

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 12.12.2016
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

**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 vorliegenden 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 Gistlstr. 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?

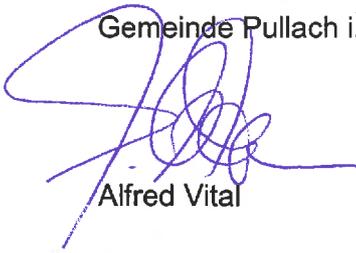
Grundsätzlich kann die Zustimmung bei den Gebieten in denen 0,30 für die GFZ festgesetzt ist, eine Befreiung bis max. 0,40 in Aussicht gestellt werden. Ob diese Befreiung erteilt wird bzw. werden kann, entscheidet der Bauausschuss bei Vorlage eines konkreten Bauantrages.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 19.12.2016



Alfred Vital

