

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

Sitzungsdatum:	Montag, 14.01.2019
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:45 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 10.12.2018
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Tanklager 3000, TBA Tank 3006, Austausch eines erdgedeckten 30 m³ Lagertank gegen einen 60 m³ Lagertank an gleicher Stelle sowie Errichtung einer temporären Baustellenzufahrt auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51
- 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Wohngebäuden und Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 59a, Fl.-Nr. 190/16
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (Mittelgarage mit 11 Stellplätzen) auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507
- 9 Bauvoranfrage zum Abbruch und Neuerrichtung des Anbaus an das bestehende Poolhaus der Villa mit Verbindungsgang zum Bestandswohnhaus auf dem Anwesen Habenschadenstr. 57, Fl.-Nr. 390/3
- 10 Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 19, Fl.-Nr. 789
- 11 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 10.12.2018

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 10.12.2018.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Tanklager 3000, TBA Tank 3006, Austausch eines erdgedeckten 30 m³ Lagertank gegen einen 60 m³ Lagertank an gleicher Stelle sowie Errichtung einer temporären Baustellenzufahrt auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Austausch eines erdgedeckten 30 m³ Lagertank gegen einen 60 m³ Lagertank an gleicher Stelle sowie der Errichtung einer temporären Baustellenzufahrt zur Durchführung der geplanten Baumaßnahme wird bezüglich der baumschutztechnischen Einwände (siehe Ziffer 2.) zurückgestellt. Es ist ein Baumbestandsplan bis zum 23.01.2019 einzureichen. Der Antrag wird in der nächsten Bauausschusssitzung am 04.02.2019 erneut behandelt.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...)von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt baumschutztechnische Einwände.

Die im eingereichten Eingabeplan kartierte, temporäre Baustellenzufahrt führt durch einen geschlossenen Waldbestand. Die Rodung einer Teilfläche stellt einen erheblichen Eingriff in das Bestandesgefüge dar. Die Öffnung eines Waldbestandes bietet vermehrte Angriffsflächen bei künftigen Starkwindereignissen.

Für eine weitere Prüfung des Sachverhaltes wird um eine detaillierte Maßnahmenbeschreibung und Beantwortung der aufgeführten Fragen gebeten. Diese muss vor allem einen Baumbestandsplan beinhalten, mit der genauen Angabe der zu rodenden Bäume (Baumarten, Stammumfang). Wie muss die Zufahrt gestaltet werden, um Baufahrzeugen das Ein- und Ausfahren zu ermöglichen? Ist eine Rodung der Wurzelstöcke geplant oder wird die Fläche aufgekiest oder eventuell sogar asphaltiert? Wie kann sichergestellt werden, dass der angrenzende Baumbestand unbeschädigt bleibt, vor allem Schäden durch Anfahren bzw. überfahren der Wurzeln sind zu vermeiden. Welche Kompensationsmaßnahmen für die gefälltten Bäume sind geplant?

Insbesondere Alternativmöglichkeiten sind zu überprüfen, wie z. B. eine Versorgung und Betreuung der Baustelle im Kranbetrieb von der Parkplatzseite aus, um den Waldbestand zu schonen. (...)

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Da es sich bei der Dr.-Gustav-Adolph-Straße um eine nicht gewidmete Privatstraße handelt liegt hier die Zuständigkeit beim Eigentümer. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Wohngebäuden und Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15
--

Beschluss:

Frage 1:

Ist die geplante Bebauung mit zwei EFH mit jeweils 12,00 m Breite und 11,00 m Tiefe mit je 132 m² überbauter Fläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Größe der geplanten Bebauung für die Variante „A“ und „B“ ist planungsrechtlich zulässig.

Frage 2:

Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen (EG + OG) bauplanungsrechtlich zulässig?

Eine Bebauung mit 2 Vollgeschosse ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Frage 3:

Wird einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,30 auf 0,383 bauplanungsrechtlich zugestimmt?

Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 auf eine GFZ von 0,3799 bzw. 0,3854 für Variante A und 0,3826 für Variante B (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

Der Antragsteller wird darauf hingewiesen, dass für einen späteren Dachgeschossausbau keine Aufenthaltsräume über eine GFZ von 0,40 befürwortet werden, da mit der vorgelegten Planung für das Erd- und Obergeschoss die max. zulässige GFZ bereits nahezu ausgeschöpft wurde.

Einer Zustimmung zur Überschreitung sowie einer Befreiung der GFZ über 0,40 wird nicht in Aussicht gestellt.

Frage 4:

Ist die geplante Dachneigung mit 19° bauplanungsrechtlich zulässig?
(Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 Nr. 1 BayBO können nicht ausgebaut werden).

Die geplante Dachneigung mit 19° ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Frage 5:

Das Grundstück Fl.-Nr. 205/15 soll in zwei flächengleiche Grundstücke zu je 690 m² Fläche geteilt werden, ist die Teilung bauplanungsrechtlich zulässig?

Die geplante Realteilung zu 685 m² bzw. 695 m² für Variante A und zu jeweils 690 m² für Variante B ist bauplanungsrechtlich zulässig, da die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser von 600 m² eingehalten werden.

Frage 6 zu Variante „A“:

Ist die dargestellte Tiefgarage mit Rampenbauwerk bauplanungsrechtlich zulässig?

Die geplante Tiefgarage mit Rampenbauwerk ist unter der Maßgabe bauplanungsrechtlich zulässig, wenn mit einer Dienstbarkeiten einerseits die Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sowie andererseits der Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern sichergestellt wird. Vor Erteilung einer Genehmigung muss die Realteilung vollzogen sein. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Bescheid festzusetzen.

Frage 7 zu Variante „B“:

Ist die Lage der Garagen und die Errichtung als Parksysteem mit jeweils 3 Stellplätzen pro Garage bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Lage der Garage und die Errichtung als Parksysteem mit jeweils 3 Stellplätzen pro Garage sind bauplanungsrechtlich zulässig, da das Grundstück real geteilt und die max. Zufahrtsbreite von 6,0 m je Grundstück sowie die Festsetzungen vom Bebauungsplan eingehalten werden.

Frage 8:

Wird die Zustimmung zur notwendigen Fällung der im Baumbestandsplan dargestellten geschützten Bäume in Aussicht gestellt werden?

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 09.01.2018 wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Bezug nehmend auf die Stellungnahme von Herrn Rückerl vom 13.09.2018, Az Sg41_1735_18082, bestehen grundsätzlich weiterhin von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz keine naturschutzfachlichen Einwände im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Varianten der Baumbestandspläne.

Ergänzend sei allerdings noch erwähnt, dass die geplanten Fällungen im südlichen Bereich entlang der Pater-Rupert-Mayer-Str. einen größeren Eingriff für das gesamte Baumbestandsgefüge bedeuten. In diesem Zusammenhang würden die im Baumbestandsplan eingezeichneten Fällungen eine Freistellung der noch verbleibenden Serbischen Fichten (Baum-Nr. 24 – 27) mit sich bringen. Da Fichten als Flachwurzler von Hause aus nicht als windstabil gelten, würde eine zusätzliche Freistellung die Gefahr des Umfallens bei plötzlich auftretenden Windlasten erhö-

hen, zumal die vier Serbischen Fichten allein durch ihr schlankes und langes Wachstum ein ungünstiges Hebelverhältnis besitzen. Deswegen wird von Seiten der Abteilung Umwelt empfohlen, auch diese vier Serbischen Fichten zur Fällung vorzusehen und im Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan entsprechend einzutragen.

Für die weiteren Planungen wird ein erhöhtes Augenmerk auf die planerische Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Es muss vor allem durch die Verwendung von autochthonen Laubgehölzen eine entsprechende Kompensation für die geplanten Fällungen stattfinden.

Die oben erwähnte Stellungnahme von Herrn Rückerl vom 13.09.2018 hat weiterhin Bestand und ist für den aktuell eingereichten Antrag auf Vorbescheid zu berücksichtigen. (...)

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 13.09.2018 wird ebenso Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Varianten der Baumbestandspläne grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.

Die Prüfung, ob insbesondere die Errichtung der Tiefgarageneinfahrt bzw. der Garagen, welche die Entfernung der meisten straßenseitigen Bäume mit sich ziehen würde, baumschutzrechtlich genehmigt werden würde, ergibt dato eine Zustimmung. Begründet wird dies damit, dass die Schutzwürdigkeit der Baumgruppen aufgrund von Missbildungen eingeschränkt ist.

Für die weiteren Planungen wird um eine zeitnahe Abstimmung mit unserem Ressort zu folgenden avisierten Bestimmungen gebeten:

1. Die eingetragenen Schutzmaßnahmen für den Baum Nr. 5, einer sehr vitalen und prächtigen Robinie auf dem nördlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 205/13, sind umfangreicher als bislang eingetragen zu gestalten.

2. Im Hinblick auf ein laufendes Antragsverfahrens zu einer Baumfällung auf dem geplanten Baugrundstück sollen die damit verbunden Ersatzpflanzungen inhaltlich in den Entwurf des Freiflächengestaltungsplanes übernommen werden.

3. Die bestehende Hecke zur Rupert-Mayer-Straße beeinträchtigte in der jüngeren Vergangenheit aufgrund ihrer Größe immer wieder die Leichtigkeit des Verkehrs, sprich des Schulwegs. Die Gestaltung der gesamten straßenseitigen Einfriedung, insbesondere der Hinterpflanzung, ist daher zwingend mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

4. Bei den landschaftsgärtnerischen Planungen sind autochthone Gehölze und Baumarten unter inhaltlicher Beachtung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ zu verwenden. Im Hinblick auf den Artenrückgang sind Pflanzen zu bevorzugen, welche der Bienen- und Vogelweide dienen. (...)

Ansonsten wird zusätzlich zu den Fragen 1 – 8 beschlossen, dass die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) 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.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
- 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 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhauses auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 59a, Fl.-Nr. 190/16
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn der Wintergarten gemäß den gültigen Orientierungshilfen für Wintergärten nicht zur Wohnraumerweiterung sondern als angefügte Nebenanlage an das Hauptgebäude im Sinne dieser Verordnung zur Energieeinsparung dient. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Geschoßfläche um weitere 15 m² durch den geplanten Wintergarten auf eine GFZ von 0,3865 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“
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.
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 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (Mittelgarage mit 11 Stellplätzen) auf dem Anwesen Hilariastr. 5, Fl.-Nr. 439/39
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (Mittelgarage mit 11 Stellplätzen) wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Grundfläche um ca. 5 m² auf eine GRZ von 0,2099 (Ziffer A.3.b) sowie wegen Errichtung der Tiefgarage und des Untergeschosses um ca. 2 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

Auf der Südseite des Grundstücks steht eine Birke mit eingeschränkter Vitalität und einseitigem Wachstum. Die Lebenserwartung des Baumes ist als nicht sonderlich hoch einzustufen, da die Krone bereits lückig ist und Totholz festgestellt werden kann. Da die Birken generell in den letzten Jahren stark unter der Trockenheit gelitten haben, wird sich auch dieser Baum kaum regenerieren können. Sinnvoll ist es, wie im Freiflächengestaltungsplan vorgeschlagen, den Baum durch zwei autochthone Laubbäume (Birke an der Straße und eine Sommerlinde im hinteren Gartenteil) zu ersetzen.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die Standorte der vom Antragsteller genannten autochthonen Gehölze sind derart zu wählen und vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Der Nachweis der Pflanzungen ist der Gemeinde unter Vorlage einer Handskizze des Grundstücks mit der namentlichen Eintragung und Nachweis der autochthonen Herkunft der Bäume bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzung unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.
2. Als Pflanzsortimente für die Birke und Sommerlinde sind Hochstämme, Sol.4xv.mDb, von mindestens 20-25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe zu wählen.
3. Für die Zufahrt bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässige Bauprodukte zu verwenden, welche bautechnisch den Zulassungen des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Behandlung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und dem Merkblatt Nr. 4.3/15 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entsprechen.
4. Durch den hohen Verlust an Grün- und Niederschlagsfläche im Zuge der umfangreichen Bebauung des Grundstücks, wäre es wünschenswert, durch den Einbau eines nährstoffarmen und mageren Kiessubstrats, mit geringem Kompostanteil, im Bereich der hinteren Tiefgaragenüberdeckung (wie im FFP dargestellt), eine artenreiche Blühfläche zu schaffen.
5. Die Autoaufzug Überdeckung ist bei Eignung extensiv zu begrünen (wie im FFP dargestellt). Bei der Bepflanzung sind Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu verwenden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese Auflagen und Empfehlungen 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.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
- 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. (...)

Hinweis an das Landratsamt München:

- Die Zufahrt zur rückwärtigen Bestandsgarage ist mit einer nutzbaren Zufahrtsbreite von ca. 2,20 m aus Sicht der Bauverwaltung nicht nutzbar! Das Landratsamt München wird gebeten zu überprüfen, ob die Zufahrt zur Bestandsgarage den Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) entspricht.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 4

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 29, Fl.-Nr. 507

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung zurückgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu überprüfen, ob:
 - die Tiefgarage von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden kann bzw. mit der Abteilung Umwelt abzuklären, wie sich die Wurzelverletzungen der bautechnischen Gründung bei der Errichtung der Tiefgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze auf die Entwicklung der gesunden und vitalen Hainbuche auswirkt
 - die Tiefgarage bautechnisch direkt an den Grundstücksgrenzen errichtet werden kann, d.h. dass der Verbau (Spund- oder Bohrpfahlwand) zur Sicherung von Baugruben auf den Nachbargrundstücken errichtet werden kann
 - es bei der Grundflächenzahl (GRZ) noch Einsparungspotenzial (< 0,21) gibt

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung vertagt:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 9 Bauvoranfrage zum Abbruch und Neuerrichtung des Anbaus an das bestehende Poolhaus der Villa mit Verbindungsgang zum Bestandswohnhaus auf dem Anwesen Habenschadenstr. 57, Fl.-Nr. 390/3

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 20.12.2018 zum Abbruch und Neuerrichtung des Anbaus an das best. Poolhaus der Villa mit Verbindungsgang zum Bestandswohnhaus kann in Aussicht gestellt werden.
2. Die geplante Baumaßnahme überschreitet die max. zulässige Grundfläche um ca. 1,50 m² auf eine GRZ von 0,2056 sowie die max. zulässige Geschoßfläche um ca. 1,50 m² auf eine GFZ von 0,3056. Das Einvernehmen für die beiden Befreiungen wird in Aussicht gestellt.
3. Durch den Abbruch des best. Anbaus und die Neuerrichtung eines geringfügig größeren Anbaus an gleicher Stelle ergibt sich eine Wohnflächenmehrung von 13,38 m². Auf Grund von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung ist ein zusätzlicher Stellplatz für den Zugang der Wohnfläche nachzuweisen. Das Einvernehmen für eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen Nichterrichtung des zusätzlichen Stellplatzes kann in Aussicht gestellt werden.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“
5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) zur Bauvoranfrage nimmt die Abteilung Bautechnik wie folgt Stellung:
 - Die geplante Baumaßnahme würde ausschließlich über die Habenschadenstraße abgewickelt werden. Einer Befahrung des Isarhochufers (Josef-Breher-Weg) als zweite Zuwegung würde nicht zugestimmt werden.
 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen inkl. Verkehrsinsel, Gehwege, Grünstreifen, Baumbestand; etc.) durchzuführen.
 - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde im Falle einer Ausführung der Baumaßnahme eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 3.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt werden. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 19, Fl.-Nr. 789

Beschluss:

1. Art der Nutzung – zwei Doppelhaushälften

Ist die beantragte Nutzung von zwei Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit zulässig und kann das Grundstück real geteilt werden?

Die Zustimmung zur Nutzung der beiden Doppelhaushälften mit je 1 Wohneinheit sowie die Realteilung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ und kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung – Geschoßfläche

Kann das Grundstück mit den beiden Doppelhaushälften mit der beantragten Geschoßfläche von 453 m² bei 1.134 m² Grundstücksfläche bebaut werden (GFZ 0,4)? Nach einer Tei-

lung des Grundstücks in zwei Hälften von je 567 m² ergibt sich somit eine zulässige Geschoßfläche von 226,80 m².

Die Zustimmung zur Bebauung des Grundstücks mit einer GFZ von insgesamt 0,40 entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ und kann bauplanungsrechtlich in Aussicht gestellt werden.

3. Maß der Nutzung – Überschreitung der Baugrenze

Wird für den Neubau eine Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten südlichen Baugrenze von 1,80 m bis 2,19 m in Aussicht gestellt und ist das Bauvorhaben damit hinsichtlich der Einhaltung der Baugrenzen zulässig?

Die Zustimmung zur Errichtung des geplanten Doppelhauses außerhalb der südlichen Baugrenze von 1,80 m – 2,19 m kann nicht in Aussicht gestellt werden. Das Grundstück ist auch unter Einhaltung der Baugrenzen mit einem Doppelhaus bebaubar. Das Einvernehmen zur Befreiung (Ziffer A.2 der 6. Bebauungsplanänderung) wird nicht in Aussicht gestellt.

4. Bauliche Gestaltung – Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

Das Gebäude soll entsprechend dem Bestandsgebäude Georg-Kalb-Str. 21 auf das Niveau der Wendelsteinstraße gesetzt werden. Die Höhendifferenz zwischen Wendelsteinstraße und Georg-Kalb-Straße beträgt ca. 1,20 m. Wird für den Neubau eine Befreiung zur Überschreitung um 0,60 m der zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens gegenüber der Straßenoberkante der Georg-Kalb-Straße in Aussicht gestellt und ist das Bauvorhaben damit hinsichtlich der Einhaltung der Gestaltungsfestsetzung Nr. 5b zulässig?

Die Zustimmung zur Errichtung der östlichen Doppelhaushälfte um 0,60 m über der max. zulässigen Höhe des Erdgeschosses über Straßenoberkante der Georg-Kalb-Straße wird in Aussicht gestellt. Auch das nördliche Bestandsgebäude (Georg-Kalb-Straße 21) überschreitet diese Festsetzung und die Neuplanung wird an die bestehenden Geländeverhältnisse angepasst. Aus diesem Grund wird das Einvernehmen zur Befreiung Ziffer A.5.b) in Aussicht gestellt.

5. Baunutzungsverordnung

Ist für das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden?

Nein, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ ist die BauNVO 1968 anzuwenden.

6. Beseitigung von geschützten und ungeschützten Bäumen

Wird für den Neubau die zu beantragende Beseitigung eines geschützten Baumes (Blutbuche, STU = 193 cm, H 0 17 m) in Aussicht gestellt und ist das Bauvorhaben damit hinsichtlich der Beseitigung des Baumes zulässig (Beseitigung von 1 geschützten Baum, Ersatzpflanzung von 2 Bäumen)?

Die Frage wird in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt beantwortet und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Lageplan grundsätzlich erhebliche naturschutzfachliche Einwände.

Der Bauherr fragt mit der eingereichten Bauvoranfrage, ob für den Neubau die Fällung eines nach Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal geschützten Baumes in Aussicht gestellt wird.

Bei dem Baum handelt es sich um eine sehr schöne, vitale (Explorationsphase, Stufe 0 – 1 nach Roloff) und ortsbildprägende Blutbuche, die an der Nordwest – Ecke des Grundstücks

steht. Der Baum konnte durch seinen Standort ungehindert wachsen und eine voll entwickelte Krone ausbilden. Da sich der Baum noch in der Reifephase, also zwischen der Jugend- und der Alterungsphase befindet, ist weiterhin mit einem dynamischen Wachstum zu rechnen. Pflegemaßnahmen sind im Moment nur in geringem Umfang notwendig. Da sich der Baumbestand in der Gemeinde generell durch viele verschiedene Einflüsse stark verändert, kommt auf die vitalen und großen Bäume eine hohe ökologische Bedeutung zu. Auf Grund der zu erwartenden langen Reststandzeit besitzt der Baum eine hohe Erhaltungswürdigkeit.

Es wird von Seiten der Abt. Umwelt empfohlen, bezüglich der Lage der Garagen eine Alternativplanung vorzulegen. (...)"

7. Ansonsten wird zusätzlich zu den Fragen 1 – 6 beschlossen, dass die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik Bestandteil des Beschlusses wird:

„(...) zur Bauvoranfrage nimmt die Abteilung Bautechnik wie folgt Stellung:

- Einer Befahrung des Verbindungsweges zwischen der Wendelsteinstraße und der Georg-Kalb-Straße als zweite Zuwegung würde nicht zugestimmt werden.
- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, etc.) durchzuführen.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde im Falle einer Ausführung eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 12.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt werden. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital