

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 19.03.2018  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 19:30 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Dr. Walter Mayer  
Fabian Müller-Klug  
Benno Schroeder  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner

GR Müller-Klug ab TOP 4 anwesend.

## **1. Stellvertreter**

Stefan Demmeler

## **2. Stellvertreter**

Martin Eibeler  
Holger Ptacek

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.

GR Burges entschuldigt, vertreten durch GR Eibeler.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten durch GR Demmeler, ab TOP 4 anwesend.

# 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 26.02.2018
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 53a, Fl.-Nr. 228/27  
Hier: Änderungen beim Baumbestands- und Freiflächenplan sowie bei der Doppelhaushälfte
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0886/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 53b, Fl.-Nr. 228/27  
Hier: Änderungen bei der Doppelhaushälfte
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2017, Az.: 4.1-0888/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 3) auf dem Anwesen Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/165  
Hier: Änderungen beim Baumbestands- und Freiflächenplan
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 4) auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 53c, Fl.-Nr. 228/164  
Hier: Änderungen beim Baumbestands- und Freiflächenplan sowie beim Einfamilienhaus
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Schillerstr. 12, Fl.-Nr. 210/27
- 9 Allgemeine Bekanntgaben

## Öffentliche Sitzung

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

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

### **TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung**

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 26.02.2018**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 26.02.2018.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

### **TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder**

keine

### **TOP 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 53a, Fl.-Nr. 228/27 Hier: Änderungen beim Baumbestands- und Freiflächenplan sowie bei der Doppelhaushälfte**

#### **Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) bezüglich der Änderungen des Baumbestands- und Freiflächenplan sowie geringfügiger Veränderungen an der Doppelhaushälfte kann nicht befürwortet werden, da sowohl die GRZ und GFZ überschritten wird.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um ca. 2,5 m<sup>2</sup> auf eine GRZ von 0,2187 (Ziffer 2.) sowie wegen der Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. ca. 5 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,4374 (Ziffer 2.) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauer Straße“ nicht erteilt.

3. Da auf dem antragsgegenständlichen Grundstück die Bauarbeiten schon voll im Gange sind, wird das Landratsamt München gebeten eine bauaufsichtliche Kontrolle bei diesem Bauvorhaben durchzuführen und wenn planabweichend gebaut wird eine Baueinstellung zu veranlassen.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
 „(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.  
 Die Änderungen im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan wurden vor dem Änderungsantrag angezeigt, beantragt und abgeklärt. In diesem Zusammenhang hat die Stellungnahme vom 15.02.2018 (Az. Sg41\_1735\_18010) zum Änderungsplan der Baumgenehmigung inhaltlich weiterhin Gültigkeit. Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Änderungen und die Auflagen der Ersatzpflanzungen in der Tektur gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG zu genehmigen und in den Bescheid aufzunehmen. (...)“

**Abstimmung:**

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

**TOP 5      Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0886/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 53b, Fl.-Nr. 228/27  
 Hier: Änderungen bei der Doppelhaushälfte**

**Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0886/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2) bezüglich der geringfügigen Veränderungen an der Doppelhaushälfte kann nicht befürwortet werden, da sowohl die GRZ und GFZ überschritten wird.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um ca. 2,5 m<sup>2</sup> auf eine GRZ von 0,2187 (Ziffer 2.) sowie wegen der Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. ca. 5 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,4374 (Ziffer 2.) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauer Straße“ nicht erteilt.
3. Da auf dem antragsgegenständlichen Grundstück die Bauarbeiten schon voll im Gange sind, wird das Landratsamt München gebeten eine bauaufsichtliche Kontrolle bei diesem Bauvorhaben durchzuführen und wenn planabweichend gebaut wird eine Baueinstellung zu veranlassen.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
 „(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

**Abstimmung:**

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

**TOP 6      Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2017, Az.: 4.1-0888/16/V  
zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 3) auf dem Anwesen  
Jaiserstr. 50, Fl.-Nr. 228/165  
Hier: Änderungen beim Baumbestands- und Freiflächenplan**

**Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 17.03.2017, Az.: 4.1-0888/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 3) bezüglich der Änderungen des Baumbestands- und Freiflächenplan wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.  
Die Änderungen im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan wurden vor dem Änderungsantrag angezeigt, beantragt und abgeklärt. In diesem Zusammenhang hat die Stellungnahme vom 15.02.2018 (Az. Sg41\_1735\_18010) zum Änderungsplan der Baumgenehmigung inhaltlich weiterhin Gültigkeit. Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Änderungen und die Auflagen der Ersatzpflanzungen in der Tektur gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG zu genehmigen und in den Bescheid aufzunehmen. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9    Nein-Stimmen: 0**

**TOP 7      Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V  
zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 4) auf dem Anwesen  
Wolfratshauer Str. 53c, Fl.-Nr. 228/164  
Hier: Änderungen beim Baumbestands- und Freiflächenplan sowie beim Ein-  
familienhaus**

**Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 4) bezüglich der Änderungen des Baumbestands- und Freiflächenplan sowie geringfügiger Veränderungen am Einfamilienhaus kann nicht befürwortet werden, da die GFZ überschritten wird.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen der Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 5 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,4333 (Ziffer 2.) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauer Straße“ nicht erteilt.
3. Da auf dem antragsgegenständlichen Grundstück die Bauarbeiten schon voll im Gange sind, wird das Landratsamt München gebeten eine bauaufsichtliche Kontrolle bei diesem Bauvorhaben durchzuführen und wenn planabweichend gebaut wird eine Baueinstellung zu veranlassen.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.  
Die Änderungen im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan wurden vor dem Ände-

rungsantrag angezeigt, beantragt und abgeklärt. In diesem Zusammenhang hat die Stellungnahme vom 15.02.2018 (Az. Sg41\_1735\_18010) zum Änderungsplan der Baumgenehmigung inhaltlich weiterhin Gültigkeit. Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Änderungen und die Auflagen der Ersatzpflanzungen in der Tektur gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG zu genehmigen und in den Bescheid aufzunehmen. (...)

#### **Abstimmung:**

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

<b>TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Schillerstr. 12, Fl.-Nr. 210/27</b>
--

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen kann nicht befürwortet werden, da die GRZ und GFZ überschritten wird.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um ca. 3 m<sup>2</sup> auf eine GRZ von 0,2097 (Ziffer A.3.b) sowie wegen der Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 68 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,4120 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung. Die naturschutzfachlichen Inhalte entsprechen der Bauleitplanung und wurden vor Antragstellung angezeigt und abgeklärt. (...)“
4. Bei Vorlage von einer Austauschplanung in der die GRZ und GFZ entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Pullach i. Isartal eingehalten ist, wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt den Antrag incl. GFZ-Befreiung bis max. 0,40 auf dem Bürowege zu behandeln.

#### **Hinweis an den Antragsteller:**

Für die Errichtung des Pools teilweise außerhalb der Baugrenze kann incl. Befreiung von der Baugrenze eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

#### **Hinweis an das Landratsamt München:**

Das Landratsamt München wird gebeten zu überprüfen, ob der offene Stellplatz im Vorgarten anfahrbar ist bzw. die Richtlinien der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) eingehalten werden.

#### **Abstimmung:**

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

<b>TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben</b>
--------------------------------------

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital