

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

Sitzungsdatum: Montag, 28.11.2016
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:00 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
Cornelia Zechmeister

GR Helmerich ab TOP 4 anwesend.

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 14.11.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung hinsichtlich Betriebszeiten und Einbau einer Kochstelle mit außen liegenden Dunstabzug auf dem Anwesen Gartenstr, 2, Fl.-Nr. 245/10
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses in eine vollbetreute heilpädagogische Einrichtung auf dem Anwesen Parkstr. 4, Fl.-Nr. 237/16
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Anwesen An der Isar 7, Fl.-Nrn. 467/14 und 467/15
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.11.2015, Az.: 7.1.2-0698/15/V zum Umbau eines best. Zweifamilienhaus zu einem Einfamilienhaus, DG-Aufstockung mit Umbau im EG und OG, Anbau eines Windfangs, Neuerrichtung einer Einfachgarage mit Abstellraum sowie Energetische Sanierung EG und OG des Bestandsgebäudes auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 35, Fl.-Nr. 227/24
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.10.2016, Az.: 4.1-0614/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (HAUS 1) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.10.2016, Az.: 4.1-0617/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (HAUS 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38a, Fl.-Nr. 225/10
- 10 Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage (3 Doppelhäuser und 3 Einfamilienhäuser) mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9 (Wiedervorlage)
- 11 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 14.11.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 14.11.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 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:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung hinsichtlich der Betriebszeiten und dem Einbau einer Kochstelle mit außenliegenden Dunstabzug wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Dunstabzuges außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Die neu konzipierte Nutzung darf einen Postbetrieb mit umfänglichen Nutzungen zukünftig nicht behindern, da die Postnutzung an diesem Standort für die Gemeinde Pullach i. Isartal oberste Priorität hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses in eine vollbetreute heilpädagogische Einrichtung auf dem Anwesen Parkstr. 4, Fl.-Nr. 237/16

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses in eine vollbetreute heilpädagogische Einrichtung wird befürwortet. Ein Präzedenzfall für andere Bauvorhaben ist wegen der unter erteilten Befreiungen nicht herzustellen, da dem Bauantrag ausschließlich unter der geplanten Nutzung zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen zugestimmt wurde.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen GR um ca. 11 m² auf eine GRZ von 0,2196 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der max. zulässigen GF um ca. 21 m² auf eine GFZ von 0,4331 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung des geplanten Anbaus teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) obwohl keine Bäume für das Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist Baumbestand auf dem Grundstück vorhanden und zu schützen. Deshalb ist ein Baumbestandsplan nachzureichen.
Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.
Mit dem Bauvorhaben besteht im Übrigen Einverständnis. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 4

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Anwesen An der Isar 7, Fl.-Nrn. 467/14 und 467/15

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses wird vertagt.

vertagt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.11.2015, Az.: 7.1.2-0698/15/V zum Umbau eines best. Zweifamilienhaus zu einem Einfamilienhaus, DG-Aufstockung mit Umbau im EG und OG, Anbau eines Windfangs, Neuerrichtung einer Einfachgarage mit Abstellraum sowie Energetische Sanierung EG und OG des Bestandsgebäudes auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 35, Fl.-Nr. 227/24

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.11.2015, Az.: 7.1.2-0698/15/V zur beantragten Sanierungsmaßnahme mit DG-Aufstockung sowie zur Umnutzung von einem Zweifamilienhaus in ein Einfamilienhaus wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von zusätzlich ca. 79 m² Geschossfläche durch die Errichtung eines Windfangs, eines Wärmedämmverbundsystems sowie für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,4185 (Ziffer A.3.c), wegen Überschreitung von ca. 4 m² Grundfläche durch die Errichtung eines Windfangs sowie eines Wärmedämmverbundsystems auf eine GRZ von 0,2087 sowie wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die Errichtung eines Windfangs und eines Wärmedämmverbundsystems wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Das geplante Bauvorhaben hat sich gegenüber der Baugenehmigung vom 02.11.2015 wesentlich reduziert. Die o.g. Befreiungen wurden bei der Baugenehmigung auch schon erteilt, nur umfangreicher.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.10.2016, Az.: 4.1-0614/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (HAUS 1) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38, Fl.-Nr. 225/10

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.10.2016, Az.: 4.1-0614/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) wird nicht befürwortet. Die Grundstücksteilung vom 25.07.2016 war Grundlage für die Befürwortung des Bauantrages. Nach Erteilung der Baugenehmigung am 26.10.2016 wurde die beim Vermessungsamt am 10.11.2016 eine neue Teilung beantragt die am 11.11.2016 vollzogen wurde, ohne das die Gemeinde Pullach i. Isartal am Verfahren beteiligt wurde. Die ursprüngliche Grundstücksteilung vom 25.07.2016 sah vor, dass das Grundstück in zwei Grundstücke geteilt wird. Bei der neuen Grundstücksteilung vom 10.11.2016 wurde das Grundstück jetzt in drei Grundstücke geteilt. Bei der neuen Grundstücksteilung wurden aus dem ursprünglichen Grundstück anstatt zwei Grundstücke (Antrag vom 25.07.2016) jetzt drei Grundstücke (Fl.-Nr. 225/10 für Haus 1, Fl.-Nr. 225/49 für Haus 2 und Fl.-Nr. 225/50 für die gemeinsame Zufahrt) herausgeteilt. Durch die Verkleinerung der Baugrundstücke für die beiden Häuser ändert sich die Berechnung für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) bzw. es wurden andere Voraussetzung zur Beurteilung des Bauvorhabens geschaffen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 71 m² (Haus 2) im Vollgeschoss sowie für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,4874 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl um ca. 2 m² (Ziffer A.3.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt.
3. Das Landratsamt München wird gebeten die Baugenehmigung wegen falscher Genehmigungsvoraussetzungen wieder zurückzunehmen oder dafür zu sorgen, dass wieder rechtmäßige Zustände hergestellt werden indem die Teilung rückgängig gemacht wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.10.2016, Az.: 4.1-0617/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (HAUS 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 38a, Fl.-Nr. 225/10

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 26.10.2016, Az.: 4.1-0617/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2) wird nicht befürwortet. Die Grundstücksteilung vom 25.07.2016 war Grundlage für die Befürwortung des Bauantrages. Nach Erteilung der Baugenehmigung am 26.10.2016 wurde die beim Vermessungsamt am 10.11.2016 eine neue Teilung beantragt die am 11.11.2016 vollzogen wurde, ohne das die Gemeinde Pullach i. Isartal am Verfahren beteiligt wurde. Die ursprüngliche Grundstücksteilung vom 25.07.2016 sah vor, dass das Grundstück in zwei Grundstücke geteilt wird. Bei der neuen Grundstücksteilung vom 10.11.2016 wurde das Grundstück jetzt in drei Grundstücke geteilt. Bei der neuen Grundstücksteilung wurden aus dem ursprünglichen Grundstück anstatt zwei Grundstücke (Antrag vom 25.07.2016) jetzt drei Grundstücke (Fl.-Nr. 225/10 für Haus 1, Fl.-Nr. 225/49 für Haus 2 und Fl.-Nr. 225/50 für die gemeinsame Zufahrt) herausgeteilt. Durch die Verkleinerung der Baugrundstücke für die beiden Häuser ändert sich die Berechnung für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) bzw. es wurden andere Voraussetzung zur Beurteilung des Bauvorhabens geschaffen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 52 m² (Haus 2) im Vollgeschoss sowie für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,4150 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt.
3. Das Landratsamt München wird gebeten die Baugenehmigung wegen falscher Genehmigungsvoraussetzungen wieder zurückzunehmen oder dafür zu sorgen, dass wieder rechtmäßige Zustände hergestellt werden indem die Teilung rückgängig gemacht wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage (3 Doppelhäuser und 3 Einfamilienhäuser) mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Mit der geänderten Planung vom 14.11.2016 wurde auf den Beschluss des Bauausschusses vom 17.10.2016 eingegangen und die Forderungen wurden in die Planung eingearbeitet. Diese wären hauptsächlich,
 - dass sämtliche Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind
 - die Zielstellung der Gemeinde Pullach i. Isartal bezüglich der Wandhöhe mit max. 7,30 m und der Firsthöhe mit max. 10,50 m werden eingehalten
 - die KFZ-Stellplätze für die Doppelhäuser werden in einer Tiefgarage nachgewiesen – dadurch wird die Versiegelung reduziert und die KFZ-Stellplätze für die 3 Einfamilien-

häuser werden noch oberirdisch nachgewiesen

2. Grundsätzlich kann die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 14.11.2016 zum Neubau einer Wohnanlage mit 3 Doppelhäusern und 3 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage in Aussicht gestellt werden. Der Beschluss vom 17.10.2016, TOP 13 hat weiterhin seine Gültigkeit.
3. Stellungnahme Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) die Bebauung in der vorgelegten Form wird 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 beigehalten werden sollte, würde dies z.B. für die südliche Erschließungsstraße die Höhenüberwindung auf kürzester Strecke bedeuten. Es wird daher empfohlen, die Erschließung der südlichen Gebäude ebenfalls über die nördliche Zufahrt laufen zu lassen.
Die Platzierung der Stellplätze des nordöstlichsten Gebäudes ist optimierungsbedürftig.
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 14.11.2016 in 9 Grundstücke real geteilt wird, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen wurde.

Außerdem ist, da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäuden sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke 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 11 Allgemeine Bekanntgaben
--

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital