

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

---

Sitzungsdatum:	Montag, 26.11.2018
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.  
Arnulf Mallach jun.  
Dr. Walter Mayer  
Fabian Müller-Klug  
Benno Schroeder  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner  
Cornelia Zechmeister

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

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 05.11.2018
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Abgeschlossenheitsbescheinigung zum bereits bestehenden Wohnhaus auf dem Anwesen Habenschadenstr. 13, Fl.-Nr. 68
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrgenerationenhaus mit 1 Wohneinheit auf dem Anwesen Theodor-Körner-Str. 16, Fl.-Nr. 210/69
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung von 03.04.2017, Az.: 4.1-0056/17/V auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, 279/14  
Hier: Änderung der Zufahrt der neuen Stellplätze
- 7 Austauschplan vom 22.10.2018 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Schwimmbecken auf dem Anwesen Birkenallee 26, Fl.-Nr. 286/21
- 8 Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines Pools und Nebengebäude auf dem Anwesen Habenschadenstr. 42, Fl.-Nrn. 275/22 und 275/32
- 9 Wiedervorstellung des Entwurfs von der Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen-, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)
- 10 Allgemeine Bekanntgaben

## Öffentliche Sitzung

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

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

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

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und nimmt zur Kenntnis, dass durch die Verwaltung der TOP 8 von der Tagesordnung genommen wurde.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 05.11.2018**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 05.11.2018.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

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

GR Mallach stellt die Frage, ob bei den Stellungnahmen berücksichtigt ist, dass bei Beschädigungen von öffentlichen Flächen in Verbindung mit einer Baumaßnahme gewährleistet ist, dass die Kosten durch den Bauwerber getragen werden.

Herr Weiß berichtet, dass heute das erste Mal Stellungnahmen von der Abteilung Bautechnik abgegeben wurden, in der Regelungen für Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen sind. Ferner wird als Sicherheit eine Kostenübernahme abgesichert durch eine Bürgschaft vom Bauwerber für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum verlangt.

### **TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Abgeschlossenheitsbescheinigung zum bereits bestehenden Wohnhaus auf dem Anwesen Habenschadenstr. 13, Fl.-Nr. 68**

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Abgeschlossenheitsbescheinigung zum bereits bestehenden Wohnhaus wird nicht befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von 4 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 7 Stellplätze wird nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde (SVB) kann die Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht befürwortet werden.  
Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist regelmäßig zu beobachten, dass die wenigen öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich von Bewohnern und Mitarbeitern des Anwesens Habenschaudenstraße 13 belegt werden.  
Diese Beobachtung (teilweise 3-4 Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum) lässt vermuten, dass die vorhandenen Plätze auf dem Privatgrund bereits jetzt nicht ausreichend sind oder zweckentfremdet werden.  
Eine Befreiung/Abweichung von der Stellplatzsatzung würde die Parkplatzsituation noch weiter verschlechtern und sollte daher nicht erteilt werden. (...)“

**Abstimmung:**

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

4. Hinweise an das Landratsamt München und den Antragsteller

a) Hinweis an das Landratsamt München:

Der Bauausschuss stellte fest, dass der im Plan dargestellte offene Stellplatz „SNR P1“ nicht hergestellt wurde. Die Örtlichkeit stellt sich so dar, dass ein geschlossener Raum geschaffen wurde, der aus Sicht der Bauverwaltung nicht als Stellplatz genutzt wird bzw. werden kann. Das Landratsamt München wird gebeten zu überprüfen, ob alle 4 genehmigten Stellplätze auch errichtet wurden. Sollte sich herausstellen, dass die 4 genehmigten Stellplätze nicht hergestellt worden sind, besteht die Gemeinde Pullach i. Isartal darauf, dass die fehlenden Stellplätze noch gebaut werden.

b) Hinweis an den Antragsteller:

Durch die beantragte Nutzungsänderung in 2 abgeschlossene Nutzungseinheiten sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 7 Stellplätze nachzuweisen. Für die genehmigte Nutzung waren insgesamt 5 Stellplätze nachzuweisen. Für einen Stellplatz wurde eine Abweichung erteilt, so dass insgesamt 4 Stellplätze gemäß Baugenehmigung auf dem Grundstück zu errichten sind. D.h., dass für die beantragte Nutzungsänderung 2 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen sind. Die Zustimmung für eine weitere Abweichung möchte die Gemeinde Pullach i. Isartal einerseits nicht erteilen. Andererseits ist ihr auch bewusst, dass durch die beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück, das in spezieller Lage am Isarhochufer gelegen ist, es unmöglich ist die zusätzlichen Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Damit der Antragsteller trotzdem das beantragte Vorhaben verwirklichen kann, wird eine Zustimmung unter den nachfolgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- der Antragsteller die zusätzlichen 2 Stellplätze in näherer Umgebung (Umkreis ca. 200 m) auf einem anderen Grundstück nachweist. Die Stellplätze sind dauerhaft mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.
- die 4 genehmigten Stellplätze auf dem Grundstück errichtet wurden.

**Abstimmung:**

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

<b>TOP 5     Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrgenerationenhaus mit 1 Wohneinheit auf dem Anwesen Theodor-Körner-Str. 16, Fl.-Nr. 210/69</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit 1 Wohneinheit wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 79 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,3984 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung des erdgeschossigen Anbau um 2,50 m und des Geräteschuppens komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) **von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich 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 abgestimmt.**  
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
  - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen, etc.) durchzuführen.
  - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
  - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen.  
Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 10.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

### Hinweis ans Landratsamt München:

Die nördliche Abstandsfläche kann nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung wurde mit den Antragsunterlagen eingereicht.

## Abstimmung:

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

**TOP 6      Änderungsantrag zur Baugenehmigung von 03.04.2017, Az.: 4.1-0056/17/V  
auf Erweiterung eines Einfamilienhauses mit einer Aufstockung im Obergeschoss auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, 279/14  
Hier: Änderung der Zufahrt der neuen Stellplätze**

## Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 03.04.2017, Az.: 4.1-0056/17/V auf Änderung der Zufahrt zu den neuen Stellplätzen 3 und 4 wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn mit der Einfriedung bzw. dem neuen Einfahrtstor die max. zulässige Höhe von 1,50 m gemäß Ziffer A.5.d des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ eingehalten wird.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) **von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.**  
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
  - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen, etc.) durchzuführen.
  - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
  - Im Bereich der Baumaßnahme ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
  - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen.  
Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 5.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

### **Abstimmung:**

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

**TOP 7     Austauschplan vom 22.10.2018 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Schwimmbecken auf dem Anwesen Birkenallee 26, Fl.-Nr. 286/21**

### **Beschluss:**

1. Die Austauschplanung vom 22.10.2018 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Schwimmbecken wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Schwimmbeckens außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil zum Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich 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 abgestimmt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil zum Beschlusses:

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen, etc.) durchzuführen.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen.

Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 10.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

#### Hinweis ans LRA München:

Da das „Gästezimmer“ im KG keine Aufenthaltsraumqualität hat (Belichtung <1/8 der GR) und die Geschoßfläche mit dem EG + OG ausgeschöpft ist, ist auch kein Aufenthaltsraum bzw. kein „Gästezimmer“ im KG möglich. Das Landratsamt wird gebeten dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen bzw. in den Plänen mit „kein Aufenthaltsraum“ kenntlich zu machen.

#### Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung zum Neubau eines Pools und Nebengebäude auf dem Anwesen Habenschadenstr. 42, Fl.-Nrn. 275/22 und 275/32</b>
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

zurückgestellt

<b>TOP 9</b>	<b>Wiedervorstellung des Entwurfs von der Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen-, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)</b>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

vertagt

#### Abstimmung:

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

**TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital