

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

Sitzungsdatum:	Montag, 16.10.2017
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:35 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

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 25.09.2017
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Großraum-Fertigarage auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 36, Fl.-Nr. 227/44
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuregelung des Stellplatznachweises (4 KFZ-Stellplätze) auf dem Anwesen Tannenstr. 11/11a, Fl.-Nr. 370
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Anbaus mit Ausstellungsräumen im Wohnräume auf dem Anwesen Münchener Str. 37, Fl.-Nr. 190/46
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2015, Az.: 7.1.2-0726/15/V auf Änderung der Mülltonnenanlagen für alle 4 Doppelhaushälften auf dem Anwesen auf dem Anwesen Waldstr. 32, 32a, 32b und 32c; Fl.-Nr. 309/8
- 9 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 nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt 7 in der heutigen Sitzung nicht behandelt wird, da der Antrag im Genehmigungsverfahren zu behandeln ist und auf dem Bürowege bearbeitet werden kann.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 25.09.2017

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.09.2017.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister fragt nach, ob die Stellplatzsituation auf dem Anwesen Jaiserstr. 26 überprüft wurde.

Herr Vital antwortet, dass das Landratsamt München informiert wurde mit der Bitte der bauaufsichtlichen Überprüfung, ob die 8 Stellplätze, die für das o.g. Bauvorhaben erforderlich waren auch auf dem Baugrundstück hergestellt wurden.

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Großraum-Fertigarage auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 36, Fl.-Nr. 227/44

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Großraum-Fertigarage wird unter den Bedingungen von Ziffer 3. genehmigt.
2. Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der Großraum-Fertigarage außerhalb der überbaubaren Fläche für Garagen (Ziffer A.8.a, 2. Bebauungsplanänderung) von den Fest-

setzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ in Verbindung mit der 2. Bebauungsplanänderung unter den Bedingungen von Ziffer 3. erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf den Baumbestandsplan weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Ergänzend werden folgende Auflagen bestimmt:

1. Die Ersatzpflanzung eines Kulturapfels, Hochstamm, Sol.4xv.m.Db von mindestens 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, hat gemäß Bescheid vom 06.03.2017 fristgemäß spätestens bis zum 13.04.2018 zu erfolgen.
2. Der Schutzbereich des Ahorns ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten. Jeglicher Bodenauf- oder Abtrag ist unzulässig.
3. Die Abgrabungen für die Punktfundamente der Doppelgarage im Kronenbereich des Ahorns dürfen nur in Handarbeit ausgeführt werden. Potentiell freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu versorgen.

Eine im Antrag als „möglich“ angegebene Begrünung der Daches der Garage wird empfohlen, da es perspektivisch durch die sukzessiv fortschreitende Überschirmung der Garage durch die Bäume zu organischen Ablagerungsprozessen auf dem Dach kommen wird. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiungen von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Gartenhauses außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zu den Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO wird von § 6 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung einer ca. 9,40 m anstatt der max. zulässigen 6,0 m breiten Grundstückszufahrt sowie von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wegen der Errichtung von 3 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 4 Stellplätzen erteilt. Die Zustimmung wird begründet, dass dadurch die ortsbildprägende Douglasie (siehe Stellungnahme der Abteilung Umwelt) erhalten werden kann.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren entsprechend den eingereichten Dokumenten weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Eine Versetzung der Garage samt Zufahrt und Stellplatz aus dem jetzigen Standraum der ortsbildprägenden Douglasie auf den alternativen nördlichen Standort wurde planerisch verwirklicht. Die damit einhergehende Verringerung der Außenstellplätze wird unterstützt, da eine zweite Parzelle unmittelbar in den leicht erhöhten Wurzelraum der Douglasie eingegraben werden müsste.

In Bezug auf die zukünftige Freiflächengestaltung wird nach Überprüfung positiv bewertet, dass sich der Bauherr für eine Auswahl an heimischen und standortsgerechten Gehölzen sowie eine extensive Dachbegrünung der Garage entschieden hat.

Ergänzend werden folgende Auflagen bestimmt:

1. Am 19.09.2017 wurden unmittelbar im geschützten Wurzelraum der besagten Douglasie großflächige Ablagerungen von Abrissmaterial des ehemaligen Wohnhauses beobachtet und dokumentiert. Nach Anzeige beim Bauherrn (E-Mail vom 19.09.2017) wurde das bis an den Stammkörper aufgehäufte Material unverzüglich auf Intervention von Frau Müller-Morariu entfernt. Aufgrund der beobachteten Dimensionen des Bauschutts muss davon ausgegangen werden, dass es durch die Masse bedingt zu Verdichtungs- und Versiegelungsvorgängen im Wurzelraum des geschützten Baumes gekommen ist. Eine dahingehende damalige visuelle Begutachtung des Standraumes kann dies nicht ausschließen. Insbesondere Verdichtungen der oberen Bodenhorizonte können zu Wurzelschädigungen mit entsprechenden Folgeschäden in Form von Wasserunterversorgung und Pilzinfektionen führen. Ebenso muss in Betracht gezogen werden, dass möglicherweise schädliche Stoffe aus dem abgelagerten Schutt in den Wurzelraum eingedrungen sind.

Daher behält sich die Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz vor, bei einer potentiellen Verschlechterung der zum Zeitpunkt der Ablagerung sehr vitalen Douglasie eine weitergehende Prüfung eines Verstoßes gegen die Baumschutzverordnung § 3, insbesondere Nr. 3, einzuleiten.

Der Bauherr wird daher beauftragt, geringste Anzeichen einer Verschlechterung des Baumzustandes (z. B. gelbe Fein- und Schwachastbereiche) baumpflegerisch von einem Fachbetrieb abklären zu lassen und umgehend in der Abteilung 4 anzuzeigen.

2. Der Schutzbereich des verbleibenden Baumbestandes entspricht den Ausmaßen seines Kronenbereichs. Er ist von jeglichem Baustellenbetrieb und Lagerung freizuhalten. Jeglicher Bodenauf- und Abtrag ist unzulässig. In diesem Bereich sind im Falle eines positiven Bescheides der Genehmigungsbehörde vor Beginn weiterer Bauarbeiten fest verankerte Holzzäune zum Wurzelschutz, Höhe ca. 2 Meter, gemäß dem „Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage) aufzustellen. Nach erfolgter Errichtung der Schutzzäune ist diese der Gemeinde in Form einer aussagekräftigen Fotodokumentation unter Angabe des Bauvorhabens per E-Mail an umwelt@pullach.de vorzulegen.

Durch das o.g. Bauvorhaben sind Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen. Wir bitten die Genehmigungsbehörde die Auflagen bzw. Empfehlungen (inkl. Ablehnungsbescheid Az.: Sg41_1735_17098 in Anlage) gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in das Genehmigungsverfahren entsprechend aufzunehmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuregelung des Stellplatznachweises (4 KFZ-Stellplätze) auf dem Anwesen Tannenstr. 11/11a, Fl.-Nr. 370
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Neuregelung des Stellplatznachweises (4 KFZ-Stellplätze) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze zu der jeweiligen Doppelhaushälfte) gesichert ist, da das ursprüngliche Grundstück gemäß Fortführungs-

nachweis 1789 01 vom 23.08.2017 mittlerweile in 2 Grundstücke (Fl.-Nrn. 370 + 370/7) real geteilt wurde.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wegen Errichtung einer 10,0 m breiten Grundstückszufahrt anstatt der max. zulässigen 6,0 m Grundstückszufahrt wird von § 6 der Stellplatzsatzung erteilt. Die Zustimmung wird begründet, dass gegenüber der ursprünglichen Genehmigung sich die Versiegelung des Grundstücks wesentlich verringert.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren entsprechend den eingereichten Dokumenten weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. In Bezug auf die zukünftige Freiflächengestaltung wird nach Überprüfung positiv bewertet, dass durch die straßenseitige Verlegung der Stellplätze eine deutliche Reduzierung der gepflasterten Fläche erreicht werden wird. (...)“
4. Der Bauausschuss beschließt, dass für die geplante Neuregelung des Stellplatznachweises ein Freiflächengestaltungsplan noch einzureichen ist. Bei Vorlage des Freiflächengestaltungsplanes wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den Antrag auf dem Büroewege zu behandeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Anbaus mit Ausstellungsräumen im Wohnräume auf dem Anwesen Münchener Str. 37, Fl.-Nr. 190/46
--

Der Antrag ist im Genehmigungsverfahren zu behandeln und kann auf dem Büroewege bearbeitet werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2015, Az.: 7.1.2-0726/15/V auf Änderung der Mülltonnenanlagen für alle 4 Doppelhaushälften auf dem Anwesen auf dem Anwesen Waldstr. 32, 32a, 32b und 32c; Fl.-Nr. 309/8

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2015, Az.: 7.1.2-0725/15/V auf Änderung der Mülltonnenanlage für alle 4 Doppelhaushälften wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von 4 Mülltonnenanlagen mit einer Höhe von 115 cm anstatt der festgesetzten 100 cm im Bereich des Sichtdreiecks (Ziffer A.10) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B11, Wolfratshäuser Straße und Römerstraße“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren entsprechend den eingereichten Dokumenten weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital