

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

Sitzungsdatum:	Montag, 18.03.2019
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:30 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

Ab TOP 4 anwesend.

Ab TOP 4 anwesend.

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 25.02.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 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
- 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung eines Außenpools auf dem Anwesen Gistlstr. 37a, Fl.-Nr. 245/14
- 7 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 25.02.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.02.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 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 befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Grundfläche (Bestand) um ca. 26 m² auf eine GRZ von 0,2479 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der Baugrenze durch den best. Windfang (Ziffer A.4.c), wegen Errichtung eines Flachdaches das sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Ziffer A.5.a) sowie wegen Errichtung von 7 Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.8.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zur ausnahmsweisen Zulassung einer nichtstörenden gewerblichen Nutzung bzw. eines nicht störenden Gewerbebetriebs (Ziffer A.2.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von 7 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 8 Stellplätze wird erteilt.
5. 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 eingereichte Freiflächengestaltungsplanung 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. (...)“
6. 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.
(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der östlichen Doppelhaushälfte um mind. 2,00 bis max. 2,80 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung der westlichen Garage mit einem Abstand von mind. ca. 4,40 m bis max. ca. 4,80 m innerhalb des Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.7.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ 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- und Freiflächengestaltungspläne grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen wurden mit dem Antragsteller 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, 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 gegenüberliegende Grünfläche 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 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Hinweis an das Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird gebeten noch ein Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzufordern, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 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 genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools um ca. 4,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) 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 die eingereichte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung 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.
Die Ersatzpflanzungen in Form der Obstbäume (II. Wuchsordnung) sind gemäß § 6 Abs. 2 BaumSchV geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume I. Wuchsordnung gemindert worden ist.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

An den als Ersatzpflanzungen im Freiflächengestaltungsplan eingetragenen Obstbäumen dürfen ausschließlich nur noch nachweislich qualifizierte und geringgradige Pflegeschnitte gemäß ZTV-Baumpflege durchgeführt werden. Somit wird sichergestellt, dass sich von nun an der natürliche Habitus der Bäume entwickeln kann. An der ebenfalls geschützten Eibe dürfen unter Beachtung von § 3 und 4 der gemeindlichen BaumSchV keinerlei Rückschnitte erfolgen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Auflage sowie 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, 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 7 Allgemeine Bekanntgaben

Herr Vital gab bekannt, dass die beschlossenen Auflagen des Bauausschusses aus den Stellungnahmen der Abteilungen Umwelt sowie Bautechnik im Genehmigungsbescheid des Landratsamtes München übernommen wurden.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital