

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

Sitzungsdatum: Montag, 27.11.2017
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
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

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 06.11.2017
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung bis 31.03.2018 befristete Aufstellung von 6 Büro-, 1 Besprechungs und 1 Materialcontainern auf der genehmigten IEP-Lagerfläche auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163
- 5 Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Schillerstr. 3 und 5, Fl.-Nrn. 204/13 und 204/14 (Wiedervorlage)
- 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen, sockellosen Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen Fl.-Nr. 380 und 378/7 (Eisenzaun, Doppelstabmatte, anthrazit, H = 2,20 m) auf dem Anwesen Seitnerstr. 70, Fl.-Nr. 573
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage für vier Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus A) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus C) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus D) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
- 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 und nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt 6 in der heutigen Sitzung nicht behandelt wird, da der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 06.11.2017

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 06.11.2017.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung bis 31.03.2018 befristete Aufstellung von 6 Büro-, 1 Besprechungs- und 1 Materialcontainern auf der genehmigten IEP-Lagerfläche auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur befristeten Aufstellung von 6 Büro-, 1 Besprechungs- und 1 Materialcontainer befristet bis zum 31.03.2018 wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Schillerstr. 3 und 5, Fl.-Nrn. 204/13 und 204/14 (Wiedervorlage)
--------------	---

Beschluss:

Frage 1:

Sind die Baukörper mit den dargestellten Grundflächen von ca. 15,87 x 10,99 m (Einfamilienhaus A) und 15,87 x 7,62 m (Einfamilienhäuser B + C), wobei die GRZ gemäß B-Plan eingehalten wird und die dargestellten Wand- und Firshöhen planungsrechtlich zulässig?

Die Zustimmung zur Planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Baukörper kann in Aussicht gestellt werden, unter Einhaltung der GRZ sowie der Wand- und Firshöhen.

Frage 2:

Kann eine Befreiung von GFZ 0,3 nach B-Plan vergrößert auf 0,4 – aufgeteilt auf das EG und das OG – in Aussicht gestellt werden? Es werden im Dachraum keine Wohnflächen nach BayBO erstellt.

Die Zustimmung der GFZ-Befreiung auf max. 0,40 kann grundsätzlich incl. Befreiung (Ziffer A.3.c) in Aussicht gestellt, wenn im Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume mehr errichtet werden können. Eine abschließende Beurteilung erfolgt nach Einreichung detaillierter Pläne.

Frage 3:

Sind die dargestellten Dachformen mit einer Regel-Dachneigung von ca. 32 Grad genehmigungsfähig? Es wird Bezug genommen auf Dachflächen in der näheren Umgebung.

Die Zustimmung zur Errichtung eines asymmetrischen Satteldaches (Haus A) sowie der gleichschenkligen Satteldächer (Haus B + C) kann in Aussicht gestellt werden.

Frage 4:

Ist die Errichtung der Tiefgarage und die überdachten Tiefgarageneinfahrt außerhalb der Baugrenze genehmigungsfähig?

Die Zustimmung zur Errichtung einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenze kann incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden, wenn die Belange des Baumschutzes geklärt werden können.

Frage 5:

Ist die Errichtung einer überdachten (z.B. Glasdach) Terrasse mit 3m x 6m außerhalb der Baugrenze (Westseite) und die Nichtanrechnung auf die GRZ genehmigungsfähig?

Die Zustimmung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung (Haus A) kann incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Frage 6:

Wird dem Antrag auf Fällgenehmigung zugestimmt?

Die Frage wird mit der Stellungnahme der Abteilung Umwelt beantwortet, die Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichte Baumbestandszeichnung weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt.

Ergänzend wird folgende Empfehlung und Auflage gegeben:

Das Entfernen der auf dem nördlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 204/0 stehenden Bäume mit den Nrn. 6, 7 und 8 ist im Falle einer Antragstellung nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung § 5 Abs. 1 Nr. 1 zu genehmigen. In diesem Zusammenhang sollten die Abwicklung der Fällungen sowie die Umsetzung der Auflagen in Form von Ersatzpflanzungen mit den betroffenen Baumeigentümern vor Einreichung des Bauantrags privatrechtlich geregelt worden sein. Die Eintragung der entsprechenden Ersatzpflanzungen auf dem Nachbargrundstück ist dann nach Abstimmung mit unserer Abteilung im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan des Bauantrags vorzunehmen.

(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer offenen, sockellosen Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen Fl.-Nr. 380 und 378/7 (Eisenzaun, Doppelstabmatte, anthrazit, H = 2,20 m) auf dem Anwesen Seitnerstr. 70, Fl.-Nr. 573
--------------	---

zurückgezogen

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage für vier Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage für vier Einfamilienhäuser (Haus A–D) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern) gesichert ist, da das ursprünglichen Grundstücke in 4 Grundstücke (siehe Vermessungsantrag) real geteilt werden.
2. Das Einvernehmen auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis an einem Boddendenkmal wie im Antrag vom 14.11.2017 beantragt wird befürwortet.
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 die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt.

Wasserschutzrechtlich ist ein flüssigkeitsdurchlässiger Bodenbelag in der Tiefgarage erlaubt, da das Anwesen nicht innerhalb des Wasserschutzgebiets der Gemeinde Pullach liegt. In diesem Zusammenhang ist das anliegende Infoblatt zu beachten. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus A) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
--

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund ließ getrennt über den Beschlussvorschlag abzustimmen. Dabei wurden die Ziffern 1., 2., 4. und 5. zusammengefasst und über die Ziffer 3. extra abgestimmt.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus A) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern) gesichert ist, da das ursprünglichen Grundstücke in 4 Grundstücke (siehe Vermessungsantrag) real geteilt werden.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 59 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,40 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung der Terrasse und der Eingangsüberdachung teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter den o.g. Bedingungen (Ziffer 1.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 1,60 m für die Tore, Briefkastenanlage und die Müllschränke anstatt der festgesetzten 1,50 m (Ziffer A.5.d) wird unter den o.g. Bedingungen (Ziffer 1.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 7

Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 1,60 m für die Tore, Briefkastenanlage und die Müllschränke anstatt der festgesetzten 1,50 m (Ziffer A.5.d) wird unter den o.g. Bedingungen (Ziffer 1.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ **nicht** erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

4. Das Einvernehmen auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis an einem Boddendenkmal wie im Antrag vom 14.11.2017 beantragt wird befürwortet.
5. 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 die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund ließ getrennt über den Beschlussvorschlag abzustimmen. Dabei wurden die Ziffern 1., 2., 4. und 5. zusammengefasst und über die Ziffer 3. extra abgestimmt.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern) gesichert ist, da das ursprünglichen Grundstücke in 4 Grundstücke (siehe Vermessungsantrag) real geteilt werden.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 59 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,40 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung der Terrasse, der Eingangsüberdachung und des Lichtschachtes teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter den o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Einfriedung mit einer Gesamthöhe von 1,60 m für die Tore, Briefkastenanlage und die Müllschränke anstatt der festgesetzten 1,50 m (Ziffer A.5.d) wird unter den o.g. Bedingungen (Ziffer 1.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ **nicht** erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

4. Das Einvernehmen auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis an einem Boddendenkmal wie im Antrag vom 14.11.2017 beantragt wird befürwortet.
5. 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 die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus C) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14

GR Burges beantragt über die Hinweise an den Antragsteller getrennt abzustimmen.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus C) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern) gesichert ist, da das ursprünglichen Grundstücke in 4 Grundstücke (siehe Vermessungsantrag) real geteilt werden.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 59 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,40 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung des Balkons und der Terrasse teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter den o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Das Einvernehmen auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis an einem Boddendenkmal wie im Antrag vom 14.11.2017 beantragt wird befürwortet.
4. 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 die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

Hinweis (Teil 1) an den Antragsteller:

Die Flächen zum Isarhochufer (Grünfläche sowie Fußweg) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal. Da im Freiflächengestaltungsplan zum Isarhochufer ein 2-flügeliges Gartentor eingezeichnet ist, möchten wir darauf hinweisen, dass es nicht gestattet wird den Fußweg oder die Grünflächen mit Fahrzeugen z.B. für die Entsorgung von Gartenabfällen zu befahren.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Hinweis (Teil 2) an den Antragsteller:

Ferner wird von der Gemeinde Pullach i. Isartal ein 2-flügliges Gartentor zum Isarhochufer nicht befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus D) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nrn. 390/11, 395/12 und 395/14
--

GR Burges beantragt über die Hinweise an den Antragsteller getrennt abzustimmen.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus D) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern) gesichert ist, da das ursprünglichen Grundstücke in 4 Grundstücke (siehe Vermessungsantrag) real geteilt werden.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 59 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,40 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung des Balkons und der Terrasse teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter den o.g. Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Das Einvernehmen auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis an einem Boddendenkmal wie im Antrag vom 14.11.2017 beantragt wird befürwortet.
4. 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 die eingereichten Baubestands- und Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

Hinweis an den Antragsteller:

Die Flächen zum Isarhochufer (Grünfläche sowie Fußweg) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Pullach i. Isartal. Da im Freiflächengestaltungsplan zum Isarhochufer ein Gartentor eingezeichnet ist, möchten wir darauf hinweisen, dass es nicht gestattet wird den Fußweg oder die Grünflächen mit Fahrzeugen z.B. für die Entsorgung von Gartenabfällen zu befahren. Ferner

wird von der Gemeinde Pullach i. Isartal ein 2-flügliges Gartentor zum Isarhochufer nicht befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital