

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

Sitzungsdatum:	Montag, 25.02.2019
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:55 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Dr. Andreas Most

2. Stellvertreter

Johannes Schuster

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Benno Schroeder

GR Schroeder entschuldigt, vertreten durch
GR Dr. Most.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GR Schuster.

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 04.02.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Vorstellung von 2 Planungsvarianten) auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nr. 304/5 (Wiedervorlage)
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 65, Fl.-Nr. 190/28 (Wiedervorlage)
Hier: Austauschplan vom 12.02.2019
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufstellung einer Fahrradabstellanlage auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 16, Fl.-Nr. 379/2
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Gebäudes sowie Umnutzung einer Bankfiliale in ein Bürogebäude mit Ausstellungsfläche und Einbau eines SB-Terminals der Kreissparkasse auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei einseitigen Großflächen (unbeleuchtet) für allgemeine Produktinformationen auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 2, Fl.-Nr. 379/10
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 19, Fl.-Nr. 789
- 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13
- 12 Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung eines Außenpools auf dem Anwesen Gistlstr. 37a, Fl.-Nr. 245/14
- 13 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 der TOP 11 von der Tagesordnung genommen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 04.02.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 04.02.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Vorstellung von 2 Planungsvarianten) auf dem Anwesen Gistlstr. 87, Fl.-Nr. 304/5 (Wiedervorlage)

Beschluss:

Frage 1:

Ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wie in Variante a) dargestellt, mit Terrassen als zusätzlicher Freiraum für eine Familie mit Kindern zur eingeschränkten Gartennutzung durch die Bebauung mit einer Einliegerwohnung (diese ist ebenfalls familienfreundlich z.B. für Großeltern)?

Die geplante Einfamilienhausbebauung mit Einliegerwohnung wie in Variante a) mit Satteldach und Terrassengeschossen dargestellt, wird befürwortet. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,30 auf eine GFZ von 0,40 wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt. Ansonsten sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Frage 2:

Ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wie in Variante b) dargestellt, mit Balkonen als Ausgleich für die eingeschränkte Gartennutzung durch die Bebauung mit einer Einliegerwohnung (mit etwa hälftigem Gartenanteil)?

Die geplante Einfamilienhausbebauung mit Einliegerwohnung wie in Variante b) mit Satteldach und Balkonen dargestellt, wird befürwortet. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der zulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,30 auf eine GFZ von 0,40 wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt. Ansonsten sind sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Frage 3:

Kann zwischen beiden Varianten a) und b) je nach unterschiedlichen Bauherren / Mieteransprüchen gewählt werden, was eine jeweils angepasste Nutzung des Grundstücks erlaubt?

Für die Gemeinde Pullach i. Isartal sind beide Planungsvarianten genehmigungsfähig.

Ergänzend zu den Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungspläne zu beiden Varianten grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen 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.“

Ergänzend zu den Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik 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.

- Die geplante Baumaßnahme muss ausschließlich über die Gistlstraße abgewickelt werden. Eine Befahrung über den „Im Bogen“ als zweite Zuwegung wird wegen der schon laufenden privaten Baumaßnahme „Im Bogen 2“ und der anstehenden auszuführenden Straßenbaumaßnahme der Gemeinde Pullach i. Isartal nicht zugestimmt. Hier muss der Bauablauf der angedachte Baumaßnahme unbedingt mit uns abgestimmt werden.
- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
- Im Bereich der Baumaßnahme, besonders im Kreuzungsbereich Im Bogen/Gistlstraße ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächen-

wassers 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 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 65, Fl.-Nr. 190/28 (Wiedervorlage) Hier: Austauschplan vom 12.02.2019
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nur unter der Maßgabe befürwortet, wenn die unter Ziffer 3. genannten baumschutzfachlichen Einwände beseitigt werden. Der Antragsteller wird gebeten einen geänderter Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen und diesen vorab mit der Abteilung Umwelt abzustimmen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 19 m² auf eine GFZ von 0,3200 von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ 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 die eingereichten Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungspläne baumschutzfachliche Einwände. Diese ergaben sich aus der aktuellen Abstimmung der Freiflächenplanung mit dem zuständigen Landschaftsarchitekturbüro.
Die Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand des Baugrundstücks als auch der Nachbargrundstücke betreffen neben den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ sowohl den Schutzgegenstand als auch den Schutzzweck der gemeindlichen Baumschutzverordnung. Insbesondere letzteren wurde nicht in ausreichendem und angemessenem Maße Rechnung getragen.
Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Im Falle einer weiteren Antragstellung können die genannten und weiteren Punkte vorab mit unserem Ressort abgestimmt werden. (...)“
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 Radweg und Straßenbeleuchtung) 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 wie im Antrag dargestellt 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 5.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7
--

Nach einstimmigen Beschluss durch den Bauausschuss konnten 2 Nachbarn ihre Bedenken zu dem geplanten Bauvorhaben vorbringen:

Herr Gollnisch, Charlottenweg 6

- hat Bedenken bezüglich der Verkehrssituation, im Besonderen den Verkehr zur Jugendherberge

Herr Beickler, Charlottenweg 8

- findet den Baukörper sehr massiv
- Nachbargebäude sind Einfamilien- und Doppelhäuser und keine Mehrfamilienhäuser
- sein persönliches Empfinden ist, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt

Beide Wortmeldungen nimmt der Bauausschuss zur Kenntnis.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund lässt über die Zurückstellung des Bauantrages bis zur nächsten Bauausschusssitzung abstimmen. Sie möchte sich das gesamte Geviert nochmals genauer ansehen, die Auswirkungen überprüfen und überlegen, ob das Baurecht für das ganze Gebiet planerisch mit einem Baubebauungsplan überplant bzw. geregelt werden sollte.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 6

Antrag abgelehnt

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage 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 in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen 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. (...)“

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.
- Die Baumaßnahme ist ausschließlich über den Charlottenweg abzuwickeln. Eine Wendemöglichkeit im Burgweg ist aus dem gegebenen Straßenquerschnitt und der sensiblen Wander- und Radfahrerfrequentierung nicht möglich und wird im weiteren Verlauf des Waldes nicht geduldet. Der Bauablauf muss daher unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und uns abgestimmt werden.
 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung, etc.) sowie des Kreuzungsbereiches des Burgweges durchzuführen.
 - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Tiefgaragenzufahrt müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze hin, 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 7.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 1

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

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufstellung einer Fahrradabstellanlage auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 16, Fl.-Nr. 379/2
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Aufstellung einer Fahrradabstellanlage wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Fahrradabstellanlage außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie / südlich der Dr.-Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ 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 die eingereichten Pläne grundsätzlich weder naturschuttfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“
4. 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 8 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Gebäudes sowie Umnutzung einer Bankfiliale in ein Bürogebäude mit Ausstellungsfläche und Einbau eines SB-Terminals der Kreissparkasse auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Gebäudes sowie Umnutzung einer Bankfiliale in ein Bürogebäude mit Ausstellungsfläche und Einbau eines SB-Terminals der Kreissparkasse wird auf Grund der Stellungnahmen von den Abteilungen Umwelt (Ziffer 2.) und Bautechnik (Ziffer 3.) zurückgestellt.

Die Bauverwaltung wird beauftragt bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 18. März abzuklären:

- ob der Weg zwischen Fritz-Gerlich-Straße / Sollner Straße auf der Fl.-Nr. 439/14 gewidmet und die Teilfläche auf dem antragsgegenständlichen Grundstück privatrechtlich (Gemeinde / Eigentümer) gesichert ist
- die Stellplatzsituation vor Ort zu überprüfen
- die Straßenbauplanung mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen

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 die eingereichten Pläne sowohl erhebliche naturschutzfachliche als auch technische Einwände zur Umsetzung der Gestaltung der Freiflächen.

Zum einen ist augenfällig, dass im südwestlichen Bereich des Baugrundstücks die Anlage der Grünflächen teilweise auf einem bestehenden Fußweg, der zwischen der Fritz-Gerlich-Straße und der Sollner Straße verläuft, geplant ist (s. Anhang 1). Zum anderen bedarf es im Hinblick auf die erhebliche Flächenversiegelung, die Wahl der Bäume und Gehölze, sowie deren räumliche Anordnung, und der Begrünung des Flachdaches einer genaueren und ausführlicheren planerischen Darstellung.

Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Im Falle einer weiteren Antragstellung können die genannten und weiteren Punkte vorab mit unserem Ressort abgestimmt werden. (...)

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.

- Die Baumaßnahme ist anhand der gegebenen Straßenquerschnitte im Anliegerviertel der Immergrünstraße, Hilariastraße, Marienstraße und der Fritz-Gerlich-Straße, sowie der relativ hohen Verkehrsfrequenz auf der Sollner Straße unbedingt mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde und uns abzustimmen.
- **Zusätzliche wichtige Information:**
Der Bereich der Fritz-Gerlich-Straße „Nord“ (zwischen der Marienstraße und der Georg-Kalb-Straße) wird in diesem Frühjahr durch Abteilung Bautechnik straßenbaulich ausgebaut.

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung, etc.) sowie des Kreuzungsbereiches der Fritz-Gerlich-Straße / Hilariastraße durchzuführen.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Stellplätze 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 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung vertagt

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei einseitigen Großflächen (unbeleuchtet) für allgemeine Produktinformationen auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 2, Fl.-Nr. 379/10

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei einseitige, unbeleuchtete Großflächen mit einer Größe von 3,83m x 2,83m für allgemeine Produktinformationen wird nicht befürwortet, da der Bebauungsplan an den Einfriedungen keine Werbeanlagen zulässt. Eine Zustimmung würde die Grundzüge der Planung betreffen. Ferner ist die geplante Werbeanlage auch noch außerhalb der überbaubaren Fläche geplant.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.3.b) sowie wegen der Errichtung der beiden Werbeanlagen direkt an der Einfriedung entlang der Wolfratshauser Straße (Ziffer A.5.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „(Peroxid)“ nicht erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 19, Fl.-Nr. 789

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund lässt über die Zulassung der beantragten Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von nur 2 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 3 Stellplätze vorab abstimmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 7

Antrag abgelehnt

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau zweier Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn einerseits das Grundstück wie beantragt in 2 Grundstücke zu 607 m² (DHH West) bzw. 527 m² (DHH Ost) real geteilt wird. Das Landratsamt München wird gebeten als Auflage festzusetzen, dass der Nachweis zur Grundstücksteilung vor Baubeginn zu erbringen ist. Begründet wird dies, dass wenn das Grundstück nicht geteilt würde, eine Tiefgarage gemäß Bebauungsplan erforderlich wäre. Andererseits wird der eingereichte Antrag auf Abweichung, dass anstelle der erforderlichen 3 Stellplätze nur 2 Stellplätze errichtet werden sollen nicht befürwortet. Ebenso wird die baumschutzfachliche Unterstützung in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 4.) nicht befürwortet und durch den Bauausschuss ersetzt bzw. abgeändert.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Fußbodenoberkante 1,08 m über OK Georg-Kalb-Straße (d.h. 0,58 m über der max. zulässigen Höhe) anstatt der max. zulässigen 0,50 m (Ziffer A.5.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von nur 2 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 3 Stellplätze wird nicht erteilt.
4. 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 die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt.
 Der Antrag auf eine Befreiung hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze findet baumschutzfachlich Unterstützung, da somit die arttypischen unter- und oberirdischen Standraumansprüche der beiden südlichen Ersatzpflanzungen zukünftig in vollem Maße erfüllt werden könnten.
 Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
5. 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.
 - Einer Befahrung des Verbindungsweges zwischen der Wendelsteinstraße und der Georg-Kalb-Straße als dritte Zuwegung (Schleichweg) wird nicht zugestimmt.
 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege und Verbindungsweg, Straßenbeleuchtung, 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.
 - Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind 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

12.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13

Der Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung genommen.

TOP 12 Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung eines Außenpools auf dem Anwesen Gistlstr. 37a, Fl.-Nr. 245/14

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools wird wegen der baumschutzfachlichen Einwände (siehe Ziffer 2.) bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 18. März zurückgestellt.
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 die eingereichten Pläne baumschutzfachliche Einwände. Diese ergaben sich aus dem Abgleich der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere 9.d), zur Bepflanzung der Grundstücksfläche mit der tatsächlichen Bestockung des Grundstücks mit Bäumen erster Wuchsordnung. Letztgenannte entspricht anscheinend nicht dem Bebauungsplan und den Auflagen im Genehmigungsbescheid zum Bauantrag v. 05.09.2017.
Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Für dessen Wiedervorlage ist daher ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem der genannten Festsetzung bzw. der Baugenehmigung entsprechend, die vorgeschriebene Anzahl und Größe an heimischen Bäumen eingetragen ist, anzufertigen. Etwaige frühere baurechtliche Genehmigungen sind dabei inhaltlich im Hinblick auf Auflagen zu Baumbepflanzungen zu beachten. Die Standorte der Bäume sollten so gewählt werden, dass sich ihre zukünftigen Standortansprüche zu keinerlei Diskrepanzen mit der Poolnutzung führen (Laubfall). Die genannten und weiteren Punkte sind vorab mit unserem Ressort in einem Termin vor Ort abzustimmen. (...)“
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, Gehwege und Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen.
 - Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 1.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben
--

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital