

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

Sitzungsdatum:	Montag, 16.09.2019
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:30 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

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 22.07.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 1) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564
- 5 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 2) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.04.2018, Az.: 4.1-0968/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 1 Stellplatz auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
Hier: Änderung der Einfriedung entlang der Wettersteinstraße
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2016, Az.: 7.1.2-0278/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 23, Fl.-Nr. 499
Hier: Änderungsplanung der Freiflächen- und Garagengestaltung
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Dachgauben bei einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 46a, Fl.-Nr. 318/10
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines neuen Daches und eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienhaus sowie eines Stellplatzes und Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit zwei Garagen und einem Stellplatz auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 38, Fl.-Nr. 205/17
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
- 12 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 die Tagesordnungspunkte (TOP 4 + 5) von der Tagesordnung genommen werden.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 22.07.2019

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 22.07.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Prof. Thyroff:

- er kommt zurück auf eine Frage die er vor 1 Jahr gestellt hat
- es geht um das Anwesen Heilmannstr. 18
- es geht um die fatale Situation mit der Einfriedung
- nach seinem Kenntnisstand gibt es eine Beschlusslage, dass es nicht so bleiben kann und es passiert seit mind. 1 Jahr überhaupt nichts

Bürgermeisterin Tausendfreund:

- das Anwesen Heilmannstr. 18 ist eines der beiden Fahrerhäuser der sog. Stabsleitersiedlung die unter Ensembleschutz stehen
- da stehen derzeit Zaunpfosten, aber es wird kein Zaun errichtet
- sie glaubt, dass derzeit noch die denkmalschutzrechtliche Abstimmung läuft
- wir können aber als Gemeinde den Eigentümer nicht verpflichten, dass er eine Einfriedung errichtet
- aber schön ist die derzeitige Situation nicht

Herr Weiß:

- der Eigentümer hat seinerzeit den Antrag wieder zurückgenommen, d.h. es läuft kein Verfahren im Landratsamt und auch nicht bei uns
- vor einigen Monaten kam das Thema wieder auf, wo gefragt wurde:
 - Kann ich jetzt einen Zaun errichten?
 - Wie kann der ausgeführt werden?
 - Kann ich einen Handwerker beauftragen?
- die Abstimmungen im Landratsamt haben ergeben, dass der Antrag vom Antragsteller seinerzeit formal zurückgezogen wurde

- d.h. momentan gibt es keinen Antrag und er hat stattdessen den Eindruck das überhaupt kein Zaun errichtet wird und nur eine Bepflanzung vorgenommen wird

GR Mallach:

- er hätte eine Nachfrage zu den Zaunpfosten die derzeit dastehen und im Vorfeld errichtet wurden
- die Pfosten sind zu hoch die dann mit den Zaunfeldern abgelehnt wurden
- welchen rechtlichen Status haben die Zaunpfosten
- könnte man eventuell verlangen, dass diese Pfosten entfernt werden

Bürgermeisterin Tausendfreund:

- die Zaunpfosten sind nicht genehmigt da sind wir aber nicht zuständig, sondern das Landratsamt
- wir können zwar das Landratsamt bitten, dass eine bauaufsichtliche Überprüfung durchgeführt wird
- sie denkt, dass diese Einfriedung im Landratsamt aber eher eine hintere Priorität hat
- wir können daher als Gemeinde für den Fortgang eher wenig tun

Rechercheergebnis von Herrn Vital vom 17.09.2019:

- die Frage zur Einfriedung zum Anwesen Heilmannstraße 18 wurde in der Bauausschusssitzung am 02.07.2018 in der Bürgerfragestunde (TOP 2) von Herrn Prof. Thyroff gestellt
- Herr Vital gab in der Bauausschusssitzung am 23.07.2018 bei den Allgemeinen Bekanntgaben (TOP 9) bekannt, dass uns der Eigentümer am 04.07.2017 per Mail mitgeteilt hat, dass
 - er den Antrag zurückgezogen hat
 - er in absehbarer Zeit keinen Zaun errichten wird
 - der Vorgarten mit Sträucher bepflanzt wird
 - und wenn es Änderungen in seinen Planungen gibt, er wieder einen Antrag einreichen wird
 - der weitere Einwand von Herrn Prof. Thyroff, dass er die Situation unbefriedigend findet und nicht versteht warum der Eigentümer nicht verpflichtet wird einen Zaun zum Ensemble der „sog. Stabsleitersiedlung“ errichten zu müssen konnte seinerzeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde noch nicht abschließend geklärt werden. Frau Wachsmann vom Landratsamt München wollte dies noch mit Herrn Dr. Hermann vom Landesamt für Denkmalpflege besprechen.
- Die Besprechung hat mittlerweile stattgefunden und in der Aktennotiz von Frau Wachsmann wurde folgendes festgehalten:
 - das Anwesen ist ein Bestandteil der sog. Stabsleitersiedlung
 - es liegt ein besonderes Augenmerk darauf, dass die Einheitlichkeit gewahrt bleibt
 - der Holzzaun ist ein wesentlicher Bestandteil des Ensembles, **ein Wiederherstellungsanspruch nach Art. 15 Abs. 3 DSchG ist denkmalfachlich nicht ausreichend begründet**
 - der Holzzaun trägt allerdings in seiner Wirkung zum Gesamtbild der Stabsiedlung bei
 - von Seiten der Denkmalpflege wird daher gedrängt, den ohne Erlaubnis abgebrochenen Holzzaun wieder zu errichten, um eine Einheitlichkeit der Siedlung wiederherzustellen

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister:

- es gibt mehrere Dinge die dem Landratsamt gemeldet wurden, es wird auch immer wieder nachgefragt, teilweise laufen die bauaufsichtlichen Verfahren schon über Jahre, wie z.B.:

- Zäune
- Toranlagen (z.B. an der Heilmannstraße)
- Sichtschutzzäune entlang von Straßen
- Gabionenwände
- aber auch stehen noch Baugenehmigungen aus, die ebenso eingereicht bzw. beantragt wurden, z.B. in der Kagerbauerstraße die Lärmschutzwand zur Bahn etc.)
- sie wird immer wieder darauf angesprochen
- sie bittet darum, dass im Landratsamt wieder zum Sachstand nachgefragt wird

Bürgermeisterin Tausendfreund:

- die Verwaltung hat am Anfang ihrer Amtszeit eine Liste zusammengestellt die ans Landratsamt geschickt wurde
- die könnte man wieder aktualisieren
- manche Dinge wurden erledigt, z.B. die Gabionenwand an der Saarlandstraße

Herr Weiß:

- die besagte Liste ist aus dem Jahr 2009
- es ist sicherlich nicht das beliebteste Projekt im Landratsamt
- es hat auch Mitarbeiterwechsel im Landratsamt gegeben
- die Verwaltung hat anfangs häufig nachgefragt
- ein paar Dinge konnten umgesetzt werden

Bürgermeisterin Tausendfreund:

- 2014 / 2015 wurde die Liste aktualisiert und ergänzt
- die Fachbereichsleitung im Landratsamt sowie der Landrat wurden anschließend darauf angesprochen
- die Liste wird nochmals aktualisiert und das Landratsamt wieder daran erinnert

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 1) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung vertagt

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung Neubau von einem Doppelhaus mit einer Garage, einer Doppelgarage, einem Doppelcarport und einem Stellplatz (HAUS 2) auf dem Anwesen Seitnerstr. 45, Fl.-Nr. 564

Der Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung vertagt

**TOP 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.04.2018, Az.: 4.1-0968/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 1 Stellplatz auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
Hier: Änderung der Einfriedung entlang der Wettersteinstraße**

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 05.08.2019 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 05.04.2018, Az.: 4.1-0968/17/V bezüglich der Änderung zur Einfriedung entlang der Wettersteinstraße wird befürwortet.

2. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Antrag grundsätzlich keine natur-schutzfachlichen Einwände.

Folgende Auflage wird bestimmt:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die gemeindliche Baumschutzverordnung (s. § 3 Abs. 3) sind die Ausgrabungen der Betonfundamente im Wurzelbereich der ortsbildprägenden Douglasie in geringstmöglichen Ausmaße zu halten und etwaig freigelegte Wurzeln umgehend fachmännisch zu versorgen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die o. g. Auflage gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

3. Die Stellungnahme der Abt. 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, Mobiliar; etc.) durchzuführen.
- Da die Erstellung der neu zu errichteten vier Mauerstehlen auch öffentlichen Grund in Anspruch nehmen werden, ist hier eine Spartenanfrage unbedingt erforderlich. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Spartenträger sind auf unserer Homepage unter <https://www.pullach.de/service/planen-bauen/spartenauskunft/> ersichtlich.
- Da die Baumaßnahme zum Teil über die Wettersteinstraße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist in dieser Straße wegen der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich.
- Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist zum Schutz 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 2.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
(...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2016, Az.: 7.1.2-0278/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Seitnerstr. 23, Fl.-Nr. 499 Hier: Änderungsplanung der Freiflächen- und Garagengestaltung
--

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2016, Az.: 7.1.2-0278/16/V bezüglich der Änderungsplanung für die Freiflächen- und Garagengestaltung wird befürwortet. Die

Entwässerung von Oberflächenwasser (Garageneinfahrt) hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Garage die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in unterschiedlicher Höhe zur Nachbargarage (Ziffer A.7.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichte Tektur der Freiflächengestaltungsplanung grundsätzlich weder baumschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und in die aktuelle Freiflächenplanung übernommen.
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der geänderten Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
4. Die Stellungnahme der Abt. Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nachdem sich das Bauvorhaben in der Endphase befindet und es sich hier um einen Befreiungsantrag handelt, werden seitens der Abteilung Bautechnik keine Auflagen erlassen. (...)“

Hinweis an das Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird darauf hingewiesen, dass dem Antrag ein Schreiben vom 23.08.2019 der Rechtsanwaltskanzlei Noerr LLP, RA Uschkerit beiliegt, die die Eigentümer der Fl.-Nr. 498/2 vertreten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 1

GR Wülleitner und GR Dr. Mayer geben zu Protokoll, dass sie nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt sind und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnehmen.

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abt. 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 den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und in die Freiflächenplanung übernommen.

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

3. Die Stellungnahme der Abt. 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 Radfahrerfrequenzierung 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: 6 Nein-Stimmen: 2

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll das sie gegen das Bauvorhaben gestimmt hat, weil:

- die versiegelte Fläche mit der außenliegenden Tiefgarage, mit den Zufahrten, mit den Zuwegen und den Terrassen nicht mit § 19 Abs. 4 BauNVO vereinbar ist
- auf dem Grundstück alle Bäume gefällt werden was nicht Ziel und Wunsch der Gemeinde sein dürfte
- aus dem o.g. Grund sie in diesem Fall Baurecht vor Baumrecht ausschließt

GR Vennekold schließt sich der Erklärung von GRin Zechmeister an.

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

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Dachgauben bei einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 46a, Fl.-Nr. 318/10

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von Dachgauben bei einer Doppelhaushälfte wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um weitere ca. 3 m² auf eine GFZ von 0,6191 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B 11, Wolfratshäuser Straße und Römerstraße“ 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 Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Bauantrag weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“
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.
 - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, Mobiliar; etc.) durchzuführen.
 - Da die Wolfratshäuser Straße einer der Hauptverbindungsstraßen ist, muss der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abgestimmt werden. Einer Sondernutzung in dieser Straße kann wegen des geringen Straßenquerschnittes nicht gewährt werden. Entsprechend kann diese auf dem Privatgrund (Stellplätze vor dem Bauvorhaben) vollzogen werden.
 - Die direkt gegenüberliegende Grünfläche ist zum Schutz mit Leitbaken zu sichern.
 - 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: 1

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines neuen Daches und eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienhaus sowie eines Stellplatzes und Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit zwei Garagen und einem Stellplatz auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 38, Fl.-Nr. 205/17

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines neuen Daches und eines Wintergartens am bestehenden Einfamilienhaus sowie eines Stellplatzes und Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit zwei Garagen und einem Stellplatz wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die von der Abt. Umwelt angezeigten naturschutzfachlichen Einwände in einer

Austauschplanung der Freiflächengestaltung nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt behoben werden.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 115 m² (ca. 100 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß und ca. 15 m² für den Wintergarten nach den Orientierungshilfen für Wintergärten) auf eine GFZ von 0,4176 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung der Kellerlichtschächte außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der erforderlichen Stellplätze außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.8.d, 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Bauantragsunterlagen naturschutzfachliche Einwände. Diese stützen sich im Wesentlichen auf die dato nicht verwirklichten Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“. Dementsprechend fehlen in der Freiflächengestaltungsplanung u. a. angemessene und geeignete Ersatzpflanzungen bzw. Bestandsbäume. Eine Vorbesprechung zwischen den zuständigen Antragstellern/Innen und unserem Ressort war nicht erfolgt. **Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die Ablehnung des Antrages.**

In Punkt 9. d) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bestimmt, mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 m² ein Baum bodenständiger (= standortheimischer) Art kommt. Vor dem Hintergrund einer Grundstücksgröße von 1.018 m² und dem Baujahr des Bestandsgebäudes lässt sich nach straßenseitiger Betrachtung des Anwesens, Durchsicht der Baumbestandsliste und Abgleich der Kronengrößen auf dem Luftbild schlussfolgern, dass entweder die geforderte Mindestanzahl der bodenständigen Bäume beim Hausbau nicht gepflanzt worden ist und/oder sich die Bäume nicht arttypisch entwickeln konnten. Aus dem vorgelegten Baumbestandsplan lässt sich entnehmen, dass eine standortfremde Zypresse beseitigt und eine Weide erheblich zurückgeschnitten werden sollen. Aus unserer Sicht könnte lediglich eine als schiefgewachsen angegebene junge Walnuss ggf. mit Einschränkungen als einziger bodenständiger Baum mit Entwicklungsperspektive bewertet werden.

Unabhängig von einer Wiedervorlage des Bauvorhabens sind die baurechtlichen Festsetzungen zur Bestockung des Grundstückes mit Bäumen umgehend umzusetzen. Die Standorte dieser Baumpflanzungen sind in solcher Weise vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Kugel-, Säulen- oder sonstige Zierformen sind nicht zulässig. Wir weisen darauf hin, dass das Verändern von geschützten Bäumen antragspflichtig ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht können für die Freiflächengestaltung im Falle einer Wiedervorlage die genannten sowie weitere Punkte (z. Bsp. der Grad der Bodenversiegelung, Zeitpunkt der Beseitigung sowie Ersatz der Hecke, Baumschutzeinrichtungen im Bereich der gemeindlichen Grünanlagen u. a.) vor Einreichung des Antrages mit unserem Ressort abgestimmt werden. (...)

5. Die Stellungnahme der Abt. 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, Radweg, Grünfläche inkl. Bäume, Mobiliar; etc.) durchzuführen.
- Da die Baumaßnahme über die Richard-Wagner-Straße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung ist in dieser Straße und vor allem auf dem Geh- und Radweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich.
- Der direkt gegenüberliegende Radweg ist zum Schutz der Radfahrer 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 3.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung für die restlichen Baugrundstücke (Fl.-Nrn. 426/18, 426/19, 426/20 und 426/21) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert ist. Diese Grundstücke werden über die private Erschließungsstraße des antragsgegenständlichen Baugrundstücks (Fl.-Nr. 426/9) erschlossen. Isoliert betrachtet ist das antragsgegenständliche Baugrundstück zwar erschlossen, aber die insgesamt 5 Baugrundstücke sind als Erschließungseinheit zu sehen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Wohngebäude um 6,00 m und der Terrasse um 3,50 m sowie der südlichen Baugrenze mit der Terrasse um 3,25 m (Ziffer A.4.c) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesseloh“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abt. 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 den Antragstellern im Vorfeld abgestimmt und in die Freiflächenplanung übernommen.“

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

4. Die Stellungnahme der Abt. 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 Landratsamt München wird gebeten, das Bauland von 1.289,30 m² zur Berechnung für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) als Grundlage für weitere Anträge im Genehmigungsbescheid festzusetzen!

Hinweis an das Landratsamt München und den Antragsteller:

Da die beiden Hobbyräume nicht die Qualität eines Aufenthaltsraumes erfüllen, kann er als solcher auch nicht genutzt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, die Räume entsprechend im Plan mit „kein Aufenthaltsraum“ zu stempeln und im Genehmigungsbescheid dies als Auflage 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. Da es der letzte zu behandelnde Antrag dieser Bauausschusssitzung ist, verlässt er nach Tagesordnungspunkt (TOP 10) die Sitzung.

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital