

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

Sitzungsdatum: Montag, 12.12.2016
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:50 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Patrick Schramm
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

GR Schramm ab TOP 5 anwesend.

1. Stellvertreter

Marianne Stöhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch
GRin Stöhr.

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 28.11.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Anwesen An der Isar 7, Fl.-Nrn. 467/14 und 467/15
- 5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Im Bogen 2, Fl.-Nr. 280/16
- 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30
- 8 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 4 und den TOP 6 von der Tagesordnung zu nehmen. Der TOP 4 wurde zurückgezogen und der TOP 6 wird bis zur nächsten Sitzung am 16.01.2017 zurückgestellt.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 28.11.2016

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 28.11.2016.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Dr. Mayer fragt nach, ob es bei der Nutzungsänderung in eine vollbetreute heilpädagogischen Einrichtung in der Parkstr. 4 etwas Neues gibt.

Bürgermeisterin Tausendfreund antwortet, dass der Bauantrag bzw. die Nutzungsänderung mit heutigem Schreiben vom 12.12.2016 zurückgezogen wurde.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Reihenhauses auf dem Anwesen An der Isar 7, Fl.-Nrn. 467/14 und 467/15

zurückgezogen

TOP 5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Im Bogen 2, Fl.-Nr. 280/16

Beschluss:

Frage 1:

Kann der Bauausschuss eine Befreiung von den Vorgaben der Baugrenzen für den vorliegen-

den Planungsvorschlag in Aussicht stellen?

Die Zustimmung zur Errichtung des Doppelhauses sowie des Einfamilienhauses mit Tiefgarage wie in der Bauvoranfrage vom 23.11.2016 beantragt kann mit einer Befreiung von der rückwärtigen Baugrenze nicht in Aussicht gestellt werden. Bei dem geplanten Bauvorhaben liegen die Tiefgarage ca. zur Hälfte und das rückwärtige Einfamilienhaus komplett (ca. 18 m) außerhalb des Bauraumes.

Frage 2:

Falls nicht: Kann der Vorschlag im Zuge einer Bebauungsplanänderung realisiert werden?

Das antragsgegenständliche Grundstück hat eine Größe von 1.385 m² und zeichnet sich durch einen sehr atypischen Grundstückszuschnitt aus. Durch die festgesetzte straßenseitige Baugrenze mit 8 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie einer Bauraumtiefe von 18 m ist das Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken im Geviert bzw. in der Umgebungsbebauung mit gleicher Grundstücksgröße nicht annähernd vergleichbar bebaubar.

Aus Sicht der Bauverwaltung würde die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nichtbeabsichtigten Härte führen. Um eine gleichartige Bebauung auf diesem Grundstück gegenüber den anderen Grundstücken im Geviert bzw. in der Umgebungsbebauung realisieren zu können, sollte die rückwärtige Baugrenze angepasst werden. Auf die 8. Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Gistelstr. 78 wird verwiesen. Aus Sicht der Bauverwaltung ist die Grundstückssituation vergleichbar.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für das Anwesen Im Bogen 2 (Fl.-Nr. 280/16). Sämtliche Kosten für das Bauleitplanverfahren hat der Antragsteller zu tragen. Ziel der Bauleitplanung soll sein, dass durch die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze das antragsgegenständliche Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken mit gleicher Grundstücksgröße annähernd vergleichbar bebaubar wird.

Ferner wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses, die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist:

„(...) das Grundstück konnte zwar nicht begangen werden. Doch befinden sich auf dem Grundstück mehrere Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Für die Bäume straßenseits (alles Nadelbäume) kann eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der im Zuge des Bauantrages im Einzelfall begutachtet werden muss. Nachdem kein vermasster Baumbestandsplan vorgelegt wurde, kann hierfür keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Im Übrigen bestehen aus unserer Sicht keine Einwände. (...)“

Frage 3:

Kann eine Befreiung von der Festsetzung, dass Aufenthaltsräume in Dachgeschossen zur GFZ hinzuzurechnen sind in Aussicht gestellt werden?

Grundsätzlich kann die Zustimmung bei den Gebieten in denen 0,30 für die GFZ festgesetzt ist, eine Befreiung bis max. 0,40 in Aussicht gestellt werden. Ob diese Befreiung erteilt wird bzw. werden kann, entscheidet der Bauausschuss bei Vorlage eines konkreten Bauantrages.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14
--------------	--

vertagt

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen GF um ca. 103 m² auf eine GFZ von 0,3674 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis. Bei den Fichten handelt es sich um serbische Fichten, von denen die in der nordöstlichen Ecke stehenden in der Vergangenheit gekappt wurden. Bei der Kiefer ist der Wipfel abgebrochen. Die anderen Bäume stehen zu nahe am Bauraum um dauerhaft erhalten werden zu können. Außerdem sind die Kronen weit ausladender als im Plan dargestellt und müsste stark beschnitten werden.
Vor den Fällungen ist sicherzustellen, dass keine Tiere diese als Niststätte nutzen (s. § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Andernfalls ist die Maßnahme außerhalb der Brutzeit zu legen. Der verbleibende Baumbestand ist entsprechend zu schützen. Vor Beginn der Abbruch-/Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.
In Zusammenhang mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes bitten wir um Beachtung des Merkblattes "Artenschutz an Gebäuden".
Von dem Vorhaben sind Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung unterliegen.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung und Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 8 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital