

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 07.05.2018  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 19:20 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.  
Arnulf Mallach jun.  
Dr. Walter Mayer  
Benno Schroeder  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner

## **1. Stellvertreter**

Stefan Demmeler  
Marianne Stöhr

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

### **Ausschussmitglieder**

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch  
GRin Stöhr.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten  
durch GR Demmeler.

# 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 16.04.2018
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie Errichtung eines SB-Pavillions auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch des Baus 260 - Achsen 2-4 sowie Abbruch Teilstück "Rohrbrücke" oberhalb des Gebäudes auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/83
- 6 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 16.04.2018**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 16.04.2018.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

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

keine

### **TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie Errichtung eines SB-Pavillions auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74**

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie die Errichtung eines SB-Pavillions wird für beide Planungsvarianten nicht befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des SB-Pavillions außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie wegen einer weiteren Überschreitung der GR von ca. 10 m<sup>2</sup> durch den SB-Pavillions auf eine GRZ von 0,2647 (Ziffer A.3.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht erteilt.
3. Ferner wird das Dachgeschoss (Terrassengeschoss) von **Variante 1** nicht befürwortet. Das geplante Dachgeschoss ist bauplanungsrechtlich als drittes Vollgeschoss zu werten. Der

rechtsgültige Bebauungsplan lässt nur zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) zu.

Ferner sind die Flächen im Dachgeschoss, ob Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss auf die Geschossfläche anzurechnen. Die max. zulässige Geschossflächenzahl gemäß Bebauungsplan von 0,50 ist einzuhalten und eine Überschreitung wird nicht befürwortet werden.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich eines dritten Vollgeschosses (Ziffer A.3.a) sowie wegen einer GFZ-Überschreitung (Ziffer A.3.c bzw. A.3.e) vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“ werden nicht erteilt.

4. Ebenso wird das Dachgeschoss von **Variante 2** nicht befürwortet. Auch wenn das Dachgeschoss rechnerisch dem Anschein nach kein Vollgeschoss ist, wird durch die steile Dachneigung des Walms mit den beiden Wandhöhen von 6,50 m bzw. 9,46 m der Eindruck eines dritten Vollgeschosses erzeugt.

Ferner sind die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (bei einem Nichtvollgeschoss) auf die Geschossfläche anzurechnen. Die max. zulässige Geschossflächenzahl gemäß Bebauungsplan von 0,50 ist einzuhalten und eine Überschreitung wird nicht befürwortet werden.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen einer GFZ-Überschreitung (Ziffer A.3.e) vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“ wird nicht erteilt.

5. Ansonsten sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ sowie die örtlichen Bauvorschriften (Baumschutzverordnung und Stellplatzsatzung) einzuhalten. Insbesondere müssen der notwendigen KFZ-Stellplatz gemäß § 4 Abs. 1 GaStellV mindestens 5,0 m lang sein. Bei den nachgewiesenen 4 schrägen Einstellplätzen an der Fritz-Gerlich-Straße dürfte die Anforderung von einer Länge von mindestens 5,0 m nicht erfüllt sein.

6. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 22.02.2018 hat weiterhin seine Gültigkeit und 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**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch des Baus 260 - Achsen 2-4 sowie Abbruch Teilstück "Rohrbrücke" oberhalb des Gebäudes auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/83</b>
--------------	--

#### **Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Teilabbruch des Gebäudes 260 – Achsen 2-4 sowie den Abbruch Teilstück „Rohrbrücke“ oberhalb des Gebäudes wird befürwortet.

#### **Abstimmung:**

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

<b>TOP 6</b>	<b>Allgemeine Bekanntgaben</b>
--------------	--------------------------------

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital