

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.10.2016  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 21:30 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun. GR Burges ab TOP 4 anwesend.  
Odilo Helmerich  
Dr. Walter Mayer  
Fabian Müller-Klug  
Patrick Schramm GR Schramm ab TOP 4 anwesend.  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner  
Cornelia Zechmeister

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# 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 19.09.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau eines Garagengebäudes auf dem Anwesen An der Isar 14, Fl.-Nr. 468/4  
Hier: Zusätzliche Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Zufahrtsbreite
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von einer Lagerfläche in eine Verkaufsfläche sowie Verlegung des bestehenden Werbepylons der Fa. Lidl auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 110, Fl.-Nrn. 368/36, 377/1, 377/3
- 10 Antrag auf Baugenehmigung von 3 Dachgauben und einer Aufdachdämmung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 26, Fl.-Nr. 685
- 11 Bauvoranfrage zur Umnutzung bzw. Umbau eines bestehenden Wohngebäudes in eine heilpädagogisch vollbetreute Wohngruppe auf dem Anwesen Parkstr. 4, Fl.-Nr. 237/16  
Hier: Vorstellung von 2 Planungsvarianten
- 12 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Carport auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 24, Fl.-Nr. 694
- 13 Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage (5 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 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 und beschließt einstimmig den TOP 12 von der Tagesordnung zu nehmen, da der Antrag zurückgezogen wurde.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.09.2016**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 19.09.2016.

GRin Zechmeister enthielt sich der Stimme, da Sie nicht anwesend war und in der Sitzung von GR Demmeler vertreten wurde.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

### **TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder**

keine

### **TOP 4 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:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (HAUS 1) mit Garage wird nur unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beantragte Realteilung vollzogen ist und wenn wie unter Ziffer 3 beschrieben, sichergestellt ist, dass der Kanalanschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation für Haus 1 und Haus 2 an den vorhandenen Anschluss Jaiserstraße 50 bzw. über das Grundstück von Haus 3 angeschlossen wird. Der Kanalanschluss über das „fremde“ Grundstück von Haus 3 muss notariell gesichert werden.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis mit Ausnahme der Bäume 13 und 14. Baum Nr. 13 ist eine vitale, schön gewachsene Tan-

ne, die trotz der Nähe zu dem neu zu errichtenden Stellplatz erhalten werden kann, wenn dieser mit wassergebundener Decke ausgebildet wird. Baum Nr. 14 ist eine alte Eibe, die stark zurückgeschnitten werden kann, aber im Schatten der benachbarten Baumkulisse das ideale Deckgehölz zur Wolfratshäuser-Str. hin ist. Die übrigen Bäume stehen entweder im Bauraum oder sind aufgrund von Gesundheitsschäden oder Überalterung nicht erhaltenswürdig. Bereits vor Abbruch des Bestandsgebäudes und insbesondere wegen des begrenzten Bauraums während der Bauzeit, sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

In Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes bitten wir um Beachtung des gemeindlichen Merkblattes "Artenschutz an Gebäuden".

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Einschränkung, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Zufahrt ein mindestens 50cm breiter Pflanzstreifen für eine Verlängerung der Heckenpflanzung vorzusehen ist. Die Zufahrten von der Wolfratshäuser Str. über öffentlichen Grund sind auf eine Breite von 2 m zu reduzieren.

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. (...)"

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) VBS – Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Hr. Neukart):

Dem vom Antragsteller angedachten Anschluss der Häuser 1 und 2 über die Wolfratshäuser Straße kann nicht zugestimmt werden. Nach Überprüfung der Entwässerungseingabe hat sich herausgestellt, dass der projektierte Anschluss gegen die Fließrichtung gebaut werden müsste. Die Bauausführung für einen in Fließrichtung verlegten Kanalanschluss ist nicht möglich.

Eine Verlegung des Anschlusses ist nicht möglich, da sich direkt neben dem ca. 3,5m tiefen Hauptkanal auf der Ostseite eine Fernwärmeleitung befindet. Um den Anschluss am Hauptkanal herstellen zu können, müsste daher auf der Westseite des Kanals eine Abgrabung erfolgen. Hier befindet sich jedoch ein Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 65cm und einen Kronendurchmesser von ca.10m. Die Grabarbeiten für die Erstellung des Anschlusses würden zu einer massiven Beschädigung bzw. Fällung des Baumes führen.

Aus diesem Grund müssen die Häuser 1 und 2 über den vorhandenen Kanalanschluss von Haus 3 angeschlossen werden. Dieser Anschluss muss mittels einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden.

Haus 3 wird über den vorhandenen Anschluss Jaiserstraße 50 angeschlossen. Hier gibt es keine Einwände.

Haus 4 bekommt einen neuen Kanalanschluss, der Anschluss erfolgt hier über einen vorhandenen Abzweig vom Hauptkanal in der Wolfratshäuser Straße.

VBS- Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung (Hr. Nelson):

Der vorhandene Anschluss ist wiederverwendbar und die zusätzlich benötigten Anschlüsse werden von der WOR-Str. aus errichtet.

Sollten Bäume im Weg sein, pressen wir in diesem Bereich.

Gemeinde- Verkehrstechnische Erschließung von der Wolfratshäuser Straße:

Vom Architekten des Antragstellers Herrn Kraus, wurde ein Querschnitt des Anschlusses der nördlichen Gebäude vorgelegt. Der Querschnitt zeigt, dass der Bereich zwischen der Fahrbahn und dem Radweg eine Rampe mit einem Längsgefälle von 15% erhält. Die beiden Anschlüsse zur Straße und dem Radweg erhalten je eine Ausrundung von 1m Länge.

Dieses Längsgefälle entspricht dem maximal zulässigen Wert nach der Garagenverordnung.

Entsprechend den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) darf das maximale Längsgefälle von Gehwegen nur 6 % betragen. Bei der Rampe handelt es sich jedoch nicht um einen Gehweg. Die bereits seit langen vorhandenen Zufahrten zu den nördlich liegenden Grundstücken weisen noch deutlich steilere Rampen auf.

Technisch wäre die Verminderung des Gefälles im Rampenbereich, nur durch eine Anhebung des öffentlichen Geh- und Radwegs möglich. Die Kosten hierfür hätte der Antragsteller zu tragen.

Alternativ könnte der Antragsteller verpflichtet werden, die Rampe so zu errichten bzw. kenntlich zu machen, dass der Verkehrsteilnehmer erkennt, dass es sich nicht um einen Gehweg handelt. (...)

### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1**

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll das sie aus gestalterischer Sicht gegen den Beschlussvorschlag gestimmt hat, da bei der Doppelhaushälfte (Haus 1) zur Straßenseite keine Fenster geplant werden und man auf eine geschlossene Wand ohne Öffnungen blickt.

**TOP 5     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:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte (HAUS 2) mit Garage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beantragte Realteilung vollzogen ist und wenn wie unter Ziffer 3 beschrieben, sichergestellt ist, dass der Kanalanschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation für Haus 1 und Haus 2 an den vorhandenen Anschluss Jaiserstraße 50 bzw. über das Grundstück von Haus 3 angeschlossen wird. Der Kanalanschluss über das „fremde“ Grundstück von Haus 3 muss notariell gesichert werden.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis mit Ausnahme der Bäume 13 und 14. Baum Nr. 13 ist eine vitale, schön gewachsene Tanne, die trotz der Nähe zu dem neu zu errichtenden Stellplatz erhalten werden kann, wenn dieser mit wassergebundener Decke ausgebildet wird. Baum Nr. 14 ist eine alte Eibe, die stark zurückgeschnitten werden kann, aber im Schatten der benachbarten Baumkulisse das ideale Deckgehölz zur Wolfratshäuser-Str. hin ist. Die übrigen Bäume stehen entweder im Bauraum oder sind aufgrund von Gesundheitsschäden oder Überalterung nicht erhaltenswürdig. Bereits vor Abbruch des Bestandsgebäudes und insbesondere wegen des begrenzten Bauraums während der Bauzeit, sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

In Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes bitten wir um Beachtung des gemeindlichen Merkblattes "Artenschutz an Gebäuden".

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Einschränkung, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Zufahrt ein mindestens 50cm breiter Pflanzstreifen für eine Verlängerung der Heckenpflanzung vorzusehen ist. Die Zufahrten von der Wolfratshäuser Str. über öffentlichen Grund sind auf eine Breite von 2 m zu reduzieren.

Für das o.g. Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen. Wir bitten die Genehmigungsbe-

hörde die Fällungsgenehmigung und die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) VBS – Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Hr. Neukart):  
Dem vom Antragsteller angedachten Anschluss der Häuser 1 und 2 über die Wolfratshäuser Straße kann nicht zugestimmt werden. Nach Überprüfung der Entwässerungsplaneingabe hat sich herausgestellt, dass der projektierte Anschluss gegen die Fließrichtung gebaut werden müsste. Die Bauausführung für einen in Fließrichtung verlegten Kanalanschluss ist nicht möglich.  
Eine Verlegung des Anschlusses ist nicht möglich, da sich direkt neben dem ca. 3,5m tiefen Hauptkanal auf der Ostseite eine Fernwärmeleitung befindet. Um den Anschluss am Hauptkanal herstellen zu können, müsste daher auf der Westseite des Kanals eine Abgrabung erfolgen. Hier befindet sich jedoch ein Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 65cm und einen Kronendurchmesser von ca.10m. Die Grabarbeiten für die Erstellung des Anschlusses würden zu einer massiven Beschädigung bzw. Fällung des Baumes führen.  
Aus diesem Grund müssen die Häuser 1 und 2 über den vorhandenen Kanalanschluss von Haus 3 angeschlossen werden. Dieser Anschluss muss mittels einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden.  
Haus 3 wird über den vorhandenen Anschluss Jaiserstraße 50 angeschlossen. Hier gibt es keine Einwände.  
Haus 4 bekommt einen neuen Kanalanschluss, der Anschluss erfolgt hier über einen vorhandenen Abzweig vom Hauptkanal in der Wolfratshäuser Straße.

VBS- Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung (Hr. Nelson):

Der vorhandene Anschluss ist wiederverwendbar und die zusätzlich benötigten Anschlüsse werden von der WOR-Str. aus errichtet.  
Sollten Bäume im Weg sein, pressen wir in diesem Bereich.

Gemeinde- Verkehrstechnische Erschließung von der Wolfratshäuser Straße:

Vom Architekten des Antragstellers Herrn Kraus, wurde ein Querschnitt des Anschlusses der nördlichen Gebäude vorgelegt. Der Querschnitt zeigt, dass der Bereich zwischen der Fahrbahn und dem Radweg eine Rampe mit einem Längsgefälle von 15% erhält. Die beiden Anschlüsse zur Straße und dem Radweg erhalten je eine Ausrundung von 1m Länge. Dieses Längsgefälle entspricht dem maximal zulässigen Wert nach der Garagenverordnung.

Entsprechend den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) darf das maximale Längsgefälle von Gehwegen nur 6 % betragen. Bei der Rampe handelt es sich jedoch nicht um einen Gehweg. Die bereits seit langen vorhandenen Zufahrten zu den nördlich liegenden Grundstücken weisen noch deutlich steilere Rampen auf.

Technisch wäre die Verminderung des Gefälles im Rampenbereich, nur durch eine Anhebung des öffentlichen Geh- und Radwegs möglich. Die Kosten hierfür hätte der Antragsteller zu tragen.

Alternativ könnte der Antragsteller verpflichtet werden, die Rampe so zu errichten bzw. kenntlich zu machen, dass der Verkehrsteilnehmer erkennt, dass es sich nicht um einen Gehweg handelt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und 2 Einzelhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/27</b>
--------------	--

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses (HAUS 3) mit Garage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beantragte Realteilung vollzogen ist und wenn wie unter Ziffer 3 beschrieben, sichergestellt ist, dass der Kanalanschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation für Haus 1 und Haus 2 an den vorhandenen Anschluss Jaiserstraße 50 bzw. über das Grundstück von Haus 3 angeschlossen wird. Der Kanalanschluss über das „fremde“ Grundstück von Haus 3 muss notariell gesichert werden.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis mit Ausnahme der Bäume 13 und 14. Baum Nr. 13 ist eine vitale, schön gewachsene Tanne, die trotz der Nähe zu dem neu zu errichtenden Stellplatz erhalten werden kann, wenn dieser mit wassergebundener Decke ausgebildet wird. Baum Nr. 14 ist eine alte Eibe, die stark zurückgeschnitten werden kann, aber im Schatten der benachbarten Baumkulisse das ideale Deckgehölz zur Wolfratshäuser-Str. hin ist. Die übrigen Bäume stehen entweder im Bauraum oder sind aufgrund von Gesundheitsschäden oder Überalterung nicht erhaltenswürdig. Bereits vor Abbruch des Bestandsgebäudes und insbesondere wegen des begrenzten Bauraums während der Bauzeit, sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.  
Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.  
In Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes bitten wir um Beachtung des gemeindlichen Merkblattes "Artenschutz an Gebäuden".  
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Einschränkung, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Zufahrt ein mindestens 50cm breiter Pflanzstreifen für eine Verlängerung der Heckenpflanzung vorzusehen ist. Die Zufahrten von der Wolfratshäuser Str. über öffentlichen Grund sind auf eine Breite von 2 m zu reduzieren.  
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. (...)“
3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) VBS – Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Hr. Neukart):  
Dem vom Antragsteller angedachten Anschluss der Häuser 1 und 2 über die Wolfratshäuser Straße kann nicht zugestimmt werden. Nach Überprüfung der Entwässerungsplaneingabe hat sich herausgestellt, dass der projektierte Anschluss gegen die Fließrichtung gebaut werden müsste. Die Bauausführung für einen in Fließrichtung verlegten Kanalanschluss ist nicht möglich.  
Eine Verlegung des Anschlusses ist nicht möglich, da sich direkt neben dem ca. 3,5m tiefen Hauptkanal auf der Ostseite eine Fernwärmeleitung befindet. Um den Anschluss am Hauptkanal herstellen zu können, müsste daher auf der Westseite des Kanals eine Abgrabung erfolgen. Hier befindet sich jedoch ein Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 65cm und einen Kronendurchmesser von ca.10m. Die Grabarbeiten für die Erstellung des Anschlusses würden zu einer massiven Beschädigung bzw. Fällung des Baumes führen.  
Aus diesem Grund müssen die Häuser 1 und 2 über den vorhandenen Kanalanschluss von Haus 3 angeschlossen werden. Dieser Anschluss muss mittels einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden.  
Haus 3 wird über den vorhandenen Anschluss Jaiserstraße 50 angeschlossen. Hier gibt es keine Einwände.  
Haus 4 bekommt einen neuen Kanalanschluss, der Anschluss erfolgt hier über einen vorhandenen Abzweig vom Hauptkanal in der Wolfratshäuser Straße.

#### VBS- Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung (Hr. Nelson):

Der vorhandene Anschluss ist wiederverwendbar und die zusätzlich benötigten Anschlüsse werden von der WOR-Str. aus errichtet.

Sollten Bäume im Weg sein, pressen wir in diesem Bereich.

#### Gemeinde- Verkehrstechnische Erschließung von der Wolfratshäuser Straße:

Vom Architekten des Antragstellers Herrn Kraus, wurde ein Querschnitt des Anschlusses der nördlichen Gebäude vorgelegt. Der Querschnitt zeigt, dass der Bereich zwischen der Fahrbahn und dem Radweg eine Rampe mit einem Längsgefälle von 15% erhält. Die beiden Anschlüsse zur Straße und dem Radweg erhalten je eine Ausrundung von 1m Länge.

Dieses Längsgefälle entspricht dem maximal zulässigen Wert nach der Garagenverordnung.

Entsprechend den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) darf das maximale Längsgefälle von Gehwegen nur 6 % betragen. Bei der Rampe handelt es sich jedoch nicht um einen Gehweg. Die bereits seit langen vorhandenen Zufahrten zu den nördlich liegenden Grundstücken weisen noch deutlich steilere Rampen auf.

Technisch wäre die Verminderung des Gefälles im Rampenbereich, nur durch eine Anhebung des öffentlichen Geh- und Radwegs möglich. Die Kosten hierfür hätte der Antragsteller zu tragen.

Alternativ könnte der Antragsteller verpflichtet werden, die Rampe so zu errichten bzw. kenntlich zu machen, dass der Verkehrsteilnehmer erkennt, dass es sich nicht um einen Gehweg handelt. (...)

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 7     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:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses (HAUS 4) mit Garage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beantragte Realteilung vollzogen ist. Das Sichtdreieck wie im Bebauungsplan festgesetzt, ist einzuhalten.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis mit Ausnahme der Bäume 13 und 14. Baum Nr. 13 ist eine vitale, schön gewachsene Tanne, die trotz der Nähe zu dem neu zu errichtenden Stellplatz erhalten werden kann, wenn dieser mit wassergebundener Decke ausgebildet wird. Baum Nr. 14 ist eine alte Eibe, die stark zurückgeschnitten werden kann, aber im Schatten der benachbarten Baumkulisse das ideale Deckgehölz zur Wolfratshäuser-Str. hin ist. Die übrigen Bäume stehen entweder im Bauraum oder sind aufgrund von Gesundheitsschäden oder Überalterung nicht erhaltenswürdig. Bereits vor Abbruch des Bestandsgebäudes und insbesondere wegen des begrenzten Bauraums während der Bauzeit, sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.  
Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.  
In Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes bitten wir um Beachtung des gemeindlichen Merkblattes "Artenschutz an Gebäuden".

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Einschränkung, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Zufahrt ein mindestens 50cm breiter Pflanzstreifen für eine Verlängerung der Heckenpflanzung vorzusehen ist. Die Zufahrten von der Wolfratshäuser Str. über öffentlichen Grund sind auf eine Breite von 2 m zu reduzieren. 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. (...)

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) VBS – Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Hr. Neukart):

Dem vom Antragsteller angedachten Anschluss der Häuser 1 und 2 über die Wolfratshäuser Straße kann nicht zugestimmt werden. Nach Überprüfung der Entwässerungseingabe hat sich herausgestellt, dass der projektierte Anschluss gegen die Fließrichtung gebaut werden müsste. Die Bauausführung für einen in Fließrichtung verlegten Kanalanschluss ist nicht möglich.

Eine Verlegung des Anschlusses ist nicht möglich, da sich direkt neben dem ca. 3,5m tiefen Hauptkanal auf der Ostseite eine Fernwärmeleitung befindet. Um den Anschluss am Hauptkanal herstellen zu können, müsste daher auf der Westseite des Kanals eine Abgrabung erfolgen. Hier befindet sich jedoch ein Baum mit einem Stammdurchmesser von ca. 65cm und einen Kronendurchmesser von ca. 10m. Die Grabarbeiten für die Erstellung des Anschlusses würden zu einer massiven Beschädigung bzw. Fällung des Baumes führen.

Aus diesem Grund müssen die Häuser 1 und 2 über den vorhandenen Kanalanschluss von Haus 3 angeschlossen werden. Dieser Anschluss muss mittels einer Grunddienstbarkeit abgesichert werden.

Haus 3 wird über den vorhandenen Anschluss Jaiserstraße 50 angeschlossen. Hier gibt es keine Einwände.

Haus 4 bekommt einen neuen Kanalanschluss, der Anschluss erfolgt hier über einen vorhandenen Abzweig vom Hauptkanal in der Wolfratshäuser Straße.

VBS- Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung (Hr. Nelson):

Der vorhandene Anschluss ist wiederverwendbar und die zusätzlich benötigten Anschlüsse werden von der WOR-Str. aus errichtet.

Sollten Bäume im Weg sein, pressen wir in diesem Bereich.

Gemeinde- Verkehrstechnische Erschließung von der Wolfratshäuser Straße:

Vom Architekten des Antragstellers Herrn Kraus, wurde ein Querschnitt des Anschlusses der nördlichen Gebäude vorgelegt. Der Querschnitt zeigt, dass der Bereich zwischen der Fahrbahn und dem Radweg eine Rampe mit einem Längsgefälle von 15% erhält. Die beiden Anschlüsse zur Straße und dem Radweg erhalten je eine Ausrundung von 1m Länge. Dieses Längsgefälle entspricht dem maximal zulässigen Wert nach der Garagenverordnung.

Entsprechend den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) darf das maximale Längsgefälle von Gehwegen nur 6 % betragen. Bei der Rampe handelt es sich jedoch nicht um einen Gehweg. Die bereits seit langen vorhandenen Zufahrten zu den nördlich liegenden Grundstücken weisen noch deutlich steilere Rampen auf.

Technisch wäre die Verminderung des Gefälles im Rampenbereich, nur durch eine Anhebung des öffentlichen Geh- und Radwegs möglich. Die Kosten hierfür hätte der Antragsteller zu tragen.

Alternativ könnte der Antragsteller verpflichtet werden, die Rampe so zu errichten bzw. kenntlich zu machen, dass der Verkehrsteilnehmer erkennt, dass es sich nicht um einen Gehweg handelt. (...)

Hinweis ans Landratsamt München sowie in eigener Sache:

Es ist beabsichtigt, dass von der Gemeinde Pullach i. Isartal im südwestlichen Bereich des Grundstücks ein Teilstück erworben werden soll um eine Verbesserung der Einsehbarkeit des Radweges in den Kreuzungsbereich zu gewährleisten.

Selbst bei verkleinertem Grundstück wird der Grundstücksverkauf keine Auswirkung auf das geplante Bauvorhaben haben und es würde genauso umgesetzt werden können. Die max. zulässigen Nutzungszahlen (GRZ / GFZ) gemäß Bebauungsplan können nach wie vor eingehalten werden.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau eines Garagengebäudes auf dem Anwesen An der Isar 14, Fl.-Nr. 468/4 Hier: Zusätzliche Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Zufahrtsbreite</b>
--------------	---

**Beschluss:**

Ergänzend zum Beschluss des Bauausschusses vom 06.06.2016, TOP 9 wird das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Errichtung von insgesamt ca. 8,60 m Zufahrtsbreite auf das Baugrundstück von § 6 der Stellplatzsatzung erteilt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 9</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von einer Lagerfläche in eine Verkaufsfläche sowie Verlegung des bestehenden Werbepylons der Fa. Lidl auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 110, Fl.-Nrn. 368/36, 377/1, 377/3</b>
--------------	--

GR Müller-Klug beantragt die getrennte Abstimmung.

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von einer Lagerfläche in eine Verkaufsfläche wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn für die zusätzlichen 7 KFZ-Stellplätze 10 weitere Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich des Lidl-Marktes geschaffen werden.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2**

2. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Verlegung des bestehenden Werbepylons der Fa. Lidl wird unter der Bedingung befürwortet, wenn das Staatliche Bauamt Freising dem neu geplanten Standort zustimmt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2**

3. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung

der max. zulässigen Verkaufsfläche um weitere 92 m<sup>2</sup> auf insgesamt 4.794 m<sup>2</sup> (Ziffer A.2.1) sowie wegen dem Verzicht auf Errichtung von zusätzlichen 7 Stellplätzen (Ziffer A.7.2.5) wird unter der in Ziffer 1 genannten Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Edeka“ erteilt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7    Nein-Stimmen: 2**

4. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Verlegung des festgesetzten Standorts für den Werbepylon (Ziffer A.5.5.2) wird unter der in Ziffer 2 genannter Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Sondergebiet Edeka“ erteilt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7    Nein-Stimmen: 2**

GRin Zechmeister möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass sie gegen den Beschlussvorschlag gestimmt hat, weil sie einerseits gegen die Verkaufsflächenerweiterung und andererseits gegen die Nichterrichtung der erforderlichen 7 Stellplätze ist. Ferner hat sie bei der Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 06.06.2016 ebenfalls wegen den gleichen Gründen dagegen gestimmt.

<b>TOP 10    Antrag auf Baugenehmigung von 3 Dachgauben und einer Aufdachdämmung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 26, Fl.-Nr. 685</b>
---

GRin Zechmeister stellt den Antrag den Bauantrag zurückzustellen, damit noch überprüft werden kann, ob zu der vorhandenen Wohnung auch eine Genehmigung in der Vergangenheit erteilt wurde.

**Beschluss**

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau von 3 Dachgauben sowie der Aufbringung einer Aufdachdämmung wird vertagt.

**vertagt**

**Ja-Stimmen: 5    Nein-Stimmen: 4**

<b>TOP 11    Bauvoranfrage zur Umnutzung bzw. Umbau eines bestehenden Wohngebäudes in eine heilpädagogisch vollbetreute Wohngruppe auf dem Anwesen Parkstr. 4, Fl.-Nr. 237/16 Hier: Vorstellung von 2 Planungsvarianten</b>
---

**Beschluss:**

1. Variante 1:

Frage 1:

Ist der Umbau des Bestandsgebäudes, wie in beiliegenden Plänen in Variante 1 dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Kann für Variante 1 eine Befreiung bezüglich der GFZ sowie der Baugrenze von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 erteilt werden?

Der Umbau des bestehenden Wohngebäudes in eine heilpädagogische vollbetreute Wohngruppe wie in der Variante 1 der Bauvoranfrage vom 11.10.2016 beantragt kann unter Anbetracht der geplanten Nutzung zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen in Aussicht gestellt werden.

Die Zustimmung zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4910 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung des Kellerabgangs mit Lichtschacht außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ in Aussicht gestellt werden.

Ein Präzedenzfall bezüglich der Befreiungen kann für ein anderes Bauvorhaben nicht abgeleitet werden.

2. Variante 2:

Frage 1:

Ist der Umbau des Bestandsgebäudes, wie in beiliegenden Plänen in Variante 2 dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Kann für Variante 2 eine Befreiung bezüglich der GRZ, GFZ sowie der Baugrenze von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 erteilt werden?

Der Umbau des bestehenden Wohngebäudes sowie der geplante profilgleiche Anbau an das Bestandsgebäude in eine heilpädagogische vollbetreute Wohngruppe wie in der Variante 2 der Bauvoranfrage vom 11.10.2016 beantragt kann unter Anbetracht der geplanten Nutzung zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen in Aussicht gestellt werden.

Die Zustimmung zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2189 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4324 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung des geplanten Anbaus teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ in Aussicht gestellt werden.

Ein Präzedenzfall bezüglich der Befreiungen kann für ein anderes Bauvorhaben nicht abgeleitet werden.

3. Ferner wird für beide Planungsvarianten die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) mit beiden Varianten besteht aus unserer Sicht Einverständnis. Schützenswerter Baumbestand ist von beiden Maßnahmen nicht betroffen. Bei einem weiteren Ausbau Richtung S-Bahn sind auf der Giebelseite entsprechende Schallschutzfenster einzubauen. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 12 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Carport auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 24, Fl.-Nr. 694</b>
--

## zurückgezogen

<b>TOP 13 Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage (5 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9</b>
---

### Beschluss:

1. Frage 1:

Ist die mögliche gesamte Geschoßfläche (GF) auf die Gesamtgröße des Baulands herzuleiten und zu verteilen, oder sind die Größen der jeweiligen Parzellen der Realteilung maßgeblich?

Die Berechnung der Nutzungszahlen (GRZ / GFZ) hat separat für das jeweilige realgeteilte Baugrundstücke bzw. Bauland zu erfolgen.

2. Frage 2:

Ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze mit den Gebäuden EFH 4 und EFH 5 möglich, entsprechend der jetzigen Bebauungslinie. Die Bebauung liegt innerhalb des Baulandes.

Die Zustimmung zur Errichtung der beiden Einfamilienhäuser (EFH 4 / EFH 5) wie in der Bauvoranfrage vom 04.10.2016 beantragt, außerhalb der überbaubaren Fläche um ca. 3,40 bis 4,00 m (im Plan nicht vermasst) kann incl. Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, Ziffer A.4.c nicht in Aussicht gestellt werden.

3. Frage 3:

Ist die Erstellung von Stellplätzen über der Baugrenze möglich? Wenn ja, können diese Baukörper sein?

Die Zustimmung zur Errichtung von Stellplätzen oder Garagen außerhalb der Baugrenze ist gemäß Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, Ziffer A.8.a grundsätzlich möglich und kann in Aussicht gestellt werden. Die Versiegelung des Grundstücks durch die Garagenzufahrt ist dennoch auf ein Minimum zu beschränken. Im Übrigen sind gemäß Ziffer A.8.c des Bebauungsplans nur 2 oberirdische Garagen pro Grundstück möglich bzw. zulässig.

4. Frage 4:

Besteht für die Einfriedungsmauer entlang der Georg-Kalb-Straße Bestandsschutz?

Solange die Mauer erhalten wird, besteht Bestandschutz. Sobald die Mauer abgebrochen oder Teile der Mauer abgebrochen werden, erlischt der Bestandschutz und es sind bei der Neuerrichtung die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, Ziffer A.5.d kann nicht in Aussicht gestellt werden.

5. Frage 5:

Die Firsthöhe der Nachbarbebauung liegt auf 11,70 m über OKFF gewachsenem Terrain. Dürfen die Gebäudehöhen der neuzustellenden Gebäude in Anlehnung an diese Firsthöhe ausgeführt werden?

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplanten 11,70 m Firsthöhe entsprechen nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde Pullach i. Isartal. Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung (Georg-Kalb-Str. 18) vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, wurden daher als begrenzendes Maß eine Wandhöhe von 7,30 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen

stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der Wohnanlage einzuhalten. Die gültigen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lassen sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen.

6. Frage 6:  
Ist eine Mansardendachform genehmigungsfähig?

Die Dachform eines Mansarddaches ist unter der Bedingung genehmigungsfähig, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses entsteht (siehe Planung Georg-Kalb-Str. 18).

7. Frage 7:  
Ist die Erstellung von Ersatzbauten für die bestehenden Gebäude/Remisen in der gleichen Kubatur möglich? Ist eine Sanierung der Gebäude möglich?

Eine Sanierung bzw. Instandhaltung der bestehenden Gebäude/Remisen ist im Rahmen des Bestands möglich sofern Bestandsschutz besteht, nicht zulässig sind Ersatzbauten oder Anbauten. Eine Zustimmung dafür in der festgesetzten Grünfläche kann nicht in Aussicht gestellt werden.

8. Frage 8:  
Ist die Erstellung als Ersatzbau für das bestehende Schwimmbecken in der gleichen Kubatur möglich? Ist eine Reaktivierung möglich?

Eine Sanierung bzw. Instandhaltung des bestehenden Schwimmbeckens ist im Rahmen des Bestands möglich sofern Bestandsschutz besteht, nicht zulässig ist ein Ersatzneubau oder eine Vergrößerung des bestehenden Schwimmbeckens. Eine Zustimmung dafür in der festgesetzten Grünfläche kann nicht in Aussicht gestellt werden.

9. Ferner wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) die Bebauung in der vorgelegten Form wird äußerst kritisch gesehen. Auf dem Grundstück gibt es einen Höhenunterschied vom Rand bis zum Bestandsgebäude von 2 bis im Extremfall von 5 m im Norden. Da die bestehende Geländeform auf jeden Fall beibehalten werden sollte, würde dies z.B. für die Umfahrungsstraße beim südwestlichsten Gebäude die Höhenüberwindung auf kürzester Strecke und für das Gebäude selbst tiefe Einschnitte ins Gelände bedeuten.  
Die vorgelegte Planung würde 38 oberirdische Stellplätze auf engstem Raum nach sich ziehen, was nicht zu der umgebenden Bebauung passt. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage sollte angestrebt werden.  
Aufgrund der schwierigen Topographie des Geländes wird dem Bauausschuss vor einer abschließenden Beschlussfassung eine Ortsbesichtigung dringend empfohlen. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Da das Baugrundstück entsprechend den Planunterlagen der Bauvoranfrage vom 04.10.2016 in 12 Grundstücke real geteilt wird, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gesichert sowie die Realteilung vollzogen ist.

Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei einem Bauantrag das vorhandene und geplante Gelände an den geplanten Gebäuden sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen in den Plänen anzugeben.

Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0**

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

**TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital