

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

Sitzungsdatum: Montag, 14.11.2016
Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr
Ende der Sitzung: 21:25 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Arnulf Mallach jun.
Caroline Voit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Odilo Helmerich	GR Helmerich entschuldigt, vertreten durch GR Mallach.
Patrick Schramm	GR Schramm entschuldigt, vertreten durch GRin Voit.

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 17.10.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung von 3 Dachgauben und einer Aufdachdämmung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 26, Fl.-Nr. 685
- 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Klassen-Containeranlage für die Grundschule, Verlängerung der zeitlichen Befristung um 12 Monate bis zum 31.12.2017 auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 30, Fl.-Nrn. 320/14 und 320/16
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 32, Fl.-Nr. 229/10
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 52, Fl.-Nr. 541/1
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 52, Fl.-Nr. 541/2
- 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung hinsichtlich Betriebszeiten und Einbau einer Kochstelle mit außen liegenden Dunstabzug auf dem Anwesen Gartenstr, 2, Fl.-Nr. 245/10
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses in eine vollbetreute heilpädagogische Einrichtung auf dem Anwesen Parkstr. 4, Fl.-Nr. 237/16
- 11 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis auf Einfriedung des Grundstückes entlang des Anwesens Heilmannstr. 18, Fl.-Nr. 151/27
- 12 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Heilmannstr. 18, Fl.-Nr. 151/27 (Wiedervorlage)
- 13 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 17.10.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 17.10.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung von 3 Dachgauben und einer Aufdachdämmung auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 26, Fl.-Nr. 685

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau von 3 Dachgauben sowie der Aufbringung einer Aufdachdämmung wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschosßfläche um weitere ca. 8,70 m² auf eine GFZ von 0,7571 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ 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.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll das sie gegen den Beschlussvorschlag gestimmt hat, da das Dachgeschoss zu Wohnzwecken bisher nicht genehmigt war und durch den Einbau von Dachgauben das Gebäude ohne notwendige Stellplätze legalisiert wird. GR Vennekold schließt sich der Erklärung von GRin Zechmeister an.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Klassen-Containeranlage für die Grundschule, Verlängerung der zeitlichen Befristung um 12 Monate bis zum 31.12.2017 auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nrn. 320/14 und 320/16

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Klassen-Containeranlage für die Grundschule, zeitlich befristet bis zum 31.12.2017, wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 32, Fl.-Nr. 229/10

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 2 m² auf eine GFZ von 0,3070 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung des Wohngebäudes mit einer dreieckigen Fläche von ca. 1,00 x 6,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ wird erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wegen der Errichtung eines Carports in zweiter Reihe an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 26 m anstatt der festgesetzten 20 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-wagner-Straße Süd“, 2. Änderung des Bebauungsplanes wird erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit der beabsichtigten Fällung der beiden Bäume besteht Einverständnis, da die Bäume im Bauraum stehen und eine Planung ohne Fällung der Bäume nicht möglich/sinnvoll ist.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Einschränkung, dass das Kellerfenster soweit nach Norden verschoben und der Lichthof so gestaltet wird, dass die Kronentraufe des Walnussbaumes unberührt bleibt. Der Baumbestand auch auf dem Nachbargrundstück ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.
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. Empfehlun-

gen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Der Bauausschuss kann sich vorstellen, dass das gesamte Gebäude weiter nach Norden verschoben wird. Eine Zustimmung incl. Befreiung einer größeren Überschreitung der Baugrenze wird hierfür in Aussicht gestellt. Die Erste Bürgermeister o.i.V.i.A. wird ermächtigt die erforderliche Austauschplanung auf dem Bürowege zu behandeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 52, Fl.-Nr. 541/1

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschosßfläche um ca. 43 m² auf eine GFZ von 0,4039 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme von der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den beabsichtigten Fällungen besteht Einverständnis, da die Bäume entweder in schlechter gesundheitlicher Verfassung sind oder im Falle der Gruppe Nr. 14 auf einem Bunker stocken, der abgerissen werden soll.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.
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: 7 Nein-Stimmen: 1

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

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass sie gegen den Beschlussvorschlag gestimmt hat, da die max. zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) bereits im Vollgeschoss schon überschritten ist.

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 52, Fl.-Nr. 541/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 43 m² auf eine GFZ von 0,4039 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme von der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den beabsichtigten Fällungen besteht Einverständnis, da die Bäume entweder im Bauraum stehen oder in schlechter gesundheitlicher Verfassung sind.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.
Der Nachbarbaumbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.
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: 7 Nein-Stimmen: 1

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

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass sie gegen den Beschlussvorschlag gestimmt hat, da die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bereits im Vollgeschoss schon überschritten ist.

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung hinsichtlich Betriebszeiten und Einbau einer Kochstelle mit außen liegenden Dunstabzug auf dem Anwesen Gartenstr, 2, Fl.-Nr. 245/10
--------------	---

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung bezüglich der Nutzungsänderung hinsichtlich Betriebszeiten und Einbau einer Kochstelle mit außenliegenden Dunstabzug wird vertagt. Es soll bis zur nächsten Sitzung abgeklärt werden, welche Veränderungen am Standort der Post tatsächlich bezüglich der Nutzung vorgenommen werden, da die beantragte Nutzung Postschalter mit unveränderten Flächenaufteilung, nur mit geänderten Öffnungszeiten zu der Neueröffnung der Poststelle in der Johann-Bader-Straße im Widerspruch steht.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses in eine vollbetreute heilpädagogische Einrichtung auf dem Anwesen Parkstr. 4, Fl.-Nr. 237/16
---------------	---

GR Zechmeister stellt den Antrag den Bauantrag zu vertagen, damit zum einen vor Herbeiführung eines Beschlusses mit der Nachbarschaft gesprochen wird um das Konzept der geplanten

Nutzung vorzustellen und zum anderen soll die Verwaltung beauftragt werden eine Vorkaufsrechtsatzung vorzubereiten.

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses in eine vollbetreute heilpädagogische Einrichtung wird vertagt, damit vor Herbeiführung eines Beschlusses mit der Nachbarschaft noch gesprochen werden kann um das Konzept der geplanten Nutzung vorzustellen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 4

Ferner wird die Verwaltung beauftragt eine Vorkaufsrechtsatzung vorzubereiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

TOP 11 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis auf Einfriedung des Grundstückes entlang des Anwesens Heilmannstr. 18, Fl.-Nr. 151/27

Beschluss:

Zum Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bezüglich der Einfriedung des Grundstücks entlang der Heilmannstraße mit einem schmiedeeisernen Zaun wird das Einvernehmen für die Planungsvariante „A“ unter der Maßgabe erteilt, wenn einerseits die Höhe des Zaunes in gerader Ausführung ab Oberkante Sockel max. 1,40 m hoch ist und andererseits das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege der Auffassung ist, dass sich der geplante Zaun auf das Erscheinungsbild des Ensembles nicht auswirkt und aus denkmalfachlicher Sicht der Antrag genehmigt werden könnte. Die Planungsvariante „B“ mit einer geschwungenen konkaven Form wird nicht befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 12 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Heilmannstr. 18, Fl.-Nr. 151/27 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, eingegangen am 18.04.2016 und zuletzt im Bauausschuss am 06.06.2016 behandelt, auf Errichtung eines schmiedeeisernen Zaunes aus Metall als Einfriedung des Grundstücks entlang der Heilmannstraße, wird die Planungsvariante „A“ unter den u.g. Bedingungen genehmigt. Sofern einerseits die Höhe des Zaunes in gerader Ausführung ab Oberkante Sockel max. 1,40 m hoch ist sowie andererseits das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege der Auffassung ist, dass sich der geplante Zaun auf das Erscheinungsbild des Ensembles nicht auswirkt und aus denkmalfachlicher Sicht der Antrag genehmigt werden könnte. Die Planungsvariante „B“ mit einer geschwungenen konkaven Form wird nicht genehmigt.

2. Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO werden die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines schmiedeeisernen Zauns aus Metall anstatt des festgesetzten Holzzaunes sowie wegen einer geringfügigen Überschreitung der max. zulässigen Zaunhöhe von 1,50 m (jeweils Ziffer A.5.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital