

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

Sitzungsdatum: Montag, 20.06.2016
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:30 Uhr
Ort: großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Wilhelm Wülleitner

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler
Angelika Metz
Caroline Voit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Patrick Schramm	GR Schramm entschuldigt, vertreten durch GRin Voit.
Reinhard Vennekold	GR Vennekold entschuldigt, vertreten durch GRin Metz.
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 06.06.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 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 Stellplatz
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Windfangs vor dem Hauseingang sowie Fassadendämmung mit WDVS auf dem Anwesen Jaiserstr. 22, Fl.-Nr. 237/57
- 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen auf dem Anwesen Gartenstr. 12, Fl.-Nr. 245/7
- 7 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 06.06.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 06.06.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 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 Stellplatz

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 11.01.2016, Az.: 7.1.2-0885/15/V zur Errichtung einer Einzelgarage und 2 offenen Stellplätzen anstatt einer Duplexgarage und einem offenen Stellplatz wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) mit der nunmehr geplanten Änderung der Stellplatzsituation besteht Einverständnis. Die in diesem Bereich vorgesehene Ersatzpflanzung muss anderweitig im Grundstück untergebracht werden oder kann auch unmittelbar südlich des neuen Stellplatzes mit Einverständnis der Nachbarn Haus Nr. 18 (Maiborn) auf deren Grund erfolgen, da der Baum an dieser Stelle wegen der Zufahrt entfernt werden musste. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Windfangs vor dem Hauseingang sowie Fassadendämmung mit WDVS auf dem Anwesen Jaiserstr. 22, Fl.-Nr. 237/57
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Windfangs vor dem Hauseingang sowie Fassadendämmung mit WDVS wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der Fassadendämmung mit WDVS im nordwestlichen Bereich des Gebäudes außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen auf dem Anwesen Gartenstr. 12, Fl.-Nr. 245/7
--------------	--

Beschluss:

Frage 1:

Grundlagen für die Berechnung der GRZ?

Für das geplante Bauvorhaben ist die BauNVO 1977 anzuwenden, maßgebend ist die 1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes der vom 23.03. – 23.06.1989 ausgelegt wurde.

Frage 2:

Einstufung der Gästebäder im Dachgeschoss hinsichtlich Aufenthaltsraum bzw. Relevanz für Berechnung der Geschossflächenzahl?

Die beiden Gästebäder im Dachgeschoss werden nicht auf die GFZ angerechnet.

Frage 3:

Garagenkeller linke Haushälfte; Verbindungstüren zum Wohnhaus zulässig?

Es ist grundsätzlich möglich, dass Garagen innerhalb der Baugrenzen unterkellert werden, eine Verbindung zum Wohnhaus ist ebenfalls zulässig.

Frage 4:

Benötigte Befreiung zum Bebauungsplan Punkt 6 Absatz g:

Eine Verbreiterung der zulässigen Grundstückszufahrt von 5,0 m an der Straßenbegrenzungslinie auf insgesamt 10,0 m wird nicht zugelassen.

Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von insgesamt 10,0 m Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie auf das Baugrundstück (Ziffer A.6.g) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt.

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) auf dem Grundstück ist kein Baum vorhanden, der dem geplanten Bauvorhaben im Wege stünde. Von daher besteht aus unserer Sicht Einverständnis. (...)“

Hinweis ans LRA München:

Grundsätzlich kann auf dem Baugrundstück ein Doppelhaus, wie im Plan dargestellt, errichtet werden. Jedoch kann die vorgelegte Planung aus Sicht der Bauverwaltung nicht befürwortet werden, denn das Dachgeschoss ganz knapp ein Vollgeschoss ist. Zum einem bedeutet dies, dass das geplante Bauvorhaben drei Vollgeschosse aufweist und zum anderen würde das Dachgeschoss komplett auf die Geschossfläche angerechnet werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass das Einvernehmen für beide Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ nicht erteilt wird.

Hinweis an den Antragsteller:

Es ist nicht möglich, die Speicherräume im DG als Aufenthaltsräume (z.B. Gästezimmer) zu verwenden bzw. zu nutzen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Befreiung von der GFZ nicht erteilt werden würde. Ferner behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, die Nutzung im Dachgeschoss durch das LRA München überprüfen zu lassen.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass der rechtsgültige Bebauungsplan zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe enthält, aber die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass es in Einzelfällen zu Gebäudehöhen gekommen ist, die nicht mehr den Zielvorstellungen der Gemeinde Pullach i. Isartal entsprechen. Bei anderen Bebauungsplanänderungen wurde daher eine ergänzende Begrenzung für die Wandhöhe auf 7,30 m und der Firsthöhe auf 10,50 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen aus Sicht der Gemeinde keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind einzuhalten. Die gültigen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Allgemeine Bekanntgaben

GRin Metz:

- Sie hat wegen der Nachbarunterschrift eine Anfrage vorliegen nach der am „kleinen“ Kirchplatz ein kleiner Laden in ein Cafe umgewandelt wird; als Nachbarin hat Sie prinzipiell nichts gegen das Cafe, aber als Gemeinderätin hat sie schon gewisse Probleme damit, weil wieder ein kleiner Laden weggeht und sie sich die Frage stellt, wie viele Cafes Pullach braucht. Wie ist der Sachstand? Ist das Cafe schon genehmigt?
- Herr Weiß: Der Antrag ist im Landratsamt München zur Genehmigung; der Bauausschuss der Gemeinde hat das Bauvorhaben befürwortet, unter der Maßgabe, dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
- Herr Vital ergänzt, dass im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt ist und ein Cafe in diesen Gebieten allgemein zulässig ist.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital