

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

Sitzungsdatum: Montag, 11.07.2016
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:20 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler
Arnulf Mallach jun.
Dr. Andreas Most

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Odilo Helmerich	GR Helmerich entschuldigt, vertreten durch GR Mallach.
Patrick Schramm	GR Schramm entschuldigt, vertreten durch GR Dr. Most.
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 20.06.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 1) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 38, Fl.-Nr. 225/10
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 38, Fl.-Nr. 225/10
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaues an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Anwesen Margarethenstraße 4, Fl.-Nr. 131/5
- 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 20.06.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 20.06.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 1) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 38, Fl.-Nr. 225/10

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und 2 offenen Stellplätzen (Haus 1) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung für das rückwärtige Baugrundstück notariell gesichert (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), der offene Stellplatz in der südwestlichen Ecke des Grundstücks gemäß Stellungnahme der Abteilung Umwelt um mind. 2 m nach Osten verschoben wird, der zweite offene Stellplatz von Haus 2 auf dem Grundstück von Haus 1 gesichert sowie die beantragte Realteilung vollzogen ist.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 31 m² (Haus 1) für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3679 (Ziffer A.3.c) wird unter den o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt bis auf die Tatsache, dass es sich bei den Tannen im rückwärtigen Teil des Grundstücks ebenfalls um Fichten handelt.
Bis auf die Fällung der Kiefer besteht mit den geplanten Fällungen Einverständnis. Die Kiefer ist ein gesunder, schön gewachsener Baum, der das Bauvorhaben nicht behindert und daher zu erhalten ist. Die beiden Fichten an der Pater-Rupert-Mayer-Str. haben bereits abgebrochene Kronen und eine nachlassende Vitalität. Die zu fällenden Kiefern und die Lärche auf der östlichen Grundstücksseite liegen im Bauraum. Bei einer Verschiebung der Zuwegung auf die Westseite wären die Bäume wegen ihres ausladenden Wurzelwerkes auch nicht zu halten. Vor allem würde dann ein sehr erhaltenswerter Bergahorn (ca. 2,5m Stammumfang), der als Grenzbaum an der südwestlichen Ecke im Nachbargrundstück steht und nicht im Plan eingetragen ist, stark geschädigt. Aus diesem Grund ist auch der geplante Stellplatz in der südwestlichen Ecke des Grundstücks um mindestens 2m nach Osten zu verschieben. Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich dieses Baumes wie die der Bäume im rückwärtigen Teil durch Bauzäune zu schützen. Bei der südlichsten der im rückwärtigen Teil stehenden Fichten ist die Kronenspitze aufgrund Borkenkäferbefalls bereits um ca. 4m abgestorben und sollte ebenfalls entfernt werden.
Die Ersatzpflanzungen im Plan sind zu benennen und mit Größenangaben zu versehen. Dabei ist mindestens ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung vorzusehen.
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: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Straße 38, Fl.-Nr. 225/10
--------------	---

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und 2 offenen Stellplätzen (Haus 2) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung für das rückwärtige Baugrundstück notariell gesichert (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), der zweite offene Stellplatz von Haus 2 auf dem Grundstück von Haus 1 gesichert sowie die beantragte Realteilung vollzogen ist.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 26 m² (Haus 2) für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3582 (Ziffer A.3.c) wird unter den o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt bis auf die Tatsache, dass es sich bei den Tannen im rückwärtigen Teil des Grundstücks ebenfalls um Fichten handelt.
Bis auf die Fällung der Kiefer besteht mit den geplanten Fällungen Einverständnis. Die Kiefer ist ein gesunder, schön gewachsener Baum, der das Bauvorhaben nicht behindert und daher zu erhalten ist. Die beiden Fichten an der Pater-Rupert-Mayer-Str. haben bereits abgebrochene Kronen und eine nachlassende Vitalität. Die zu fällenden Kiefern und die Lärche auf der östlichen Grundstücksseite liegen im Bauraum. Bei einer Verschiebung der Zuwegung auf die Westseite wären die Bäume wegen ihres ausladenden Wurzelwerkes

auch nicht zu halten. Vor allem würde dann ein sehr erhaltenswerter Bergahorn (ca. 2,5m Stammumfang), der als Grenzbaum an der südwestlichen Ecke im Nachbargrundstück steht und nicht im Plan eingetragen ist, stark geschädigt. Aus diesem Grund ist auch der geplante Stellplatz in der südwestlichen Ecke des Grundstücks um mindestens 2m nach Osten zu verschieben. Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich dieses Baumes wie die der Bäume im rückwärtigen Teil durch Bauzäune zu schützen. Bei der südlichsten der im rückwärtigen Teil stehenden Fichten ist die Kronenspitze aufgrund Borkenkäferbefalls bereits um ca. 4m abgestorben und sollte ebenfalls entfernt werden.

Die Ersatzpflanzungen im Plan sind zu benennen und mit Größenangaben zu versehen. Dabei ist mindestens ein Baum 1. Ordnung und ein Baum 2. Ordnung vorzusehen.

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: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaues an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Anwesen Margarethenstraße 4, Fl.-Nr. 131/5
--

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Einfamilienhaus wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Breite der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen an der Straßenbegrenzungslinie um 2,50 m auf insgesamt 7,50 m (Ziffer A.6.g) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand ist korrekt angegeben. Für das Bauvorhaben müssen keine geschützten Gehölze gefällt werden.
Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich jedoch unmittelbar an der Grundstücksgrenze, etwa mittig zum neuen Anbau, eine ca. 20m hohe, sehr erhaltenswerte Birke, deren Wurzelraum genauso wie der der Buche im Garten der Antragstellerin während der Bauzeit durch einen Bauzaun zu schützen ist. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Allgemeine Bekanntgaben

Einfriedung, Kreuzeckstr. 12

- Herr Vital teilt mit, dass bei einer erneuten Ortsbesichtigung vom Landratsamt München festgestellt wurde, dass die beanstandete Einfriedung jetzt bebauungsplankonform errichtet wurde.
- Der Antrag auf isolierter Befreiung wurde vom Bauherrn zurückgezogen.
- Das Landratsamt München daraufhin das bauaufsichtliche Verfahren eingestellt hat.

Einfriedung, Promenadeweg 10:

- Herr Vital teilt mit, dass die Verwaltung während der Baumaßnahme mitbekommen hat, dass beim o.g. Anwesen die Einfriedung zu hoch errichtet wird.
- Die Bauaufsicht vom Landratsamt München hat eine Ortsbesichtigung durchgeführt und festgestellt, dass die Einfriedung an der höchsten Stelle 2,20 m hoch ist und nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.
- Das Landratsamt hat ein bauaufsichtliches Verfahren eingeleitet und die Baumaßnahme wurde eingestellt.
- Ein Antrag auf isolierter Befreiung wurde mittlerweile bei der Gemeinde Pullach i. Isartal eingereicht, dieser in der nächsten Sitzung am 25. Juli behandelt wird.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital