

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

Sitzungsdatum: Montag, 16.01.2017
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:00 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

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

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler
Marianne Stöhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

GR Wülleitner entschuldigt, vertreten durch
GRin Stöhr ab TOP 4.
GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GR Demmeler ab TOP 4.

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 12.12.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetischer Sanierung des OG und DG inkl. Vollwärmeschutz, Errichtung eines Wintergartens im OG, einer Kelleraußentreppe und eines Stellplatzes auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 24, Fl.-Nr. 694
- 6 Austauschplanung vom 22.12.2016 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 32, Fl.-Nr. 229/10
Hier: Antrag auf Baumfällung
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten und 2 Garagen auf dem Anwesen Seitnerstr. 52, Fl.-Nr. 541
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Anwesen Heilmannstr. 12, Fl.-Nr. 118/20
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit, Einliegerwohnung und Garage auf dem Anwesen Hilariastr. 12, Fl.-Nr. 439/45
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur temporären Errichtung von Klassencontainern für die Grundschule, Verlängerung der Standzeit bis zum 31.12.2017 auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 30, Fl.-Nr. 320/16
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Anwesen An der Isar 7, Fl.-Nrn. 467/14 und 467/15
- 12 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 12.12.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 16.01.2017.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14

Beschluss:

1. Die derzeit errichteten Stellplätze entsprechen nicht der Baugenehmigung vom 06.06.2012, Az.: 7.1.2-0211/12/V, in der vier Stellplätze hätten errichtet werden sollen. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die 4 Stellplätze entsprechend der o.g. Baugenehmigung errichtet werden. Das Landratsamt München wird gebeten, die Errichtung der Stellplätze bauaufsichtlich zu überwachen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen zusätzlichen Überschreitung der max. zulässigen GF um ca. 32 m² auf eine GFZ von 0,3567 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung der Aufstockung außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter der o.g. Bedingung (Ziffer 1) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wegen dem Verzicht auf die Errichtung des zusätzlichen (fünften) Stellplatzes auf dem Baugrundstück wird von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung unter der o.g. Bedingung (Ziffer 1) erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Baumfällungen sind nicht vorgesehen, jedoch ist während der Baumaßnahme auf den Schutz des bestehenden Baumbestandes zu achten und es sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies betrifft insbesondere auch einen möglichen Kranbetrieb.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetischer Sanierung des OG und DG inkl. Vollwärmeschutz, Errichtung eines Wintergartens im OG, einer Kelleraußentreppe und eines Stellplatzes auf dem Anwesen Kreuzeckstr. 24, Fl.-Nr. 694

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetischer Sanierung des OG und DG inkl. Vollwärmeschutz, Errichtung eines Wintergartens im OG, einer Kelleraußentreppe und eines Stellplatzes wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen zusätzlichen Überschreitung der max. zulässigen GR um ca. 15 m² auf eine GRZ von 0,3024 (Ziffer A.3.b), wegen zusätzlichen Überschreitung der max. zulässigen GF um ca. 33 m² auf eine GFZ von 0,8683 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Wärmedämmverbundsystem um 12 cm (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wegen dem Verzicht auf die Errichtung des zusätzlichen Stellplatzes für die Wohnung 4 auf dem Baugrundstück wird von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Bei der Einbringung des Pflasterbelages auf dem Stellplatz ist möglichst wurzelschonend zu arbeiten.
Im Übrigen bestehen gegen das Bauvorhaben keine Einwände. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 6 Austauschplanung vom 22.12.2016 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 32, Fl.-Nr. 229/10
Hier: Antrag auf Baumfällung**

GR Vennekold stellt den Antrag die beantragte Baumfällung solange zu vertagen, bis das Landratsamt München über den im Verfahren befindlichen Bauantrag entschieden hat, da es Einwände aus der Nachbarschaft zu dem Bauantrag gibt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 6

Beschluss:

Die Austauschplanung vom 22.12.2016 zur beantragten Baumfällung des Nussbaumes wird befürwortet. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) mit der geplanten Fällung besteht Einverständnis, da es sich einen noch relativ jungen vierstämmigen, bereits in der Vergangenheit gekappten, ca. 5m hohen Nussbaum handelt, dessen Einzelstämme sich gegenseitig in der Entwicklung behindern und über kurz oder lang die Gefahr des Auseinanderbrechens besteht.

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 gemäß Art. 13a Abs. 2 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten und 2 Garagen auf dem Anwesen Seitnerstr. 52, Fl.-Nr. 541

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten und 2 Garagen wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 60 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 der Baumfällung besteht Einverständnis, da der Baum stark verwachsen und von nachlassender Vitalität ist. Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht ebenfalls Einverständnis mit der Einschränkung, dass der Einfahrtsstreifen auf Gemeindegrund nicht nach Süden verschoben wird, da dadurch der Wurzelraum der Linde unnötigerweise beeinträchtigt wird. Die bestehende Zufahrt ist so breit, dass eine Einfahrt auf das Grundstück auch ohne Verschiebung problemlos möglich ist.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.
Für das o. g. Bauvorhaben muss ein Baum gefällt werden, welcher der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegt.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Fällgenehmigungen, Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 4

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens auf dem Anwesen Heilmannstr. 12, Fl.-Nr. 118/20

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens wird befürwortet. Die erforderlichen 3 Stellplätze können nachgewiesen werden. Aus Sicht der Bauverwaltung ist die Erteilung einer Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht erforderlich.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit, Einliegerwohnung und Garage auf dem Anwesen Hilariastr. 12, Fl.-Nr. 439/45

Beschluss:

Entsprechend der Stellungnahme von der Abteilung Umwelt wird der Antrag auf Baugenehmigung zurückgestellt:

„(...) soweit von außen erkennbar ist der Baumbestand nicht vollständig im Plan eingetragen. Den Bauantragsunterlagen fehlt auch ein Freiflächengestaltungsplan, in dem die versiegelten Flächen, die Abgrabungen und Aufschüttungen dargestellt sind. In dem eingereichten Plan sind diese ansatzweise eingetragen, ohne dass jedoch erkennbar ist, ob bzw. wie diese Maßnahmen in den Baumbestand eingreifen. Dies ist zusammen mit den Ausgleichsmaßnahmen im Freiflächengestaltungsplan entsprechend darzustellen.

Dem Bauausschuss wird daher empfohlen, dass Bauvorhaben unter der Maßgabe der Nachreichung eines solchen Planes und der Korrektur des Baumbestandsplanes zurückzustellen. (...)“

vertagt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zur temporären Errichtung von Klassencontainern für die Grundschule, Verlängerung der Standzeit bis zum 31.12.2017 auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nr. 320/16

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Temporären Errichtung von Klassencontainer für die Grundschule, zeitlich befristet bis zum 31.12.2017, wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses auf dem An-

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Grundfläche (GR) um ca. 48 m² auf eine GRZ von 0,3563 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 72 m² auf eine GFZ von 0,5346 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung der Außentreppe teilweise (ca. 1,00 m) außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wegen dem Verzicht auf Errichtung des dritten Stellplatzes auf dem Baugrundstück wird von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestand ist korrekt im Plan eingetragen. Mit der Fällung dieses Baumes besteht Einverständnis, da er erhöht steht und sich unmittelbar westlich neben dem Baum ein Schachtbauwerk befindet, so dass die Standfestigkeit nicht gegeben ist.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht nur mit Einschränkungen Einverständnis. Für den zu fällenden Baum ist als Ersatz ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Größe Hochstamm 3xv.mDb 16-18 cm Stammumfang bzw. 14-16 cm Stammumfang im Falle eines Obstbaumes zu pflanzen. Im Freiflächengestaltungsplan ist nördlich und südlich entlang der Grundstücksgrenze eine grüne Schlangenlinie eingetragen, die nicht beschrieben ist.
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dürfen keine Abgrabungen oder Geländeneivellierungen stattfinden, die in den Wurzelraum der Nachbarbäume eingreifen und dadurch zu Schäden an diesen Bäumen führen. Dies gilt insbesondere auch für die Errichtung von Zaunanlagen oder gemauerten (?) Hochbeeten entlang der Grundstücksgrenze.
Im Plan ist im Schuppengebäude ein Kamin eingetragen. In diesem Nebengebäude sind Aufenthaltsräume mit Feuerungsanlagen unzulässig.
Wir weisen darauf hin, dass sich das Grundstück im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „Wenz-Ziegelei“ befindet und im Erdreich Schlacke erkennbar sind, die auf eine Belastung mit PAK hindeuten.
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. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Für eine Bebauung an der Grundstücksgrenze ist neben dem Bebauungsplan auch der Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten. Gemäß Eingabeplan ist bei dem gemauerten Nebengebäude ein Kamin als Bestand dargestellt. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO für z.B. Gartengeräte etc. können auf dem Grundstück an der Grundstücksgrenze zugelassen und errichtet werden. Es dürfen auf der Grundstücksgrenze aber keine Gebäude mit Aufenthaltsräumen und Feuerstätten errichtet werden!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital