

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 29.04.2019
im im großen Sitzungssaal des Rathauses**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestandshauses mit Anbau eines Wintergartens und Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Gistelstr. 22, Fl.-Nr. 229/3

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung des Bestandshauses mit Anbau eines Wintergartens und Neubau eines Doppelhauses wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Realteilung vollzogen ist und die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie die Zuordnung der Stellplätze auf den beiden Grundstücken zu den jeweiligen Wohneinheiten incl. mit einer Regelung für die gegenseitige Benützung der Stellplätze auf den beiden Grundstücken in Form einer notariellen Dienstbarkeit gesichert ist, da der Antragsteller plant das Grundstück gemäß Vermessungsantrag in 2 Grundstücke real zu teilen. Das Landratsamt München wird gebeten als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass der Antragsteller verpflichtet wird die o.g. Bedingungen vor Baubeginn dem Landratsamt München nachzuweisen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 77 m² eine GFZ von 0,3922 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung eines rückwärtigen Doppelhauses um 10 m 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 der Errichtung von 7 Stellplätzen auf dem Gesamtgrundstück außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.8.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird wegen Errichtung einer Garage und eines Carports in zweiter Reihe mit einer Entfernung von ca. 32,50 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zu dem oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen unter dem Vorbehalt, dass nach dem 23.04.2019 eine geänderte Freiflächenplanung vorgelegt worden ist, grundsätzlich keine baum- und naturschutzfachlichen Einwände.
Dieser überarbeitete Freiflächengestaltungsplan erfüllt einerseits die Auflagen im Bebauungsplan, andererseits deckt er unter angedachter Verwendung von Fördermitteln des ab 01.05.2019 novellierten Energie-, Mobilitäts- und Naturschutzprogrammes der Gemeinde in lobenswerter Manier die Aspekte von Nachhaltigkeit und Artenschutz ab. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die fassadenintegrierten tierischen Quartiere und die naturnahe Gestaltung des Gartens zu erwähnen.

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

6. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird nachgereicht und zum Bestandteil des Beschlusses:

Hinweis an das Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird darauf hingewiesen, dass dem Antrag auf Baugenehmigung ein Schreiben vom 17.04.2019 der Rechtsanwälte Muffler Kittler Krieger Hahne PartmbB beiliegt, die die Eigentümer der Fl.-Nr. 229/21 vertreten.

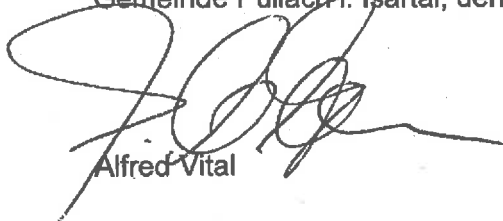
Hinweis an das Landratsamt München und den Antragsteller:

Da die Speicherräume im Bestandsgebäude sowie in der kleineren Doppelhaushälfte (der größere der beiden Speicherräume) nicht die Qualität eines Aufenthaltsraums erfüllen, kann er als solcher auch nicht genutzt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, die Räume entsprechend mit „Kein Aufenthaltsraum“ zu stempeln bzw. kenntlich zu machen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 06.05.2019


Alfred Vital



**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 23.07.2018
im im großen Sitzungssaal des Rathauses**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

**TOP 7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Gistlstr.
22, Fl.-Nr. 229/3**

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund lies getrennt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Planungsvariante 1 vom 04.05.2018 kann grundsätzlich incl. „Garagenbefreiung“ (Ziffer A.8.a) in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Einreichung detaillierterer Planunterlagen gegeben werden. Generell ist auch eine Realteilung für die geplanten Grundstücksgrößen möglich. Die Nutzungszahlen GRZ/GFZ für die beiden Baugrundstücke, aber auch für das Grundstück Gistlstr. 24, sind beim Bauantrag nachzuweisen und einzuhalten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

2. Die Zustimmung zur Planungsvariante 2 vom 29.06.2018 kann grundsätzlich incl. Überschreitung der Baugrenze von ca. 10,0 m mit dem geplanten Doppelhaus (Ziffer A.4.c) sowie der „Garagenbefreiung“ (Ziffer A.8.a) in Aussicht gestellt werden. Eine abschließende Beurteilung kann erst nach Einreichung detaillierterer Planunterlagen gegeben werden. Generell ist auch eine Realteilung für die geplanten Grundstücksgrößen möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung für das rückwärtige Grundstück notariell mit einer Dienstbarkeiten über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden muss. Die Nutzungszahlen GRZ/GFZ für die beiden Baugrundstücke, aber auch für das Grundstück Gistlstr. 24, sind beim Bauantrag nachzuweisen und einzuhalten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Planungsvarianten naturschutzfachlich allgemein keine Einwände. Indes wird bestimmt, folgende Hinweise und Punkte in die weiteren planerischen Ausführungen eingehen zu lassen:
Im Falle der Verwirklichung von Variante 2 ist vor Einreichung des Bauantrages abzuklären, ob mit der Errichtung der straßenfernen Garage der Wurzelraum nachbarlicher Bäume beeinträchtigt wird. Etwaig notwendige Baumschutzmaßnahmen sind mit der Abteilung Umwelt abzustimmen und vor Abriss- oder Baubeginn zu errichten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu prüfen, ob gemäß Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 2. Änderung die Festsetzung zu Garagen Nr. 8.a) erfüllt wird.“

Aktuell wird die Festsetzung des Bebauungsplans zu Grünordnung Nr. 9.d) zur Bestockung mit heimischen Bäumen nicht erfüllt. In der Freiflächengestaltung sind Anzahl und Pflanzgröße dementsprechend und nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt umzusetzen.

Sollte es zu keiner Fortsetzung der Bauplanungen kommen, sind die Nachpflanzungen hinsichtlich der vorgeschriebenen Anzahl an Bäumen nach Abstimmung mit der Abteilung Umwelt umgehend in die Wege zu leiten.

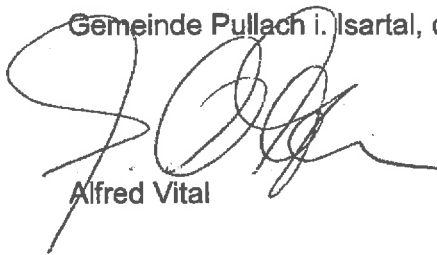
Im Zusammenhang mit der Terminierung der Bau- und Abrissarbeiten ist § 39, insbesondere Abs. 5 Nr. 2, des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 26.07.2018


Alfred Vital

