

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

Sitzungsdatum: Montag, 24.06.2019
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 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

Marianne Stöhr

2. Stellvertreter

Johannes Schuster

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch
GRin Stöhr.

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 20.05.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/18
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.11.2017, Az.: 4.1-0637/17/V zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage und Einliegerwohnung auf dem Anwesen Hilariastr. 12, Fl.-Nr. 439/45
Hier: Änderung der Freiflächengestaltung und der Ersatzpflanzungen
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung eines Schwimmteiches außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Anwesen Jaiserstr. 35d, Fl.-Nr. 303/15
- 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines erdgeschossigen Erkers auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 41, Fl.-Nr. 210/85
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/21
- 9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Schwimmbecken auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 19, Fl.-Nr. 789
- 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. Der Bauausschuss ändert auf Wunsch von GR Burges die Reihenfolge und verschiebt die TOP`s 4 und 8 an das Ende der Tagesordnung. Im Protokoll soll die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte jedoch bestehen bleiben.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 20.05.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 20.05.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Mallach:

- Hat gehört, dass das Landratsamt München zum Bauvorhaben am Charlottenweg 4 dem gemeindlichen Einvernehmen nicht gefolgt ist.
- Ihn würde interessieren warum bzw. in welche Richtung die Ablehnung geht, denn der Bauausschuss wollte die Bebauung mit fünf Wohneinheiten und keine Einzelhausbebauung.

GR Wülleitner:

- Gibt bekannt, dass es ein Gespräch mit dem Bauwerber geben wird, da Nachbareinsprüche im Landratsamt aufgelaufen sind.
- Hierbei wird über die Größe des Bauvorhabens diskutiert, ob sich das Wohngebäude bezüglich der Länge, der Breite und der Höhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- Es wurde offiziell noch keine Ablehnung von Seiten des Landratsamtes ausgesprochen, sondern sie sind im Gespräch.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/18
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung des Baugrundstücks, die über die private Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 426/9) erfolgt, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert ist.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Außenpools im südlichen Bereich des Baugrundstücks um ca. 4,00 m i.M. außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) zum Bauvorhaben **„Errichtung eines Einfamilienhauses in der Georg-Kalb-Straße 12a, Fl. Nr. 426/18“**, bestehen von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftschutz in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächen-gestaltungspläne v. 25.05.2019 (s. Anhang) grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den zuständigen Planern 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 (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
 - 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 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 5	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.11.2017, Az.: 4.1-0637/17/V zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage und Einliegerwohnung auf dem Anwesen Hilariastr. 12, Fl.-Nr. 439/45 Hier: Änderung der Freiflächengestaltung und der Ersatzpflanzungen
--------------	--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.11.2017, Az.: 4.1-0637/17/V zur Änderung des Freiflächengestaltungsplanes sowie Änderung der Ersatzpflanzungen 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 eingereichte Änderung der Freiflächengestaltungsplanung nach Prüfung v. 07.05.2019 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.
 - Es 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.
 - 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 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf isolierte Befreiung auf Errichtung eines Schwimmteiches außerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Anwesen Jaiserstr. 35d, Fl.-Nr. 303/15
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Schwimmteichs wird unter der Maßgabe genehmigt, wenn das geplante Bauvorhaben auch aus naturschutzfachlicher Sicht be-

fürwortet werden kann. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird urlaubsbedingt nachgereicht und wird Bestandteil des Beschlusses.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Schwimmteichs außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
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.
 - Es ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Jaiserstraße und Schwarze Weg, Gehwege, Grünfläche und Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
 - Der direkt gegenüberliegende Gehweg sowie die Grünfläche am Jakobusplatz ist entsprechend mit Leitbaken zu schützen.
 - Da sich der Schwarze Weg in einem sehr desolaten Zustand befindet muss dieser vor Baubeginn gemeinsam begangen werden. Die Grünfläche an der Jakobuskirche (zwischen dem Schwarzen Weg und dem Jakobusplatz) ist für Ablagerungen/Sondernutzungen jeglicher Art verboten.
 - 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 10.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines erdgeschossigen Erkers auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 41, Fl.-Nr. 210/85

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines erdgeschossigen Erkers wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 14 m² auf eine GFZ von 0,3318 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wegen Nichterrichtung des für die Baumaßnahme erforderlichen Stellplatzes wird erteilt.
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.
 - Es ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Radweg, 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.
- 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: 8 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/21
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung des Baugrundstücks (Fl.-Nr. 426/21), die über die private Erschließungsstraße (Fl.-Nr. 426/9) erfolgt, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert ist.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Wohngebäudes und die Terrasse um insgesamt 6,0 m (Wohnhaus ca. 1,0 m und die Terrasse ca. 5,0 m) außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) zum Bauvorhaben **„Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Georg-Kalb-Straße 12a, Fl. Nr. 426/21“**, bestehen von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne v. 29.05.2019 (s. Anhang) grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den zuständigen Planern 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 (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.

- Der direkt gegenüberliegende Gehweg im Bereich der Baustellenzufahrt ist entsprechend mit Leitbaken zu schützen. Hier kann in Abstimmung mit den Miteigentümern/Bauherrn eine interne Regelung getroffen werden.
- 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 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Das LRA München wird gebeten, dass Bauland von 2.233,32 m² (Maße aus EG-Grundriss) zur Berechnung für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) als Grundlage für weitere Anträge im Genehmigungsbescheid festzusetzen!

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

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

TOP 9 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Schwimmbecken auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 19, Fl.-Nr. 789

Beschluss:

Frage 1a:

Ist das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,50 m planungsrechtlich zulässig?

Die Zustimmung zur geplanten Firsthöhe von 10,50 m wird in Aussicht gestellt, da diese den Zielvorstellungen der Gemeinde Pullach i. Isartal entspricht. Bei kürzlich durchgeführten Bebauungsplanänderungen (z.B. bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, Georg-Kalb-Straße 18) wurde als begrenzendes Maß eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe stellt auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und ist mit dem geplanten Einfamilienhaus einzuhalten. Die gültigen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lassen sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen.

Frage 1b:

Ist das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 7,30 m planungsrechtlich zulässig?

Die Zustimmung zur geplanten Wandhöhe von 7,30 m wird in Aussicht gestellt, da diese den Zielvorstellungen der Gemeinde Pullach i. Isartal entspricht. Bei kürzlich durchgeführten Bebauungsplanänderungen (z.B. bei der 9. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, Georg-Kalb-Straße 18) wurde als begrenzendes Maß eine maximale Wandhöhe von 7,30 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe stellt auch keine grundsätzliche Einschränkung der bisherigen Baumöglichkeit dar und ist mit dem geplanten Einfamilienhaus einzuhalten. Die gültigen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) lassen sich in diesen Grenzen nach wie vor gut verwirklichen.

Frage 2:

Die Höhendifferenz zwischen Georg-Kalb-Straße und Wendelsteinstraße beträgt ca 1,20 m. Das neu zu errichtende Gebäude soll entsprechend Gebäude Georg-Kalb-Straße 21 auf das Niveau der Wendelsteinstraße gesetzt werden. Wird für den Neubau eine Befreiung zur Überschreitung um 0,6 m der zulässigen Höhe des Erdgeschoßbodens gegenüber der Straßenoberkante der Georg-Kalb-Straße in Aussicht gestellt und ist das Bauvorhaben damit hinsichtlich der Einhaltung der Gestaltfestsetzung Nr. 5b zulässig?

Die Zustimmung zur Errichtung des geplanten Einfamilienhauses um 0,75 m (gemäß Entwurfsplan vom 06.06.2019 sind es 0,75 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 Geländebeziehungen angepasst. Aus diesem Grund wird das Einvernehmen zur Befreiung von Ziffer A.5.b des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesseloh“ in Aussicht gestellt.

Frage 3:

Ist das in den Plänen dargestellte Schwimmbecken außerhalb der Baugrenze zulässig?

Die Zustimmung zur Errichtung des oberirdischen Schwimmbeckens sowie dessen Unterbau gemäß Entwurfsplan vom 06.06.2019 kann unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn die Errichtung der Tiefgarage sowie der beiden Schwimmbecken mit dem Natur- und Baumschutz einher gehen und die ortsbildprägende Blutbuche im nordwestlichen Bereich des Grundstücks nicht negativ beeinträchtigt wird. Die erforderliche Befreiung von Ziffer A.2 der 6. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ zur Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 6,0 m wird unter der o.g. Bedingung in Aussicht gestellt.

Frage 4:

Ist die Erstellung eines unterirdischen Schwimmbeckens außerhalb der Baugrenze planungsrechtlich zulässig?

Die Zustimmung zur Errichtung des unterirdischen Schwimmbeckens gemäß Entwurfsplan vom 06.06.2019 kann unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn die Errichtung der Tiefgarage sowie der beiden Schwimmbecken mit dem Natur- und Baumschutz einher gehen und die ortsbildprägende Blutbuche im nordwestlichen Bereich des Grundstücks nicht negativ beeinträchtigt wird. Die erforderliche Befreiung von Ziffer A.2 der 6. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“ zur Überschreitung der Baugrenze um ca. 6,0 m wird unter der o.g. Bedingung in Aussicht gestellt.

Frage 5a:

Ist eine offene Tiefgaragenzufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze planungsrechtlich zulässig?

Die Zustimmung zu einer offenen Tiefgaragenzufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Bei Fragen bezüglich bauordnungsrechtlicher Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) wenden Sie sich bitte an das Landratsamt München.

Frage 5b:

Ist ein Tiefgaragenzufahrtsgebäude außerhalb der Baugrenze planungsrechtlich zulässig?

Gemäß Ziffer A.8.a sind Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie müssen in jedem Fall mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt

sein. Die Zustimmung zum Tiefgaragenzufahrtsgebäude gemäß Entwurfsplan vom 06.06.2019 kann in Aussicht gestellt werden, da der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m beträgt.

Frage 6:

Durch die Teiländerung im Jahre 2002 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“ ergänzt. Wird für die Planung weiterhin die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 zugrunde gelegt?

Die Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nach der Baunutzungsverordnung i.d. Fassung von 1968. In der 6. Bebauungsplanänderung wurde nur der öffentliche Fußweg zwischen Wendelsteinstraße und Georg-Kalb-Straße nach Süden verschoben, die südliche Einfriedung vom Fußweg und die Bauräume neu geregelt. Ansonsten gelten gemäß Ziffer A.1.2 der 6. Bebauungsplanänderung die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ i.d. Fassung vom 20.05.1977 unverändert weiter.

Ferner 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.

- 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. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Bei dem Baum, der in der Nordwest-Ecke des Grundstücks steht, handelt es sich um eine sehr schöne, vitale (Explorationsphase, Stufe 0 – 1 nach Roloff) und ortsbildprägende Blutbuche. 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. Aus diesem Grund wird empfohlen, die weiteren Planungen mit der Abt. Umwelt abzustimmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben

Keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführerin
Carolin David