

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 17.10.2016  
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 13 Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage (5 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

**1. Frage 1:**

Ist die mögliche gesamte Geschoßfläche (GF) auf die Gesamtgröße des Baulands herzuleiten und zu verteilen, oder sind die Größen der jeweiligen Parzellen der Realteilung maßgeblich?

Die Berechnung der Nutzungszahlen (GRZ / GFZ) hat separat für das jeweilige realgeteilte Baugrundstücke bzw. Bauland zu erfolgen.

**2. Frage 2:**

Ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze mit den Gebäuden EFH 4 und EFH 5 möglich, entsprechend der jetzigen Bebauungslinie. Die Bebauung liegt innerhalb des Baulandes.

Die Zustimmung zur Errichtung der beiden Einfamilienhäuser (EFH 4 / EFH 5) wie in der Bauvoranfrage vom 04.10.2016 beantragt, außerhalb der überbaubaren Fläche um ca. 3,40 bis 4,00 m (im Plan nicht vermasst) kann incl. Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, Ziffer A.4.c nicht in Aussicht gestellt werden.

**3. Frage 3:**

Ist die Erstellung von Stellplätzen über der Baugrenze möglich? Wenn ja, können diese Baukörper sein?

Die Zustimmung zur Errichtung von Stellplätzen oder Garagen außerhalb der Baugrenze ist gemäß Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, Ziffer A.8.a grundsätzlich möglich und kann in Aussicht gestellt werden. Die Versiegelung des Grundstücks durch die Garagenzufahrt ist dennoch auf ein Minimum zu beschränken. Im Übrigen sind gemäß Ziffer A.8.c des Bebauungsplans nur 2 oberirdische Garagen pro Grundstück möglich bzw. zulässig.

**4. Frage 4:**

Besteht für die Einfriedungsmauer entlang der Georg-Kalb-Straße Bestandschutz?

Solange die Mauer erhalten wird, besteht Bestandschutz. Sobald die Mauer abgebrochen oder Teile der Mauer abgebrochen werden, erlischt der Bestandschutz und es sind bei der Neuerrichtung die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Eine Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, Ziffer A.5.d kann nicht in Aussicht gestellt werden.

5. Frage 5:

Die Firsthöhe der Nachbarbebauung liegt auf 11,70 m über OKFF gewachsenem Terrain. Dürfen die Gebäudehöhen der neuzustellenden Gebäude in Anlehnung an diese Firsthöhe ausgeführt werden?

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplanten 11,70 m Firsthöhe entsprechen nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde Pullach i. Isartal. Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung (Georg-Kalb-Str. 18) vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, wurden daher als begrenzendes Maß eine Wandhöhe von 7,30 m und eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der Wohnanlage einzuhalten. Die gültigen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lassen sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen.

6. Frage 6:

Ist eine Mansardendachform genehmigungsfähig?

Die Dachform eines Mansarddaches ist unter der Bedingung genehmigungsfähig, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses entsteht (siehe Planung Georg-Kalb-Str. 18).

7. Frage 7:

Ist die Erstellung von Ersatzbauten für die bestehenden Gebäuden/Remisen in der gleichen Kubatur möglich? Ist eine Sanierung der Gebäude möglich?

Eine Sanierung bzw. Instandhaltung der bestehenden Gebäude/Remisen ist im Rahmen des Bestands möglich sofern Bestandsschutz besteht, nicht zulässig sind Ersatzbauten oder Anbauten. Eine Zustimmung dafür in der festgesetzten Grünfläche kann nicht in Aussicht gestellt werden.

8. Frage 8:

Ist die Erstellung als Ersatzbau für das bestehende Schwimmbecken in der gleichen Kubatur möglich? Ist eine Reaktivierung möglich?

Eine Sanierung bzw. Instandhaltung des bestehenden Schwimmbeckens ist im Rahmen des Bestands möglich sofern Bestandsschutz besteht, nicht zulässig ist ein Ersatzneubau oder eine Vergrößerung des bestehenden Schwimmbeckens. Eine Zustimmung dafür in der festgesetzten Grünfläche kann nicht in Aussicht gestellt werden.

9. Ferner wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) die Bebauung in der vorgelegten Form wird äußerst kritisch gesehen. Auf dem Grundstück gibt es einen Höhenunterschied vom Rand bis zum Bestandsgebäude von 2 bis im Extremfall von 5 m im Norden. Da die bestehende Geländeform auf jeden Fall beibehalten werden sollte, würde dies z.B. für die Umfahrungsstraße beim südwestlichsten Gebäude die Höhenüberwindung auf kürzester Strecke und für das Gebäude selbst tiefe Einschnitte ins Gelände bedeuten.

Die vorgelegte Planung würde 38 oberirdische Stellplätze auf engstem Raum nach sich ziehen, was nicht zu der umgebenden Bebauung passt. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage sollte angestrebt werden.

Aufgrund der schwierigen Topographie des Geländes wird dem Bauausschuss vor einer

abschließenden Beschlussfassung eine Ortsbesichtigung dringend empfohlen. (...)"

Hinweis an den Antragsteller:

Da das Baugrundstück entsprechend den Planunterlagen der Bauvoranfrage vom 04.10.2016 in 12 Grundstücke real geteilt wird, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gesichert sowie die Realteilung vollzogen ist.

Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei einem Bauantrag das vorhandene und geplante Gelände an den geplanten Gebäuden sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen in den Plänen anzugeben.

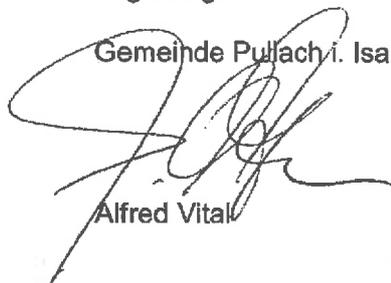
**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0**

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

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

Gemeinde Puffach i. Isartal, den 19.10.2016

  
Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 28.11.2016  
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 10    Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnanlage (3 Doppelhäuser und 3 Einfamilienhäuser) mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9 (Wiedervorlage)**

**Beschluss:**

1. Mit der geänderten Planung vom 14.11.2016 wurde auf den Beschluss des Bauausschusses vom 17.10.2016 eingegangen und die Forderungen wurden in die Planung eingearbeitet. Diese wären hauptsächlich,
  - dass sämtliche Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind
  - die Zielstellung der Gemeinde Pullach i. Isartal bezüglich der Wandhöhe mit max. 7,30 m und der Firsthöhe mit max. 10,50 m werden eingehalten
  - die KFZ-Stellplätze für die Doppelhäuser werden in einer Tiefgarage nachgewiesen – dadurch wird die Versiegelung reduziert und die KFZ-Stellplätze für die 3 Einfamilienhäuser werden noch oberirdisch nachgewiesen
2. Grundsätzlich kann die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 14.11.2016 zum Neubau einer Wohnanlage mit 3 Doppelhäusern und 3 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage in Aussicht gestellt werden. Der Beschluss vom 17.10.2016, TOP 13 hat weiterhin seine Gültigkeit.
3. Stellungnahme Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) die Bebauung in der vorgelegten Form wird kritisch gesehen. Auf dem Grundstück gibt es einen Höhenunterschied vom Rand bis zum Bestandsgebäude von 2 bis im Extremfall von 5 m im Norden. Da die bestehende Geländeform auf jeden Fall beigehalten werden sollte, würde dies z.B. für die südliche Erschließungsstraße die Höhenüberwindung auf kürzester Strecke bedeuten. Es wird daher empfohlen, die Erschließung der südlichen Gebäude ebenfalls über die nördliche Zufahrt laufen zu lassen.  
Die Platzierung der Stellplätze des nordöstlichsten Gebäudes ist optimierungsbedürftig. Aufgrund der schwierigen Topographie des Geländes wird dem Bauausschuss vor einer abschließenden Beschlussfassung eine Ortsbesichtigung dringend empfohlen. (...)“

**Hinweis an den Antragsteller:**

Da das Baugrundstück entsprechend den Planunterlagen der Bauvoranfrage vom 14.11.2016 in 9 Grundstücke real geteilt wird, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen wurde.

Außerdem ist, da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäuden sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

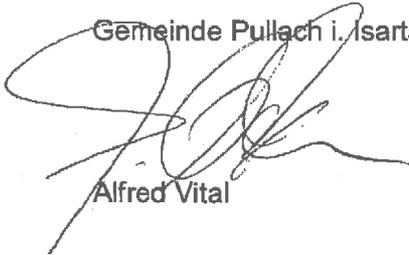
**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8    Nein-Stimmen: 0**

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 05.12.2016



Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 03.04.2017  
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 6 Bauvoranfrage zum Neubau von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen und Stellplätzen auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

Grundsätzlich kann die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 08.03.2017 zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Stellplätzen in Aussicht gestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ sind einzuhalten. Für die anwendbaren Punkte des geplanten Bauvorhabens, haben die Beschlüsse vom 17.10.2016 sowie 28.11.2016 weiterhin ihre Gültigkeit.

**Hinweis an den Antragsteller:**

Da das Baugrundstück entsprechend den Planunterlagen der Bauvoranfrage vom 08.03.2017 in 6 Grundstücke real geteilt wird, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen wurde.

Außerdem ist, da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäuden sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

**Anmerkung:**

Eine weitere Stellungnahme der Abteilung Umwelt war laut Herrn Dr. Baasch nicht erforderlich. Er verwies auf die beiden Stellungnahme aus den o.g. Beschlüssen vom 17.10.2016 und 28.11.2016.

Eine Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wurde nicht abgegeben.

**Abstimmung:**

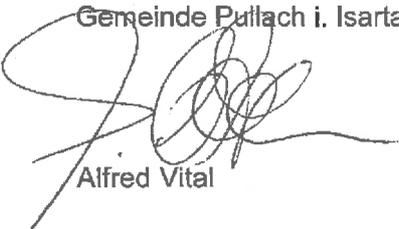
**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 1**

GR Burges gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

GR Schramm gibt zu Protokoll, dass er gegen den Beschlussvorschlag gestimmt hat, da er die langen Zufahrtsstraßen zu den jeweiligen Häusern in diesem Gebiet, das an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt für unpassend hält.

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 06.04.2017

  
Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018  
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 6     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau 6 Einfamilienhäuser mit jeweils  
Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 1 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str.  
12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag zu erarbeiten, wie mit einer Bebauungsplanänderung die Situation mit den langen Zufahrten und die Situierung der Gebäude verbessert werden kann. Noch bevor das Landratsamt München eine Entscheidung über den Vorbescheid getroffen hat, ist der Vorschlag über eine Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat vorzulegen.

Gleichzeitig wird das Landratsamt München gebeten die Gemeinde Pullach i. Isartal zu informieren bevor der Genehmigungsbescheid über Vorbescheid erlassen wird.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9    Nein-Stimmen: 0**

**Frage 1:**

**Ist das Wohnbauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist nach Ziffer A.2.a für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im WR ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das geplante Einfamilienhaus allgemein zulässig. .

**Frage 2:**

**Ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ und BMZ sowie die Geschossigkeit planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Ziffer A.3.a) errichtet werden dürfen. Ferner wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Ziffer A.3.b) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 (Ziffer A.3.c) bestimmt, wobei die einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden (Ziffer A.3.e). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ sind einzuhalten, Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nicht erteilt werden.

Bei der vorgesehenen Realteilung des Grundstücks in 6 Teilgrundstücke entsprechend den Plänen vom 04.12.2017, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen ist, da ansonsten gemäß Bebauungsplan eine Tiefgaragenpflicht (Ziffer A.8.d) bestehen würde.

**Frage 3a:**

Ist das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Firsthöhe von 10,50 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 3b:

Ist das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Wandhöhe von 7,30 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Wandhöhe von 7,30 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 4:

Wird für die geringfügige Überschreitung des an der Georg-Kalb-Straße vorhandenen Bauraumes durch den Hauptbaukörper eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt?

Die Errichtung des Einfamilienhauses (EFH 1) geringfügig außerhalb der überbaubaren Fläche (im Plan nicht vermasst) wird nicht befürwortet. Das geplante Wohngebäude ist innerhalb der Baugrenze zu errichten, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 5a:

Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmbecken ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs.

1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5b:

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Baumschutz vereinbar ist.

Frage 6a:

Ist ein Mansardenwalmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Mansardenwalmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermittelt.

Frage 6b:

Ist ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Flachdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein und es wird die Zustimmung nicht erteilt. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 6c:

Ist ein Walmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Walmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Frage 7:

Wird der Errichtung eines Einfahrtstores entsprechend der Plandarstellung zugestimmt?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Straßenmitte zulässig sind (Ziffer A.5.d). Die bestehende Einfriedung bzw. das bestehende Tor ist laut Plan 2,33 m hoch. Bei Beseitigung der Einfriedung erlischt der Bestandsschutz und bei der Neuerrichtung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Die geplante neue Toranlage mit einer Höhe von 2,33 m wird nicht befürwortet. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 8:

Sind geschlossene Einfriedungen zum künftigen Nachbargrundstück Haus 2 mit einer Höhe von max. 2 m zulässig?

Die Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Demzufolge können Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Die Höhen werden vom antragsgegenständlichen Grundstück gemessen. Die geplante Einfriedung zu Haus 2 wird mit einer maximalen Höhe von 2,0 m befürwortet.

Frage 9:

Wird einer Angleichung des Geländes in einem Umfang von ca. 70 cm zum Nachbargrundstück Haus 2 zugestimmt?

Die Geländeänderungen sind grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Einer Angleichung in dem beantragten Umfang von 70 cm kann erst einmal nicht zugestimmt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, dass der Antragsteller einen Höhenlinienplan sowie eine aussagekräftige Schnittzeichnung nachreicht, damit über die Frage final entschieden werden kann.

Frage 10:

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 7 und 8 bezeichneten Bäume zugestimmt?

In Bezug auf die beantragten Baumfällungen wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt verwiesen, die Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) 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 und gemäß der Bauleitplanung abgestimmt. Die inhaltliche und graphische Umsetzung ist dementsprechend.

Auf dem Anwesen kann eine ortsbildprägende Rosskastanie, welche auch in der Bauleitplanung kartiert ist, erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41\_1735\_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage 1) zu beachten. Ergänzend werden zum Schutz und Erhalt der Rosskastanie im Hinblick auf die Abriss- und Bauarbeiten folgende Empfehlungen und Auflagen gegeben:

1. Zum Schutz des Baumes ist vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 2) ein Wurzelschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m aufzustellen.
2. Der Verlauf des Schutzzauns entspricht dem Eintrag im Freiflächengestaltungsplan. Er ist aus Holz und in fester Verankerung zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an [umwelt@pullach.de](mailto:umwelt@pullach.de) vorgelegt werden.
4. Ungeachtet dessen darf der Wurzelraum = Kronentraufe des betroffenen Baumes nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
5. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches des zu schützenden Baumes zu verlegen.
6. Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.

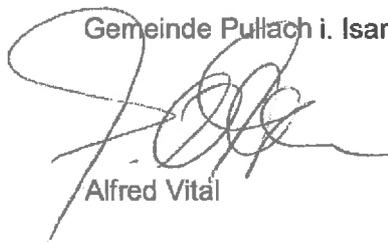
7. Der vom Zaun umgebene Schutzbereich ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
8. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
9. Ein Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkrone liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen und Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)"

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 24.01.2018

  
Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018  
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 7     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau 6 Einfamilienhäuser mit jeweils  
Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 2 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str.  
12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag zu erarbeiten, wie mit einer Bebauungsplanänderung die Situation mit den langen Zufahrten und die Situierung der Gebäude verbessert werden kann. Noch bevor das Landratsamt München eine Entscheidung über den Vorbescheid getroffen hat, ist der Vorschlag über eine Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat vorzulegen. Gleichzeitig wird das Landratsamt München gebeten die Gemeinde Pullach i. Isartal zu informieren bevor der Genehmigungsbescheid über Vorbescheid erlassen wird.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9    Nein-Stimmen: 0**

**Frage 1:**

**Ist das Wohnbauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist nach Ziffer A.2.a für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im WR ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das geplante Einfamilienhaus allgemein zulässig.

**Frage 2:**

**Ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ und BMZ sowie die Geschossigkeit planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Ziffer A.3.a) errichtet werden dürfen. Ferner wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Ziffer A.3.b) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 (Ziffer A.3.c) bestimmt, wobei die einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden (Ziffer A.3.e). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohle“ sind einzuhalten, Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nicht erteilt werden.

Bei der vorgesehenen Realteilung des Grundstücks in 6 Teilgrundstücke entsprechend den Plänen vom 04.12.2017, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen ist, da ansonsten gemäß Bebauungsplan eine Tiefgaragenpflicht (Ziffer A.8.d) bestehen würde.

Frage 3a:

Ist das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Firsthöhe von 10,50 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 3b:

Ist das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Wandhöhe von 7,30 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Wandhöhe von 7,30 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 4a:

Ist der in den Plänen dargestellte Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Baumschutz vereinbar ist.

Frage 4b:

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Teichs auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmbecken ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5a:

Ist ein Mansardenwalmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Mansardenwalmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermittelt.

Frage 5b:

Ist ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Flachdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein und es wird die Zustimmung nicht erteilt. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 5c:

Ist ein Walmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Walmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Frage 6:

Ist eine Einfriedung zwischen Haus 2 und Haus 3 bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig?

Die Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Demzufolge können Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Die Höhen werden vom antragsgegenständlichen Grundstück gemessen. Die geplante Einfriedung zwischen Haus 2 und Haus 3 wird mit einer maximalen Höhe von 2,0 m befürwortet.

Frage 7:

Wird einer Angleichung des Geländes in einem Umfang von ca. 70 cm zum Nachbargrundstück Haus 3 zugestimmt?

Die Geländeänderungen sind grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Einer Angleichung in dem beantragten Umfang von 70 cm kann erst einmal nicht zugestimmt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, dass der Antragsteller einen Höhenlinienplan sowie eine aussagekräftige Schnittzeichnung nachreicht, damit über die Frage final entschieden werden kann.

Frage 8:

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit der Nr. 12 bezeichneten Bäume gegen Ersatzpflanzung zugestimmt?

In Bezug auf die beantragten Baumfällungen wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt verwiesen, die Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) 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 und gemäß der Bauleitplanung abgestimmt. Die inhaltliche und graphische Umsetzung ist dementsprechend.

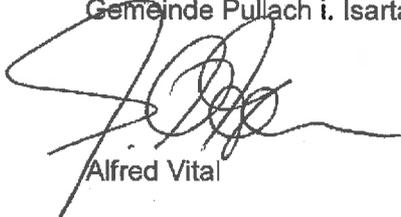
In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41\_1735\_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage 1) zu beachten.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, alle landschaftsarchitektonischen Planungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 24.01.2018

  
Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018  
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 8     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau 6 Einfamilienhäuser mit jeweils  
Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 3 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str.  
12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag zu erarbeiten, wie mit einer Bebauungsplanänderung die Situation mit den langen Zufahrten und die Situierung der Gebäude verbessert werden kann. Noch bevor das Landratsamt München eine Entscheidung über den Vorbescheid getroffen hat, ist der Vorschlag über eine Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat vorzulegen.

Gleichzeitig wird das Landratsamt München gebeten die Gemeinde Pullach i. Isartal zu informieren bevor der Genehmigungsbescheid über Vorbescheid erlassen wird.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9    Nein-Stimmen: 0**

**Frage 1:**

**Ist das Wohnbauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist nach Ziffer A.2.a für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im WR ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das geplante Einfamilienhaus allgemein zulässig.

**Frage 2:**

**Ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ und BMZ sowie die Geschossigkeit planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Ziffer A.3.a) errichtet werden dürfen. Ferner wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Ziffer A.3.b) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 (Ziffer A.3.c) bestimmt, wobei die einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden (Ziffer A.3.e). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ sind einzuhalten, Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nicht erteilt werden.

Bei der vorgesehenen Realteilung des Grundstücks in 6 Teilgrundstücke entsprechend den Plänen vom 04.12.2017, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen ist, da ansonsten gemäß Bebauungsplan eine Tiefgaragenpflicht (Ziffer A.8.d) bestehen würde.

Frage 3a:

Ist das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Firsthöhe von 10,50 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 3b:

Ist das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Wandhöhe von 7,30 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Wandhöhe von 7,30 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 4a:

Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmbecken ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.

Frage 4b:

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5a:

Ist ein Mansardenwalmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Mansardenwalmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermittelt.

Frage 5b:

Ist ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Flachdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein und es wird die Zustimmung nicht erteilt. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 5c:

Ist ein Walmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Walmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Frage 6:

Ist eine Einfriedung zwischen Haus 3 und Haus 4 bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig?

Die Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Demzufolge können Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Die Höhen werden vom antragsgegenständlichen Grundstück gemessen. Die geplante Einfriedung zwischen Haus 3 und Haus 4 wird mit einer maximalen Höhe von 2,0 m befürwortet.

Frage 7:

Wird einer Angleichung des Geländes in einem Umfang von ca. 70 cm zum Nachbargrundstück Haus 4 zugestimmt?

Die Geländeänderungen sind grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Einer Angleichung in dem beantragten Umfang von 70 cm kann erst einmal nicht zugestimmt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, dass der Antragsteller einen Höhenlinienplan sowie eine aussagekräftige Schnittzeichnung nachreicht, damit über die Frage final entschieden werden kann.

Ferner wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt 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 und gemäß der Bauleitplanung abgestimmt. Die inhaltliche und graphische Umsetzung ist dementsprechend.

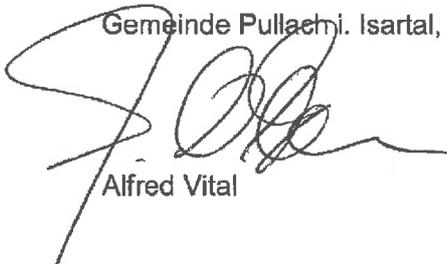
In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41\_1735\_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage 1) zu beachten.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, alle landschaftsarchitektonischen Planungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)"

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 24.01.2018

  
Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018  
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 9      Antrag auf Vorbescheid zum Neubau 6 Einfamilienhäuser mit jeweils  
Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 4 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str.  
12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag zu erarbeiten, wie mit einer Bebauungsplanänderung die Situation mit den langen Zufahrten und die Situierung der Gebäude verbessert werden kann. Noch bevor das Landratsamt München eine Entscheidung über den Vorbescheid getroffen hat, ist der Vorschlag über eine Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat vorzulegen. Gleichzeitig wird das Landratsamt München gebeten die Gemeinde Pullach i. Isartal zu informieren bevor der Genehmigungsbescheid über Vorbescheid erlassen wird.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9    Nein-Stimmen: 0**

**Frage 1:**

**Ist das Wohnbauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist nach Ziffer A.2.a für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im WR ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das geplante Einfamilienhaus allgemein zulässig.

**Frage 2:**

**Ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ und BMZ sowie die Geschossigkeit planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Ziffer A.3.a) errichtet werden dürfen. Ferner wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Ziffer A.3.b) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 (Ziffer A.3.c) bestimmt, wobei die einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden (Ziffer A.3.e). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohle“ sind einzuhalten, Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nicht erteilt werden.

Bei der vorgesehenen Realteilung des Grundstücks in 6 Teilgrundstücke entsprechend den Plänen vom 04.12.2017, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen ist, da ansonsten gemäß Bebauungsplan eine Tiefgaragenpflicht (Ziffer A.8.d) bestehen würde.

Frage 3a:

Ist das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Firsthöhe von 10,50 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 3b:

Ist das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Wandhöhe von 7,30 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Wandhöhe von 7,30 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 4:

Wird für die geringfügige Überschreitung des östlichen Bauraumes durch eine Garage eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Garagen außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.8.a) errichtet werden dürfen. Die Errichtung einer Garage entsprechend den Plänen vom 04.12.2017 teilweise außerhalb der Baugrenze erfüllt die Festsetzung im Bebauungsplan wird befürwortet. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Frage 5a:

Ist das in der Planungsgrundlage dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmbecken ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5b:

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5c:

Ist auch außerhalb des Bauraumes in der Grünfläche entsprechend der Plandarstellung ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist gemäß Ziffer A.9.a eine Grünfläche festgesetzt, in der der Schwimmteich geplant wird. In dieser Grünfläche ist die Errichtung eines Schwimmteiches nicht zulässig. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ ist einzuhalten, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird nicht erteilt.

Frage 6a:

Ist ein Mansardenwalmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Mansardenwalmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermittelt.

Frage 6b:

Ist ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Flachdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein und es wird die Zustimmung nicht erteilt. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 6c:

Ist ein Walmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Walmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Frage 7:

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 109, 110, 112, 116, 121, 122, 123 und 125 dargestellten Bäume gegen Ersatzpflanzung zugestimmt?

In Bezug auf die beantragten Baumfällungen wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt verwiesen, die Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) 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 und gemäß der Bauleitplanung abgestimmt. Die inhaltliche und graphische Umsetzung ist dementsprechend.

Der östliche Teil des Anwesens hat im Bebauungsplan die Widmung „Fläche für die Forstwirtschaft“. Diese mit Forstpflanzen bestockte Teilfläche auf dem Grundstück ist „Wald i. S. des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz“. Eingriffe in diesen Bereich des Grundstücks werden daher im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern geregelt. Dieser liegt im Wirkungskreis der Unteren Forstbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF). Die Rückmeldung des zuständigen Revierleiters, Herrn Hinner vom AELF Ebersberg (s. Anlage 1, E-Mail 15.11.2017) zum Besichtigungstermin am 14.11.2017 wird daher Bestandteil der Stellungnahme:

„(...) Man wollte sich eher darüber informieren, welche Rechte und Pflichten man bei der weiteren Bewirtschaftung hat (bzw. wie weit man gehen kann).

Ich habe daher die Teilnehmer im Hinblick auf etwaige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke beim Begang insbesondere auf Art. 14 BayWaldG hingewiesen: (1) Der Wald ist im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Gesetzes sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte besprochen:

- Eine Verkehrssicherungsmaßnahme ist nötig.
- Eine Entnahme einzelner Bäume ist möglich und selbstverständlich erlaubt.
- Die großflächige Rasenschnittablagerung im Wald und die Freischneiderarbeiten, die das Aufkommen von Verjüngung unterbinden, sind ab sofort zu unterlassen (der Waldboden braucht auch keinen „externen Dünger“...).
- Ein Aufasten diverser starker Altfichten ist zwar nicht sachgemäß aber auch nicht verboten.
- Eine Zaunteilung des Waldstücks ist genehmigungspflichtig.
- Altlasten wie die Holzhütte mit Betonsockel sind grundsätzlich genehmigungspflichtig, genießen i. d. Fall aber evtl. Bestandsschutz, da vor Inkrafttreten des BayWaldG erstellt.
- Sonstiges: Den am Waldrand befindlichen Weiher würde ich bei geplanten Änderungen empfehlen, rechtzeitig artenschutzrechtlich zu prüfen (evtl. Laichhabitat für Bergmolch, Grasfrosch, Jagdgebiet Ringelnatter).
- Bei der Verkehrssicherung habe ich aus aktuellem Anlass auf die Problematik bzgl. Vernichtung Spaltenquartiere für Fledermäuse hingewiesen. (...).

Zur Überprüfung des Vorhandenseins von tierischen Wohnstätten bzw. zur Vermeidung eines möglichen Verstoßes gegen die Artenschutzverordnung (§ 44 BNatSchG) in Bezug auf die baulichen Anlagen im Wald (Weiher), ist von Seiten des Bauherrn vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten der Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aufzunehmen. Dabei müssen Regelungen zu den genannten Feuchtbiotopen in Form von Schutzbereichen und einem dementsprechenden Mähplan auf der sich unmittelbar anschließenden Grünfläche getroffen werden.

Auf dem Anwesen des EFH 4 kann baumschutzfachlich ein Mammutbaum erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41\_1735\_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage 1) zu beachten. Ergänzend werden zum Schutz und Erhalt des

Mammutbaumes im Hinblick auf die Abriss- und Bauarbeiten folgende Empfehlungen und Auflagen geben:

1. Zum Schutz des Baumes ist vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 2) ein Wurzelschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m aufzustellen.
2. Der Verlauf des Schutzzauns entspricht dem Eintrag im Freiflächengestaltungsplan. Er ist aus Holz und in fester Verankerung zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an [umwelt@pullach.de](mailto:umwelt@pullach.de) vorgelegt werden.
4. Ungeachtet dessen darf der Wurzelraum = Kronentraufe des betroffenen Baumes nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
5. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches des zu schützenden Baumes zu verlegen.
6. Der Schutzzaun ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten.
7. Der vom Zaun umgebene Schutzbereich sowie der Bereich östlich der Baugrenze sind von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung und Aushub freizuhalten.
8. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
9. Ein Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkrone liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Im naturschutzfachlichen Sinne ist besonders die Anlage einer Hecke statt eines Zaunes als Begrenzung zum südlichen Grundstücksnachbar jenseits der Bebauungsgrenze hervorzuheben. Zwar geht diese Maßnahme mit dem Bayerischen Waldgesetz konform, zeigt aber darüber hinaus, welche hohen Stellenwert der Antragsteller der Förderung des Naturhaushaltes zuteil lassen werde, nachdem der Baumbestand auf den Bauparzellen in erheblichem Umfang gemindert werden wird.

Bei der Artenzusammensetzung dieser ausdrücklich natürlich zu belassenen Hecke sind nach Abklärung mit der Abteilung Umwelt ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden.

Der Anlage eines naturnahen Schwimmteiches findet im Hinblick auf eine etwaig positive Wirkung zur kleinörtlichen Biodiversität Unterstützung.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen und Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)"

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 24.01.2018

Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018  
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 10 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 5 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag zu erarbeiten, wie mit einer Bebauungsplanänderung die Situation mit den langen Zufahrten und die Situierung der Gebäude verbessert werden kann. Noch bevor das Landratsamt München eine Entscheidung über den Vorbescheid getroffen hat, ist der Vorschlag über eine Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat vorzulegen. Gleichzeitig wird das Landratsamt München gebeten die Gemeinde Pullach i. Isartal zu informieren bevor der Genehmigungsbescheid über Vorbescheid erlassen wird.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**Frage 1:**

**Ist das Wohnbauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist nach Ziffer A.2.a für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im WR ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das geplante Einfamilienhaus allgemein zulässig.

**Frage 2:**

**Ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ und BMZ sowie die Geschossigkeit planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Ziffer A.3.a) errichtet werden dürfen. Ferner wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Ziffer A.3.b) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 (Ziffer A.3.c) bestimmt, wobei die einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden (Ziffer A.3.e). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohle“ sind einzuhalten, Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nicht erteilt werden.

Bei der vorgesehenen Realteilung des Grundstücks in 6 Teilgrundstücke entsprechend den Plänen vom 04.12.2017, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen ist, da ansonsten gemäß Bebauungsplan eine Tiefgaragenpflicht (Ziffer A.8.d) bestehen würde.

**Frage 3a:**

Ist das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Firsthöhe von 10,50 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 3b:

Ist das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Wandhöhe von 7,30 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Wandhöhe von 7,30 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 4:

Wird für die geringfügige Überschreitung des östlichen Bauraumes durch eine Garage eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Garagen außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.8.a) errichtet werden dürfen. Die Errichtung einer Garage entsprechend den Plänen vom 04.12.2017 teilweise außerhalb der Baugrenze erfüllt die Festsetzung im Bebauungsplan wird befürwortet. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Frage 5a:

Ist der in den Plänen dargestellte Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14

Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5b:

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmteichs auch ein Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmbecken ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5c:

Ist auch außerhalb des Bauraumes in der Grünfläche entsprechend der Plandarstellung ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist gemäß Ziffer A.9.a eine Grünfläche festgesetzt, in der der Schwimmteich geplant wird. In dieser Grünfläche ist die Errichtung eines Schwimmteiches nicht zulässig. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ ist einzuhalten, eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird nicht erteilt.

Frage 6a:

Ist ein Mansardenwalmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschoszahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Mansardenwalmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermittelt.

Frage 6b:

Ist ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschoszahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Flachdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein und es wird die Zustimmung nicht erteilt. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 6c:

Ist ein Walmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschoszahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Walmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Frage 7:

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 105, 106, 107 und 108 bezeichneten Bäume zugestimmt?

In Bezug auf die beantragten Baumfällungen wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt verwiesen, die Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) 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 und gemäß der Bauleitplanung abgestimmt. Die inhaltliche und graphische Umsetzung ist dementsprechend.

Der östliche Teil des Anwesens hat im Bebauungsplan die Widmung „Fläche für die Forstwirtschaft“. Diese mit Forstpflanzen bestockte Teilfläche auf dem Grundstück ist „Wald i. S. des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz“. Eingriffe in diesen Bereich des Grundstücks werden daher im Vollzug des Waldgesetzes für Bayern geregelt. Dieser liegt im Wirkungskreis der Unteren Forstbehörde, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF). Die Rückmeldung des zuständigen Revierleiters, Herrn Hinner vom AELF Ebersberg (s. Anlage 1, E-Mail 15.11.2017) zum Besichtigungstermin am 14.11.2017 wird daher Bestandteil der Stellungnahme:

„(...) Man wollte sich eher darüber informieren, welche Rechte und Pflichten man bei der weiteren Bewirtschaftung hat (bzw. wie weit man gehen kann).

Ich habe daher die Teilnehmer im Hinblick auf etwaige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke beim Begang insbesondere auf Art. 14 BayWaldG hingewiesen: (1) Der Wald ist im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Gesetzes sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte besprochen:

- Eine Verkehrssicherungsmaßnahme ist nötig.
- Eine Entnahme einzelner Bäume ist möglich und selbstverständlich erlaubt.
- Die großflächige Rasenschnittablagerung im Wald und die Freischneiderarbeiten, die das Aufkommen von Verjüngung unterbinden, sind ab sofort zu unterlassen (der Waldboden braucht auch keinen „externen Dünger“...).
- Ein Aufasten diverser starker Altfichten ist zwar nicht sachgemäß aber auch nicht verboten.
- Eine Zaunteilung des Waldstücks ist genehmigungspflichtig.
- Altlasten wie die Holzhütte mit Betonsockel sind grundsätzlich genehmigungspflichtig, genießen i. d. Fall aber evtl. Bestandsschutz, da vor Inkrafttreten des BayWaldG erstellt.
- Sonstiges: Den am Waldrand befindlichen Weiher würde ich bei geplanten Änderungen empfehlen, rechtzeitig artenschutzrechtlich zu prüfen (evtl. Laichhabitat für Bergmolch, Grasfrosch, Jagdgebiet Ringelnatter).
- Bei der Verkehrssicherung habe ich aus aktuellem Anlass auf die Problematik bzgl. Vernichtung Spaltenquartiere für Fledermäuse hingewiesen. (...).

Zur Überprüfung des Vorhandenseins von tierischen Wohnstätten bzw. zur Vermeidung eines möglichen Verstoßes gegen die Artenschutzverordnung (§ 44 BNatSchG) in Bezug auf die baulichen Anlagen im Wald (Weiher), ist von Seiten des Bauherrn vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten der Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde (UNB) aufzunehmen. Dabei müssen Regelungen zu den genannten Feuchtbiotopen in Form von Schutzbereichen und einem dementsprechenden Mähplan auf der sich unmittelbar anschließenden Grünfläche getroffen werden.

Auf dem Anwesen des EFH 5 können baumschutzfachlich zwei Blutbuchen und zwei Schwarzkiefern erhalten werden. In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41\_1735\_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage 1) zu beachten. Ergänzend werden zum Schutz und Erhalt der Bäume im Hinblick auf die Abriss- und Bauarbeiten folgende Empfehlungen und Auflagen gegeben:

10. Zum Schutz der Bäume sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 2) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m aufzustellen.
11. Der Verlauf der Schutzzäune entspricht dem Eintrag im Freiflächengestaltungsplan. Er ist aus Holz und in fester Verankerung zu errichten.
12. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an [umwelt@pullach.de](mailto:umwelt@pullach.de) vorgelegt werden.
13. Ungeachtet dessen darf der Wurzelraum = Kronentraufe der betroffenen Bäume nicht mit Fahrzeugen befahren werden.
14. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches des zu schützenden Baumes zu verlegen.
15. Die Schutzzäune sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten.
16. Die vom Zaun umgebenen Schutzbereiche sowie der Bereich östlich der Baugrenze sind von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung und Aushub freizuhalten.
17. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
18. Ein Kranbetrieb ist so einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkrone liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Im naturschutzfachlichen Sinne ist besonders die Anlage einer Hecke statt eines Zaunes als Begrenzung zum nördlichen Grundstücksnachbar jenseits der Bebauungsgrenze hervorzuheben. Zwar geht diese Maßnahme mit dem Bayerischen Waldgesetz konform, zeigt aber darüber hinaus, welch hohen Stellenwert der Antragsteller der Förderung des Naturhaushaltes zuteil lassen werde, nachdem der Baumbestand auf den Bauparzellen in erheblichem Umfang gemindert werden wird.

Bei der Artenzusammensetzung dieser ausdrücklich natürlich zu belassenen Hecke sind nach Abklärung mit der Abteilung Umwelt ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden.

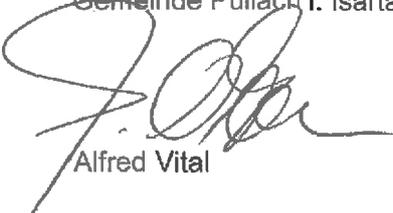
Der Anlage eines naturnahen Schwimmteiches findet im Hinblick auf eine etwaig positive Wirkung zur kleinörtlichen Biodiversität Unterstützung.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen und Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 24.01.2018

  
Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift  
über die Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018  
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 11    Antrag auf Vorbescheid zum Neubau 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen - EFH 6 auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9**

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorschlag zu erarbeiten, wie mit einer Bebauungsplanänderung die Situation mit den langen Zufahrten und die Situierung der Gebäude verbessert werden kann. Noch bevor das Landratsamt München eine Entscheidung über den Vorbescheid getroffen hat, ist der Vorschlag über eine Bebauungsplanänderung in einer der nächsten Sitzungen dem Bauausschuss bzw. dem Gemeinderat vorzulegen. Gleichzeitig wird das Landratsamt München gebeten die Gemeinde Pullach i. Isartal zu informieren bevor der Genehmigungsbescheid über Vorbescheid erlassen wird.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9    Nein-Stimmen: 0**

**Frage 1:**

**Ist das Wohnbauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist nach Ziffer A.2.a für das Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im WR ist nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das geplante Einfamilienhaus allgemein zulässig.

**Frage 2:**

**Ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundstücksteilung im Hinblick auf die GRZ, GFZ und BMZ sowie die Geschossigkeit planungsrechtlich zulässig?**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Ziffer A.3.a) errichtet werden dürfen. Ferner wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 (Ziffer A.3.b) sowie eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 (Ziffer A.3.c) bestimmt, wobei die einzelnen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss voll auf die Geschossfläche angerechnet werden (Ziffer A.3.e). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ sind einzuhalten, Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können nicht erteilt werden.

Bei der vorgesehenen Realteilung des Grundstücks in 6 Teilgrundstücke entsprechend den Plänen vom 04.12.2017, kann ein Bauantrag nur unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Erschließung für die rückwärtigen Baugrundstücke notariell (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist sowie die Realteilung vollzogen ist, da ansonsten gemäß Bebauungsplan eine Tiefgaragenpflicht (Ziffer A.8.d) bestehen würde.

Frage 3a:

Ist das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Firsthöhe von 10,50 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut / First. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 3b:

Ist das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ enthält zwar keine Festsetzungen zur genauen maximalen Gebäudehöhe, aber die geplante Wandhöhe von 7,30 m des geplanten Einfamilienhauses entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde Pullach i. Isartal von einer maximalen Wandhöhe von 7,30 m und es kann die Zustimmung erteilt werden. Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Da das Gelände in östliche Richtung sehr abfallend ist, ist bei der Einreichung eines Bauantrages das vorhandene und geplante Gelände an den Ecken der geplanten Gebäude sowie an den Grundstücksgrenzen der einzelnen Parzellen bzw. Grundstücke in den Plänen anzugeben.

Bei anderen Bebauungsplanänderungen, unter anderem auch bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ (Georg-Kalb-Str. 18), wurden daher als begrenzendes Maß eine Firsthöhe von 10,50 m und eine Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen stellen auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und sind mit den geplanten Baukörpern der geplanten Wohnanlage (6 Einfamilienhäuser) einzuhalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lässt sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen. Um die planerischen Ziele durchzusetzen, würde die Gemeinde Pullach i. Isartal auch den Bebauungsplan ändern.

Frage 4a:

Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbad planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmbecken ist seiner Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Natur- bzw. Baumschutz vereinbar ist.

Frage 4b:

Ist anstelle des in den Plänen dargestellten Schwimmbades auch ein Schwimmteich planungsrechtlich zulässig?

Ein Schwimmteich ist seiner Funktion nach ebenso als untergeordnete Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO zum Wohngebäude anzusehen, die nach dem Bebauungsplan gemäß Ziffer A.2.d allgemein zulässig sind. Die Errichtung außerhalb der Baugrenze kann zugelassen werden, wenn die Errichtung mit dem Baumschutz vereinbar ist.

Frage 5a:

Ist ein Mansardenwalmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Mansardenwalmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist bzw. durch die „untere“ Dachneigung vom Mansardendach das Dachgeschoss nicht den Eindruck eines dritten Vollgeschosses vermittelt.

Frage 5b:

Ist ein Flachdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Flachdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung nicht ein und es wird die Zustimmung nicht erteilt. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 5c:

Ist ein Walmdach planungsrechtlich zulässig?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass sich die Bauvorhaben bezüglich ihrer Geschößzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben (Ziffer A.5.a). Die Errichtung eines Walmdaches fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und es wird die Zustimmung unter der Bedingung erteilt, wenn über dem zweiten Vollgeschoss das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Frage 6:

Wird der Errichtung eines Einfahrtstores entsprechend der Plandarstellung zugestimmt?

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur Holzzäune oder Eisengitter mit einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Straßenmitte zulässig sind (Ziffer A.5.d). Das Einfahrtstor ist laut Plan mit einer Höhe von 1,78 m geplant. Mit Beseitigung der Einfriedung erlischt der Bestandsschutz und bei der Neuerrichtung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Die geplante neue Toranlage mit einer Höhe von 1,78 m wird nicht befürwortet. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Frage 7:

Ist eine Einfriedung zwischen Haus 6 und Haus 5 bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig?

Die Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Demzufolge können Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Die Höhen werden vom antragsgegenständlichen Grundstück gemessen. Die geplante Einfriedung zwischen Haus 6

und Haus 5 wird mit einer maximalen Höhe von 2,0 m befürwortet.

Frage 8:

Wird einer Angleichung des Geländes in einem Umfang von ca. 70 cm zum Nachbargrundstück Haus 2 zugestimmt?

Die Geländeänderungen sind grundsätzlich auf ein Minimum zu reduzieren. Einer Angleichung in dem beantragten Umfang von 70 cm kann erst einmal nicht zugestimmt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, dass der Antragsteller einen Höhenlinienplan sowie eine aussagekräftige Schnittzeichnung nachreicht, damit über die Frage final entschieden werden kann.

Frage 9:

Wird der Fällung der im Baumbestandsplan mit den Nr. 64, 67 (2x), 70, 71, 75, 78, 80, 81, 82 und 88 bezeichneten Bäume zugestimmt?

In Bezug auf die beantragten Baumfällungen wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt verwiesen, die Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) 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 und gemäß der Bauleitplanung abgestimmt. Die inhaltliche und graphische Umsetzung ist dementsprechend.

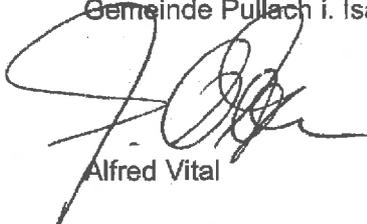
In diesem Zusammenhang ist der Bescheid zur Baumfällung, Az. Sg41\_1735\_17180, vom 27.11.2017 (s. Anlage 1) zu beachten.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, alle landschaftsarchitektonischen Planungen sowie die Auflagen des o. g. Bescheides gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

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

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 24.01.2018

  
Alfred Vital

