

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

Sitzungsdatum: Montag, 19.09.2016
Beginn der Sitzung: 19:45 Uhr
Ende der Sitzung: 21:30 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

GR Müller-Klug ab TOP 7 anwesend.
GR Schramm ab TOP 4 anwesend.

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

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 25.07.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Beratung über den gefassten Grundsatzbeschluss vom 06.06.2016 zur Vorgehensweise von nicht bebauungsplankonformen Einfriedungen an den öffentlichen Straßenverkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen
- 5 Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Promenadeweg 10, Fl.-Nr. 772/1
- 6 Bauvoranfrage zur Beratung über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von 2 Planungsvarianten für eine Wohnbebauung auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46 und 186/47
- 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Werbeanlage in Form eines Banners am Zaun auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10
- 8 Austauschplanung vom 22.08.2016 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 1) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10
- 9 Austauschplanung vom 22.08.2016 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen auf dem Anwesen Gartenstr. 12, Fl.-Nr. 245/7
- 11 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung eines Carports auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 21b, Fl.-Nr. 194/25
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Doppelhaushälfte HAUS 1
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Doppelhaushälfte HAUS 2
- 14 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Einzelhaus HAUS 3

- 15** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Einzelhaus HAUS 4
- 16** Antrag auf Baugenehmigung zur Aufteilung einer DHH in zwei Wohneinheiten, Errichtung eines erdgeschossigen Windfanggebäude mit Überdachung, DG-Ausbau mit 2 Gauben und Loggia, Errichtung einer Abgrabung, Errichtung eines zusätzl. offenen Stellplatzes auf dem Anwesen Jaiserstr. 32a, Fl.-Nr. 228/7
- 17** Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 25.09.2015, Az.: 7.1.2-0218/15/V zum Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage und Verbindungstunnel zum Bestandsgebäude auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 2, Fl.-Nr. 416/18
- 18** Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau sowie Aufstockung eines Büro- und Lagergebäudes auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 5-8, Fl.-Nr. 424
- 19** 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 25.07.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.07.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Frau Häußler-Prien, Anwohnerin von Wolfratshauer Str. 45g fragt nach der Änderungsplanung auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38. Sie äußerte Bedenken, dass mit der geänderten Planung die rückwärtige Baugrenze durch den geplanten Wintergarten überschritten wird.

Bürgermeisterin Tausendfreund antwortet, dass der Bauausschuss die Bedenken zur Kenntnis nimmt und verweist darauf, dass der Antrag ohnehin auf der Tagesordnung der heutigen Sitzung steht und dieser später in der Sitzung behandelt wird.

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Beratung über den gefassten Grundsatzbeschluss vom 06.06.2016 zur Vorgehensweise von nicht bebauungsplankonformen Einfriedungen an den öffentlichen Straßenverkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen

Vor der Bauausschusssitzung hat der Bauausschuss einerseits eine Ortsbesichtigung auf dem Anwesen Promenadeweg 10 durchgeführt, da ein Antrag auf isolierter Befreiung bezüglich einer Überschreitung der max. zulässigen Höhe von 1,50 m für dieses Grundstück vorliegt und im nächsten Tagesordnungspunkt (TOP 5) behandelt wird. Andererseits wurde aber nochmals vor Ort diskutiert wie mit den nicht bebauungsplankonformen Einfriedungen weiter verfahren werden soll bzw. ob der Grundsatzbeschluss aus der BA-Sitzung am 06.06.2016 nochmals abgeändert werden soll.

Diese Problematik soll jetzt in den Fraktionen weiter diskutiert werden und nach Abschluss bzw. nach Vorlage der Bestandsaufnahme wird hierüber eine Entscheidung zu den Zäunen bezüglich Höhe, Material etc. getroffen.

Beschlussfassung entfällt

TOP 5	Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Promenadeweg 10, Fl.-Nr. 772/1
--------------	--

Beschluss:

1. Nach Besichtigung der umliegenden Zäune vor Ort, wird der Antrag vom 04.07.2016 auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Einfriedung als Holzzaun mit einer beantragten Höhe von durchgängig 1,80 m über Oberkante Straßenmitte genehmigt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 0 Nein-Stimmen: 8

2. Auf Grund der Topographie des vorhandenen Geländes auf dem Grundstück, das ca. 70 cm höher liegt als die vorhandene Straße, wird die Errichtung eines Holzzaunes von 1,50 m dem vorhandenen in einer Höhe von ca. 0,10 m bis ca. 0,30 m variierenden Betonfundament bzw. –sockel genehmigt. Der Zaun wird an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit dem bestehenden Betonpfeiler der Toreinfahrt abschließen und eine Höhe an der Stelle von ca. 1,80 m haben. Durch die Steigung des Promenadeweges wird die Einfriedung an der Pullacher Straße dann eine Höhe von ca. 1,60 m aufweisen.
3. Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Holzzaunes inclusive einem vorhandenen Betonfundament mit einer Höhe von ca. 1,60 m bis ca. 1,80 m anstatt der festgesetzten Höhe von 1,50 m (Ziffer A.5.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ zugelassen, wobei die Lattenhöhe bzw. die Höhe des Holzzaunes 1,50 m nicht überschreiten darf.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Bauvoranfrage zur Beratung über die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von 2 Planungsvarianten für eine Wohnbebauung auf dem Anwesen Wolf-ratshäuser Str. 5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46 und 186/47
--------------	---

Beschluss:

Die Zustimmung zu den beschriebenen Planungsvarianten (Variante 1 und 2) bezüglich einer Neubebauung der o.g. Grundstücke in Form einer Wohnnutzung, wie in der Bauvoranfrage vom 17.08.2016 beantragt, kann die Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden. Bauplanungsrechtlich ist in der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Klinik / Altenpflege – Rehabilitationsheim mit Dialysezentrum festgesetzt. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hält an ihren planerischen Zielen fest bzw. es ist nicht die Zielstellung der Gemeinde Pullach i. Isartal die festgesetzte Nutzung zu

Gunsten einer Wohnbebauung aufzugeben.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Werbeanlage in Form eines Banners am Zaun auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10
--------------	--

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage in Form eines Banners am Zaun wird befürwortet. Die Zustimmung gilt nur während der Bauphase der geplanten zwei Doppelhaushälften.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 8	Austauschplanung vom 22.08.2016 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 1) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10
--------------	---

Bürgermeisterin Tausendfreund lässt zuerst über die außerhalb der Baugrenzen geplanten Erker abstimmen (Ziffer 1). Anschließend wurde über die Ziffern 2 - 6 gemeinsam abgestimmt.

Beschluss:

1) Bei der vorgelegten Austauschplanung vom 22.08.2016 werden die außerhalb der überbaubaren Fläche errichteten Erker nicht befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 1 Nein-Stimmen: 8

2) Die Austauschplanung vom 22.08.2016 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport für 2 Stellplätze (Haus 1) wird unter Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten gesichert sowie die Realteilung vollzogen ist. Auf den Beschluss vom 11.07.2016 wird verwiesen.

3) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 47 m² (Haus 1) im Vollgeschoss sowie für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,4014 (Ziffer A.3.c) wird unter den o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

4) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit dem erdgeschossigen Erker (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

5) Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Errichtung von

insgesamt ca. 8,50 m Zufahrtsbreite auf das Baugrundstück von Haus 1 wird von § 6 der Stellplatzsatzung erteilt.

- 6) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Mit den geplanten Fällungen Einverständnis. 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. Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich des im Südosten stehenden Nachbarbaumes wie der 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 kann 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.
Es sind keine Stellflächen für Abfallbehältnisse eingetragen. Wir weisen darauf hin, dass Abfallbehältnisse nur dann aus Tonnenhäuschen geholt und entleert werden, wenn sie nicht weiter als 5m vom öffentlichen Grund entfernt auf Privatgrund stehen.
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: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 9 Austauschplanung vom 22.08.2016 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit Garagen (HAUS 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10
--

Bürgermeisterin Tausendfreund lässt zuerst über die außerhalb der Baugrenzen geplanten Erker abstimmen (Ziffer 1). Anschließend wurde über die Ziffern 2 - 5 gemeinsam abgestimmt.

Beschluss:

1. Bei der vorgelegten Austauschplanung vom 22.08.2016 werden die außerhalb der überbaubaren Fläche errichteten Erker nicht befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 1 Nein-Stimmen: 8

2. Die Austauschplanung vom 22.08.2016 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Carport für 2 Stellplätze (Haus 2) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten gesichert sowie die Realteilung vollzogen ist. Auf den Beschluss vom 11.07.2016 wird verwiesen.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 46 m² (Haus 2) im Vollgeschoss sowie für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3997 (Ziffer A.3.c) wird unter den o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der

rückwärtigen Baugrenze mit dem erdgeschossigen Erker (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Mit den geplanten Fällungen Einverständnis. 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. Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich des im Südosten stehenden Nachbarbaumes wie der 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 kann 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.
Es sind keine Stellflächen für Abfallbehältnisse eingetragen. Wir weisen darauf hin, dass Abfallbehältnisse nur dann aus Tonnenhäuschen geholt und entleert werden, wenn sie nicht weiter als 5m vom öffentlichen Grund entfernt auf Privatgrund stehen.
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: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen auf dem Anwesen Gartenstr. 12, Fl.-Nr. 245/7
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 0,50 m Zufahrtsbreite auf das Baugrundstück auf insgesamt ca. 5,50 m an der Straßengrenzlinie (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 Baumbestand ist korrekt. Mit der Fällung und dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit dem Zusatz, das der Vorgarten gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen ist. Eine Versiegelung mit Kieselsteinen oder ähnlichem Material ist nicht zulässig.
Es sind keine Stellflächen für Abfallbehältnisse eingetragen. Wir weisen darauf hin, dass Abfallbehältnisse nur dann aus Tonnenhäuschen geholt und entleert werden, wenn sie nicht weiter als 5m vom öffentlichen Grund entfernt auf Privatgrund stehen.
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.“

Hinweis an den Antragsteller:

Es ist nicht möglich, die Speicherräume im DG als Aufenthaltsräume zu verwenden. Der Nachweis, dass die Räume keine Aufenthaltsraumqualität haben, wurde über die Belichtung geführt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass schon bei einer geringfügigen Änderung der Fenstergrößen die Qualität eines Aufenthaltsraumes erfüllt sein kann. Die Aufenthaltsräume samt Umfassungswände sowie die Treppe mit Umfassungswand wären dann auf die GFZ anzurechnen. Eine Zustimmung zur Befreiung von der GFZ würde nicht erteilt werden. Ferner behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, die Nutzung bzw. die Räume durch das LRA München überprüfen zu lassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 11	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung eines Carports auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 21b, Fl.-Nr. 194/25
---------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung eines Carports wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die Gebäudeseiten des Carports aus gestalterischen Gründen nicht verkleidet und offen gehalten werden.
2. Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO werden die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung innerhalb des Mindestabstandes von 5,0 m mit der Einfahrtsseite des Carports zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) sowie wegen Errichtung des Carports geringfügig innerhalb der Bauverbotszone zur B11 (Ziffer A.7.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ genehmigt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Baumbestand ist im Vorgarten nicht vorhanden.
Die Befreiung sollte jedoch mit der Auflage versehen werden, den Carport zu begrünen und die verbleibende Vorgartenfläche gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Das Versiegeln mit Kieselsteinen oder ähnlichem Material ist nicht zulässig. (...)“
4. Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke grundsätzlich Bauverbot.
Das geplante Bauvorhaben liegt geringfügig innerhalb dieser Anbauverbotszone. Für die Errichtung des Carports auf dem Grundstück Wolfratshauer Straße 21b, Fl.-Nr. 194/25 innerhalb der Anbauverbotszone wird von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising eine Ausnahme gemäß Art. 9 Abs. 8 FStrG erteilt. Mit der Errichtung des Carports besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Freising Einverständnis. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27 Hier: Doppelhaushälfte HAUS 1
---------------	--

Beschluss:

Da das Grundstück geteilt werden soll, hat jede Teilfläche Anspruch auf eine eigene Erschließung auch für Wasser/Abwasser. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Wolfratshäuser Str. und Grundstück von 1,5m -2,0m, ist die Erschließungssituation insbesondere für Abwasser sehr schwierig. Es wird daher dringend empfohlen, den Bauantrag zurückzustellen, bis die Erschließung mit der VBS geklärt ist.

Aus diesem Grund wird der Bauantrag bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

zurückgestellt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Doppelhaushälfte HAUS 2**

Beschluss:

Da das Grundstück geteilt werden soll, hat jede Teilfläche Anspruch auf eine eigene Erschließung auch für Wasser/Abwasser. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Wolfratshäuser Str. und Grundstück von 1,5m -2,0m, ist die Erschließungssituation insbesondere für Abwasser sehr schwierig. Es wird daher dringend empfohlen, den Bauantrag zurückzustellen, bis die Erschließung mit der VBS geklärt ist.

Aus diesem Grund wird der Bauantrag bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

zurückgestellt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 14 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Einzelhaus HAUS 3**

Beschluss:

Da das Grundstück geteilt werden soll, hat jede Teilfläche Anspruch auf eine eigene Erschließung auch für Wasser/Abwasser. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Wolfratshäuser Str. und Grundstück von 1,5m -2,0m, ist die Erschließungssituation insbesondere für Abwasser sehr schwierig. Es wird daher dringend empfohlen, den Bauantrag zurückzustellen, bis die Erschließung mit der VBS geklärt ist.

Aus diesem Grund wird der Bauantrag bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

zurückgestellt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 15 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Einzelhaus HAUS 4**

Beschluss:

Da das Grundstück geteilt werden soll, hat jede Teilfläche Anspruch auf eine eigene Erschließung auch für Wasser/Abwasser. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Wolfratshäuser Str. und Grundstück von 1,5m -2,0m, ist die Erschließungssituation insbesondere für Abwasser sehr schwierig. Es wird daher dringend empfohlen, den Bauantrag zurückzustellen, bis die Erschließung mit der VBS geklärt ist.

Aus diesem Grund wird der Bauantrag bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

zurückgestellt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 16 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufteilung einer DHH in zwei Wohneinheiten, Errichtung eines erdgeschossigen Windfanggebäude mit Überdachung, DG-Ausbau mit 2 Gauben und Loggia, Errichtung einer Abgrabung, Errichtung eines zusätzl. offenen Stellplatzes auf dem Anwesen Jaiserstr. 32a, Fl.-Nr. 228/7

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Aufteilung einer Doppelhaushälfte in zwei Wohneinheiten, Errichtung eines erdgeschossigen Windfanggebäudes mit Überdachung, DG-Ausbau mit 2 Gauben und Loggia, Errichtung einer Abgrabung sowie Errichtung eines zusätzlichen offenen Stellplatzes wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn das Dachgeschoss kein drittes Vollgeschoss ist.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um ca. 6 m² durch die Überdachung auf eine GRZ von 0,2150 (Ziffer A.3.b), wegen geringfügiger Überschreitung der Baugrenze durch die Überdachung (Ziffer A.4.c), wegen Überschreitung der max. zulässigen Firsthöhe (Bestand) um 16,5 cm auf eine Firsthöhe von 10,665 m (Ziffer A.3.f; 2. Änderung) sowie wegen Überschreitung der max. zulässigen Gaubenbreite von Gaube Nord um 66 cm und von Gaube Süd um 6 cm (Ziffer A.5.e; 2. Änderung) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ sowie der 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
3. 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.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
„(...) Fällungen sind für das geplante BV nicht erforderlich. Zum Erhalt der Hainbuche wird der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung ausdrücklich befürwortet. Gegen die übrigen beantragten Vorhaben bestehen keine Einwände. (...)“

Hinweis ans Landratsamt München:

Aus Sicht der Bauverwaltung ist das geplante Dachgeschoss, wenn auch sehr knapp, derzeit ein drittes Vollgeschoss. Eine Zustimmung zum dritten Vollgeschoss wird von der Gemeinde Pullach i. Isartal nicht erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 17 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 25.09.2015, Az.: 7.1.2-0218/15/V zum Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage und Verbindungstunnel zum Bestandsgebäude auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 2, Fl.-Nr. 416/18

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 25.09.2015, Az.: 7.1.2-0218/15/V zum Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage und Verbindungstunnel zum Bestandgebäude wird unter den Maßgabe befürwortet, wenn das Dachgeschoss des Bürogebäudes kein Vollgeschoss ist und die unter Nummer 3 genannte Bedingung aus der Stellungnahme der Abteilung Umwelt eingehalten wird.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 4 BauNVO um ca. 96 m² durch den unterirdischen Verbindungsganges (Ziffer A.3.b), wegen Errichtung des unterirdischen Verbindungsganges komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.d) sowie wegen Errichtung der Tiefgarage um weitere 30 cm südlich gegenüber der Baugenehmigung außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.7.g) wird bei Erfüllung der o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gabriel-von-Seidl-Straße“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) im Vergleich zur Bauvoranfrage wurde der Verbindungstunnel nach Süden verschoben, der damit noch mehr im Kronenbereich der Bäume Nr. 12 und 13 liegt. Dies widerspricht auch der baumtechnischen Stellungnahme von Hr. Conrad (Schreiben vom 12.07.16, s. Anlage) und stellt damit einen nicht tolerablen Eingriff dar.
Eine Zustimmung für den Bau des Verbindungstunnels kann nur erteilt werden, wenn die Breite des Tunnels und die Lage der Bauvoranfrage entsprechen, d.h. die Nordseite des Verbindungstunnels mit der Nordseite des bestehenden Weges zusammenfällt. Die Auflagen der gutachterlichen Stellungnahme von Hr. Conrad sind einzuhalten. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 18 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau sowie Aufstockung eines Büro- und Lagergebäudes auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 5-8, Fl.-Nr. 424

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau sowie Aufstockung eines Büro- und Lagergebäudes wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze des aufgestockten Gebäudes 3 (Ziffer A.4.c, 1. Ände-

rung) sowie wegen der Errichtung von 6 oberirdischen Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.8.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ + 1. Änderung erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

GR Wülleitner und GR Burges geben zu Protokoll, dass beide nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt sind und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnehmen.

TOP 19 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital