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

Sitzungsdatum: Montag, 11.12.2017
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:40 Uhr
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Cornelia Zechmeister

Zweite Bürgermeisterin leitet in Vertretung als
Vorsitzende die Bauausschusssitzung.

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Patrick Schramm
Reinhard Vennekold

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund als
Vorsitzende entschuldigt, vertreten durch
Zweite Bürgermeisterin Zechmeister.

Ausschussmitglieder

Wilhelm Wülleitner

GR Wülleitner entschuldigt, ohne Vertretung.

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 11.12.2017
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Bauvoranfrage zum Umbau eines Einfamilienhauses und Erweiterung mit einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 39, Fl.-Nr. 210/45
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau einer Zapf-Großraumgarage aus Stahlbeton mit Flachdach auf dem Anwesen Heilmannstr. 16, Fl.-Nr. 151/30
- 6 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

Die Zweite Bürgermeisterin Frau Cornelia Zechmeister 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 11.12.2017

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 27.11.2017.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Bauvoranfrage zum Umbau eines Einfamilienhauses und Erweiterung mit einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 39, Fl.-Nr. 210/45

Beschluss:

1. Frage 1:
Kann einer Genehmigung für die niedrige und quaderartige Kubatur der Garage zugestimmt werden?

Die Zustimmung zur Errichtung einer Doppelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze kann incl. Befreiung (Eindruck einer geschlossenen Bebauung – Ziffer A.8.c) in Aussicht gestellt werden.

2. Frage 2:
Kann der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze zugestimmt werden?

Die Zustimmung zur Errichtung einer Doppelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche kann incl. Befreiung (Einhaltung vom 5,0 m – Abstand – Ziffer A.8.a, 2. Änderung) in Aussicht gestellt werden.

3. Frage 3:

Kann eine Genehmigung für eine gesamte Länge der Bordsteinabsenkung von 6,40 m in Aussicht gestellt werden?

Die Zustimmung zur Errichtung einer neuen Grundstückszufahrt von ca. 3,20 m auf insgesamt 6,40 m (mit der bestehenden Zufahrt) wird incl. Abweichung (§ 6 Stellplatzsatzung) in Aussicht gestellt.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil zum Beschluss:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zur oben genannten Bauvoranfrage in Bezug auf die eingereichten Unterlagen, insbesondere in Bezug auf die Planvorlagen, folgende naturschutzfachliche Einwände und Hinweise:

Durch das Bauvorhaben sind Bäume betroffen, welche unter den Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal fallen, allerdings planerisch noch nicht dargestellt worden sind. Zum einen handelt es sich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze um eine Hainbuche und zum anderen um eine noch nicht durchgeführte Ersatzpflanzung (s. Bescheid v. 18.01.2017; Az. Sg41_1735_br/br_17002; Fristverlängerung bis 08/17). Die Auflage der Ersatzpflanzung beinhaltet eine autochthone Stieleiche. Im Falle der Hainbuche liegt ein Grenzbaum mit dem Flurstück Nr. 210/91 vor. Das Eigentum an dem Baum teilt sich der Antragsteller mit dem nördlichen Grundstücksnachbar. Im Zusammenhang mit der Geschoßerhöhung und der Neuerrichtung der südlichen Garage sind mit der Abteilung Umwelt etwaig notwendige Rückschnitte an der Hainbuche und die Standortwahl der Stieleiche im Hinblick auf die Baumschutzverordnung abzuklären. Beide Bäume sind in den zukünftigen Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan nachzutragen.

Durch den Garagenbau werden rund 10 – 15 m² einer Hecke beseitigt und überbaut. Insgesamt würden durch das Bauvorhaben zusätzlich rund 60 m² Boden versiegelt werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, diesen Flächenverlust in der Planung vorab kompensatorisch in Form einer extensiven Dachbegrünung der Garage und einer Verwendung von heimischen Sträuchern für die Neuanlage der Hecke zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Höhlungen und sonstigen tierischen Quartieren in Baum und Hecke vor dem Entfernen bzw. während der Bauarbeiten sicherzustellen ist, dass keine Tiere diese als Niststätte (s. § 39 BNatSchG) oder als Lebensraum (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG) nutzen. Insbesondere ist daher im Hinblick auf den Zeitpunkt der Beseitigung der Hecken § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau einer Zapf-Großraumgarage aus Stahlbeton mit Flachdach auf dem Anwesen Heilmannstr. 16, Fl.-Nr. 151/30
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Neubau einer Zapf-Großraumgarage aus Stahlbeton mit Flachdach 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 Großraumgarage außerhalb der überbaubaren Fläche für Garagen (Ziffer A.7.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Emil-Riedl-Weg“ 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 die eingereichten Unterlagen, insbesondere in Bezug auf den Freiflächenplan, weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierende Ersatzmaßnahme sind mit dem Antragsteller im Vorfeld abgeklärt worden.

Der Bauausschuss beschließt abweichend zur geplanten und im Vorfeld abgesprochenen Ersatzpflanzung, dass anstatt der im Freiflächenplan ausgewiesenen heimischen Winterlinde mit 20 – 25 cm Stammumfang eine autochthone Winterlinde Hochstamm Sol.4xv m.(D)B in der Größe von mindestens 30 – 35 cm Stammumfang in einem Meter Höhe angepflanzt werden muss.

Ergänzend wird folgender Hinweis gegeben:

Im Falle von Höhlungen und sonstigen tierischen Quartieren in Baum und Hecke ist vor der Fällung bzw. während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass keine Tiere diese als Niststätte (s. § 39 BNatSchG) oder als Lebensraum (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG) nutzen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

TOP 6 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Cornelia Zechmeister

Schriftführer
Alfred Vital