

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

Sitzungsdatum: Montag, 06.06.2016
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:15 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Arnulf Mallach jun.

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Odilo Helmerich

GR Helmerich entschuldigt, vertreten durch
GR Mallach.

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 09.05.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Beratung über die Vorgehensweise von nicht bebauungsplankonformen Einfriedungen an den öffentlichen Straßenverkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen (Fassung eines Grundsatzbeschlusses)
- 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 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 12, Fl.-Nr. 713
- 8 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
- 9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Anwesen An der Isar 14, Fl.-Nr. 468/4
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses sowie Einbau von Dachgauben auf dem Anwesen Tannenstr. 7a, Fl.-Nr. 368/39
- 11 Bauvoranfrage zur Verlegung eines Pylons und Umwandlung von Lager- in Verkaufsfläche auf dem Anwesen Wolfratshäuser Straße 110, Fl.-Nr. 368/36, 377/1 und 377/3
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau und der Errichtung von Dachgauben auf dem Anwesen Johann-Bader-Straße 27b, Fl.-Nr. 260/2
- 13 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0895/14/V zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern sowie 3 Garagen und 6 Stellplätze auf dem Anwesen Wolfratshäuser Straße 85a, Fl.-Nr. 522/1
Hier: Haus 2 mit 1 Garage und 2 Stellplätzen
- 14 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0892/14/V zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern sowie 3 Garagen und 6 Stellplätze auf dem Anwesen Wolfratshäuser Straße 85, Fl.-Nr. 522
Hier: Haus 1 mit 1 Garage und 2 Stellplätzen

15 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 7 von der Tagesordnung zu nehmen, da der Antrag zurückgezogen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.05.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 09.05.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Beratung über die Vorgehensweise von nicht bebauungsplankonformen Einfriedungen an den öffentlichen Straßenverkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen (Fassung eines Grundsatzbeschlusses)

Beschluss:

Im Hinblick auf Befreiungen / isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, fasst der Bauausschuss folgenden Grundsatzbeschluss bezüglich der nicht bebauungsplankonformen straßenbegleitenden Einfriedungen:

- offene Holz- und Eisengitterzäune incl. Pfosten und Einfahrtstore mit einer max. Höhe von 1,50 m, gemessen von Oberkante Gehweg bzw. Grundstückszufahrt werden zugelassen
- als Ausnahme werden Mauern von geringer Länge für Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen mit einer max. Höhe von 1,50 m zugelassen
- Sichtdreiecke werden wohlwollend behandelt
- der Abschluss Hochboard und der untere Abschluss der Zaunanlage muss mindestens 6 cm betragen, wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere

Abstimmung:

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:

- 1) Der Antrag, eingegangen am 18.04.2016 auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines schmiedeeisernen Zauns aus Metall als straßenseitige Einfriedung wird nicht genehmigt, da der geplante Metallzaun den hier rechtsgültigen Bebauungsplan sowohl im Material als auch in der Höhe widerspricht. Nach Mitteilung der unteren Denkmalschutzbehörde wird sich der geplante Zaun auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken, in dem sich das Gebäude befindet. Ferner wurde uns mitgeteilt, dass nach alten Bildern außerhalb der Mauern der Stabsiedlung eher Holzzäune ein typisches Erscheinungsbild in dem Ensemble waren. Wenngleich die denkmalschutzfachliche Beurteilung der Zaunanlage dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege obliegt, ist auch der Bauausschuss der Meinung, dass für diesen Bereich der Bebauungsplan einzuhalten ist und ein Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,50 m aus städtebaulicher Sicht besser in den Bereich des Ensembles passt. Begründet wird dies des Weiteren, dass an der Heilmannstraße ausschließlich Holzzäune vorhanden bzw. errichtet wurden.
- 2) Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines schmiedeeisernen Zauns aus Metall anstatt des festgesetzten Holzzaunes (Ziffer A.5.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“ nicht zugelassen.

Hinweis an den Antragsteller:

Nach Mitteilung der unteren Denkmalschutzbehörde vom 01.06.2016 per Mail, wirkt sich der geplante Zaun auf das Erscheinungsbild des Ensembles aus. Deshalb ist zusätzlich gemäß Art. 6 Abs. 1 Ziff. 3 DSchG für die geplante Maßnahme ein denkmalschutzrechtlicher Erlaubnisantrag zu stellen. Nach alten Bildern waren außerhalb der Mauern der Stabsiedlung eher Holzzäune ein typisches Erscheinungsbild. Die fachliche Beurteilung erfolgt jedoch erst im Rahmen des Verfahrens durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Dr. Hermann.

Abstimmung:

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:

- 1) Der Antrag vom 22.04.2016 auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Schlosserzaunes aus Metall als straßenseitige Einfriedung wird unter der Maßgabe genehmigt, wenn zwischen dem Abschluss Hochbord und dem unteren Abschluss der Zaunanlage wegen der Durchlässigkeit für Kleintiere ein Abstand von mindestens 6 cm freigehalten wird.
Der geplante Metallzaun widerspricht zwar den hier rechtsgültigen Bebauungsplan sowohl

im Material als auch in der Höhe, wäre aber in den allermeisten Bebauungsplänen im Ortsgebiet materiell zulässig. Die Zulassung der geplanten Einfriedung in der beantragten Form entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze würde dem verfolgten Konzept einer städtebaulichen Ordnung des Orts- und Straßenbildes nicht zuwider laufen.

- 2) Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Schlosserzaunes aus Metall mit einer Höhe von 1,26 m anstatt des festgesetzten Holzlatten- oder Staketenzaun mit einer Höhe von 1,0 m (Ziffer 5.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshäuser Straße“ zugelassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 7	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 12, Fl.-Nr. 713
--------------	---

zurückgezogen

TOP 8	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:

- 1) Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.01.2016, Az.: 7.1.2-0885/15/V zur geplanten Änderung der Stellplatzsituation in Form einer Einzelgarage an der Waldstraße sowie eines Doppelcarports an der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird nicht befürwortet. Im § 3 der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Einfahrtsseite nicht mehr als 20 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein dürfen um die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering zu halten.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Doppelcarports außerhalb der überbaubaren Fläche (§ 3) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“, 3. Bebauungsplanänderung nicht erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) die genehmigte Planung erfüllt die Auflagen der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Mit der geplanten Änderung der Stellplatzsituation besteht kein Einverständnis. Durch die Verlängerung der Zufahrt würde das Grundstück weiter versiegelt und die ohnehin schon sehr lange Zufahrt würde dann die gesamte Grundstückslänge einnehmen. Durch die Stellplätze würde der Wurzelraum der sehr schützenswerten Douglasie geschädigt. Außerdem würden dann Flächen für die geforderten Ersatzpflanzungen entfallen und eine Abpflanzung zu dem Nachbar wäre nicht mehr möglich. Die Stellplätze im rückwärtigen Teil bedeuten u.E. für die Nutzung des Gartens der östlichen Nachbarn eine nicht zumutbare Beeinträchtigung.
Sollte der Bauausschuss der Tektur dennoch zustimmen, sind auf jeden Fall die in der genehmigten Planung geforderten Ersatzpflanzungen zu erstellen oder durch Ausgleichszahlungen abzugelten. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

In der Bauausschusssitzung am 06.07.2015 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport behandelt. Es wurde einstimmig (9:0) beschlossen, dass die Errichtung der Stellplätze (Garagen und Carport) an der nördlichen Grundstücksgrenze den planerischen Zielen der 3. Bebauungsplanänderung wegen der hohen Versiegelung des Grundstücks entgegensteht. Um aber auch den Interessen des Antragstellers gerecht zu werden, wurden zum Vergleich, die Garagen der Nachbargrundstücke mit in die Abwägung einbezogen. Mit Entfernungen von 35 – 40 m befinden sich diese Garagen außerhalb der Bebauungsplanfestsetzung. Aus diesem Grund wurde in der Bauvoranfrage eine Zustimmung in Aussicht gestellt, die sich an der Garagensituierung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientiert. Auf die Beschlussabschrift aus der Bauausschusssitzung vom 06.07.2015, TOP 5 wird verwiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Anwesen An der Isar 14, Fl.-Nr. 468/4

Beschluss:

- 1) Das geplante Bauvorhaben zum Abbruch und Neubau einer Garage ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO nicht verfahrensfrei, da der Brutto-Rauminhalt von 75 m³ überschritten wird. Deshalb ist anstatt der eingereichten isolierten Befreiung nach Art. 59 BayBO ein Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
- 2) Bei Vorlage der entsprechenden Bauantragsunterlagen wird der Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau einer Garage mit 3 Garagenstellplätzen befürwortet. Ebenso wird die Unterkellerung der neuen Garage befürwortet.
- 3) Das Einvernehmen zur Befreiung wegen Errichtung innerhalb des Mindestabstandes von 5,0 m mit der Einfahrtsseite der Garage zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.7.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ erteilt.
- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von dem Bauvorhaben ist auf dem Grundstück kein Baum betroffen, der der Baumschutzverordnung unterliegt. Von daher besteht aus unserer Sicht Einverständnis.
Da jedoch auf öffentlichem Grund ein Feldahorn steht, der in das Grundstück des Antragstellers hinüberraigt, ist beim Setzen der Garagen darauf zu achten, dass dieser Baum nicht beschädigt wird. (...)“
- 5) Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt den Bauantrag incl. Befreiung auf dem Bürowege zu behandeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses sowie Einbau von Dachgauben auf dem Anwesen Tannenstr. 7a, Fl.-Nr. 368/39

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses sowie Einbau von Dachgauben wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wegen dem Verzicht auf Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf dem Baugrundstück wird von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Bauvoranfrage zur Verlegung eines Pylons und Umwandlung von Lager- in Verkaufsfläche auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 110, Fl.-Nr. 368/36, 377/1 und 377/3

Beschluss:

- 1) Die Zustimmung auf Nutzungsänderung von Lager- in Verkaufsfläche (VK) wie in der Bauvoranfrage vom 19.05.2016 beantragt kann unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn anstatt für die zusätzlichen 7 KFZ-Stellplätze mindestens 10 weitere Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich des Lidl-Marktes geschaffen werden, da die derzeitige Stellplatzsituation für Fahrräder nicht akzeptabel gelöst ist. Die Zustimmung zu den Befreiungen von § 31 Abs. 2 BauGB für zusätzlich 92 m² Verkaufsfläche (Ziffer A.2.1) sowie wegen dem Verzicht auf Errichtung von zusätzlichen 7 Stellplätzen (Ziffer A.7.2.5) kann unter der o.g. Bedingung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

- 2) Ferner kann die Zustimmung zur Verlegung des Pylons wie in der o.g. Bauvoranfrage beantragt nur unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn das Staatliche Bauamt Freising dem neu geplanten Standort zustimmt. Die Zustimmung zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls von einer positiven Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising abhängig.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

GRin Zechmeister möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass sie den neu gefassten Beschluss zu Ziffer 1) gegenüber dem Beschluss vom 23.07.2012 als rechtswidrig ansieht, da sich gegenüber dem damals gefassten Beschluss keine neuen Gesichtspunkte ergeben haben.

GR Venekold schließt sich der Erklärung von GRin Zechmeister an.

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau und der Errichtung von Dachgauben auf dem Anwesen Johann-Bader-Straße 27b, Fl.-Nr. 260/2

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau und der Errichtung von Dachgauben wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche um ca. 69 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3491 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung des zusätzlichen fünften Stellplatzes außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.7.d) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 13 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0895/14/V zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern sowie 3 Garagen und 6 Stellplätze auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 85a, Fl.-Nr. 522/1
Hier: Haus 2 mit 1 Garage und 2 Stellplätzen**

Beschluss:

- 1) Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0895/14/V, wie in der Änderungsbeschreibung vom 12.05.2016 beschrieben, wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) der Baumbestand ist korrekt eingetragen. Mit der Fällung der Bäume 4,5 und 6 (Tanne, Birke und Douglasie) besteht Einverständnis, da das Bauvorhaben nicht ohne die Fällung der Bäume verwirklicht werden kann. Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Einschränkung, dass für die gefälltten Bäume noch ein einheimischer Baum 1. Ordnung gepflanzt wird. Bei den Sträuchern ist zwar ein Anteil von mindestens 50% heimischer Gehölze vorgesehen, aber die Auflistung besteht nur aus fremdländischen Gehölzen. Diese ist entsprechend zu ergänzen.
 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. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

**TOP 14 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0892/14/V zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern sowie 3 Garagen und 6 Stellplätze auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 85, Fl.-Nr. 522
Hier: Haus 1 mit 1 Garage und 2 Stellplätzen**

Beschluss:

- 1) Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 12.10.2015, Az.: 7.1.2-0892/14/V, wie in der Änderungsbeschreibung vom 24.05.2016 beschrieben, wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestand ist korrekt eingetragen. Mit der Fällung der Bäume 1 und 2 (Scheinzypresse und Essigbaum) besteht Einverständnis. Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Einschränkung, dass bei den Sträuchern zwar ein Anteil von mindestens 50% heimischer Gehölze vorgesehen ist, aber die Auflistung nur aus fremdländischen Gehölzen besteht. Diese ist entsprechend zu ergänzen.
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. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital