitung toleriert werden?

GRZ + GFZ können nicht eingehalten werden (s. Berechnung).

Wir möchten abklären lassen, ob eine Bebauung auf diesem Grundstück, in der aufgezeigten Art möglich ist.

- 1) Grundsätzlich kann auf dem Grundstück ein zweites Wohnhaus errichtet werden, aber eine eventuell spätere Grundstücksteilung, wie im Plan dargestellt, ist nicht möglich. Für die Teilung

lung des Grundstücks sind gemäß Bebauungsplan für ein „Einzelhausgrundstück“ mindestens 600 m² erforderlich. Von der Festsetzung wird nicht abgewichen und das Einvernehmen einer Befreiung (Ziffer A.4.a) vom Bebauungsplan wird nicht erteilt werden.

- 2) Mit der geplanten Bebauung (Wohnhaus + Garagen) wird das Grundstück unverhältnismäßig hoch versiegelt. Mit Ausnahme von dem Wohngebäude Gistlstr. 28a – das Gebäude war schon vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhanden – werden in der Umgebungsbebauung die Baugrenzen eingehalten. Aus diesem Grund wird einer Überschreitung in der beantragten Größenordnung nicht zugestimmt und es wird das Einvernehmen zur Befreiung auf Errichtung eines Einfamilienhauses außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) nicht erteilt.
- 3) Die Errichtung der geplanten Garage an der westlichen Grundstücksgrenze wird aus den o.g. Grund ebenfalls nicht befürwortet. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ wurde festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und in einem Bereich zwischen 5,0 und 20,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Bei einer mehrreihigen Bebauung kann ausnahmsweise ein größerer Abstand als 20,0 m zugelassen werden. Das planerische Ziel der Bebauungsplanänderung war, dass die Garagen so straßennah wie möglich geplant und die Grundstücke so gering wie möglich versiegelt werden. In der beantragten Planung handelt es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe und es kann einerseits gemäß Bebauungsplan ein größerer Abstand zugelassen werden. Andererseits ist aber darf zu achten, dass das planerische Ziel eingehalten und das Grundstück so gering wie möglich versiegelt wird. Das ist bei der vorgelegten Planung sicherlich nicht der Fall. Die Stellplätze können planerisch auch anders nachgewiesen werden (siehe z.B. Skizze aus der Stellungnahme von der Abteilung Umwelt). Aus diesem Grund wird das Einvernehmen zur Ausnahme auf Errichtung der Garagen an der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 35 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) nicht erteilt.
- 4) Das geplante Bauvorhaben wird ferner die festgesetzte Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,30 mit 0,3620 um ca. 44 m² sehr deutlich überschreiten und findet keine Zustimmung. Das Einvernehmen zur Befreiung für die Überschreitung der GFZ (Ziffer A.3.c), wie beantragt, wird nicht erteilt.
- 5) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) mit der geplanten Situierung der Garage besteht kein Einverständnis.
Durch die geplante Lösung würde die Zufahrt die gesamte Grundstückslänge einnehmen und das Grundstück würde unverhältnismäßig versiegelt. Die Garagen kämen genau über den Wurzelraum einer sehr erhaltenswerten, auf dem Nachbargrundstück stehenden Buche zu liegen, was für diese abträglich wäre. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist auch ein Wenden auf dem Garagenvorplatz kaum möglich.
Wir schlagen daher vor, eine Garage neben der östlichen Hauswand zu platzieren (das Dach könnte als Balkon genutzt werden). Die zweite Garage könnte in der Verlängerung der Zufahrt liegen(s. Skizze). Würde der Gebäudekörper ganz in die Baugrenze reingerückt, könnte die rückwärtige Garage sogar noch weiter vorgezogen werden.
Für die auf dem Baugrundstück befindlichen, das BV behindernden Bäume kann eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Bei einer geänderten Planung, wo einerseits die Stellungnahme der Abteilung Umwelt berücksichtigt und andererseits das geplante Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Fläche (Wohnhaus + Garagen) situiert wird, kann eventuell eine Befreiung zur Überschreitung der GFZ bis max. 0,40 in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Marga-Müller-Kindertagesstätte zur Interims Kinderkrippe von September 2016 bis Mai 2017 auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nr. 320/11

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Marga-Müller-Kindertagesstätte zur Interims Kinderkrippe von September 2016 bis Mai 2017 wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zum Antrag hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Ladenfläche L6 (vormals L8) in ein kleines Cafe im Erdgeschoß auf dem Anwesen Kirchplatz 9a, Fl.-Nr. 8

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der Ladenfläche L6 (vormals L8) in ein kleines Cafe gemäß Betriebsbeschreibung vom 25.04.2016 wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die erforderlichen 3 Stellplätze für die beantragte Gastraumfläche von 29,43 m² gemäß Ziffer 6.1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.01.2016, Az.: 7.1.2-0885/15/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Anwesen Waldstr. 18, Fl.-Nr. 481
Hier: Tektur Einzelgarage und Carport**

Beschluss:

Der Antrag wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 06.06.2016 zurückgestellt. Der Antragssteller wird gebeten die Nachbarunterschriften einzuholen und die Bauverwaltung soll abklären, ob wie von Antragsteller behauptet, eine andere Genehmigung für den Stellplatznachweis vorliegt.

vertagt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit 2 Doppelparkern und 2 Stellplätzen (HAUS 1) auf dem Anwesen Römerstr. 30a, Fl.-Nr. 310/6

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (HAUS 1) mit Doppelparker und offenen Stellplatz wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung für das rückwärtige Baugrundstück notariell gesichert ist (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sowie die beantragte Realteilung vollzogen ist.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand ist korrekt angegeben. Mit den Fällungen besteht Einverständnis, da das Bauvorhaben nicht ohne die Beseitigung der Bäume verwirklicht werden kann.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht ebenfalls Einverständnis mit der Ergänzung, dass die Schnithecke in einer Mindestgröße von Hei 2xv.mB 100-125 und die Großsträucher in der Mindestgröße von Sol. 3xv.mDb H 175-200 gepflanzt werden. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit 2 Doppelparkern und 2 Stellplätzen (HAUS 2) auf dem Anwesen Römerstr. 30a, Fl.-Nr. 310/6

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (HAUS 2) mit Doppelparker und offenem Stellplatz wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung für das rückwärtige Baugrundstück notariell gesichert ist (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sowie die beantragte Realteilung vollzogen ist.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand ist korrekt angegeben. Mit den Fällungen besteht Einverständnis, da das Bauvorhaben nicht ohne die Beseitigung der Bäume verwirklicht werden kann.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht ebenfalls Einverständnis mit der Ergänzung, dass die Schnithecke in einer Mindestgröße von Hei 2xv.mB 100-125 und die Großsträucher in der Mindestgröße von Sol. 3xv.mDb H 175-200 gepflanzt werden. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital