

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

Sitzungsdatum:	Montag, 10.02.2020
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:30 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dietmar Brandstetter
Johannes Burges jun.
Arnulf Mallach jun.
Fabian Müller-Klug
Benno Schroeder
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GR Demmeler.

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 20.01.2020
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau Dachgeschoss zu Hobbyraum mit Errichtung einer Dachgaube auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 21b, Fl.-Nr. 194/25
- 5 3. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1054/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nr. 390/11
Hier: Änderungen der Gauben und des Dachgeschossgrundrisses
- 6 Austauschplan vom 24.01.2020 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Birkenallee 27, Fl.-Nr. 284/14
Hier: Änderungen des Baumbestands- und Freiflächenplans
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen (HAUS 1) auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen (HAUS 2) auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9
- 9 Austauschplan vom 20.01.2020 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Ertüchtigung des Brandschutzes durch Einbau eines neuen Treppenhauses, Wiederherstellung der historischen Balkonanlage an der Südfassade, Diverse Umbau- und Erneuerungsarbeiten in den Wohngeschossen OG und DG sowie Errichtung von 2 Stellplätzen durch Entfall Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23
Hier: Balkonvergrößerung, Entfall eines Dacheinschnitts stattdessen Errichtung einer untergeordneten Gaube sowie Entfall der Galerie stattdessen Errichtung eines Stegs im DG
- 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.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 20.01.2020

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 20.01.2020.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau Dachgeschoss zu Hobbyraum mit Errichtung einer Dachgaube auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 21b, Fl.-Nr. 194/25

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zum Hobby- und Abstellraum mit Errichtung einer Dachgaube wird befürwortet. Der Hobby- und Abstellraum darf nicht die Qualität eines Aufenthaltsraumes erfüllen, da er ansonsten auf die bereits ausgeschöpfte Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen wäre. Aus diesem Grund kann der Hobby- und Abstellraum nur ein Raum sein ohne Aufenthaltsraumqualität und als solcher auch nur genutzt werden. Das Landratsamt München wird gebeten, die Räume entsprechend im Plan mit „kein Aufenthaltsraum“ zu stempeln und im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens ge-

fordert. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- 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 1.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	3. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1054/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus B) auf dem Anwesen Habenschadenstr. 63, Fl.-Nr. 390/11 Hier: Änderungen der Gauben und des Dachgeschossgrundrisses
--------------	---

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.03.2018, Az.: 4.1-1054/17/V zu den Änderungen der ostseitigen Dachgauben und des Dachgeschossgrundrisses wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Austauschplan vom 24.01.2020 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Birkenallee 27, Fl.-Nr. 284/14 Hier: Änderungen des Baumbestands- und Freiflächenplans
--------------	--

Beschluss:

Der Austauschplan vom 24.01.2020 zur Änderung des Baumbestands- und Freiflächenplans wird befürwortet und 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 geänderte Freiflächengestaltungsplanung vom 24.01.2020 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 Nachtrag zur Ablehnung (Az. Sg41_1735_20002) bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen. Diese naturschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

Nach neuerlicher Beurteilung des Standorts der Schwarzkiefer wurde festgestellt, dass diese in weiterer Folge durch ihr Wachstum zu einer Beschädigung und Beeinträchtigung der Bausubstanz führen würde. Daher wurde mit dem Bauherrn vereinbart, dass geeignete ökologische Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, die eine Fällung des Baumes rechtfertigen.

Diese sind:

- 1) Die Anlage eines Drittels der Freifläche als geeigneten Bereich für eine insekten- und bienenfreundliche Begrünung und Gehölzgestaltung.
- 2) Eine extensive Begrünung des Garagendaches mit Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz.
- 3) Eine Erhöhung der festgelegten Ersatzpflanzungen in die nächst höhere Wuchsklasse, um kurzfristig ein schnelleres Wachstum zu erzielen, unter der Verwendung von standortheimischen und klimatoleranten Bäumen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen (HAUS 1) auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Doppelgarage und einem Stellplatz (Haus 1) wird nicht befürwortet, da die Geschossfläche erheblich überschritten wird. Ebenso wird die Terrasse außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 116 m² auf eine GFZ von 0,5942 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung der Terrasse außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht 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 **keine naturschutzfachlichen und formellen Einwände**.

Der eingereichte Freiflächengestaltungsplan ist dahingehend als vorbildlich zu bezeichnen, dass alle Maßnahmen implementiert wurden, die einen größtmöglichen Baumschutz gewährleisten.

Diese umfassen:

1. Alle im Baumbestandsplan eingezeichneten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung (§ 1 BaumSchV) erfasst und können erhalten werden.
2. Die Realisierung einer im nördlichen Grundstücksbereich, unmittelbar an der Grundstücksgrenze gelegenen Zufahrt zur Garage ist nur möglich, wenn die auf dem Nachbargrundstück stehende Kirsche (Baum Nr. 1) und der Bergahorn (Baum Nr. 2) nach dem aktuellen Stand der Technik größtmöglich geschützt werden. Dazu wurde der Einbau einer Wurzelbrücke auf Punktfundamenten, mit vorangehendem Wurzelvorhang und Berliner Verbau eingeplant (siehe Freiflächengestaltungsplan).
3. Außerdem müssen die im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan eingetragenen Bestandsbäume **vor Beginn der Abrissarbeiten** mit geeigneten Schutzeinrichtungen (fest errichteter Baumschutzzaun gemäß Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“) wie planerisch dargestellt, versehen werden und durch einen Mitarbeiter der Gemeinde, Abt. Umwelt, abgenommen werden.
4. Vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs bzw. der Versiegelung sowie dem Verlust an ökologisch wertvoller Grünfläche wird festgesetzt, dass die zu errichtenden Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen sind. Dafür müssen ausschließlich Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz Verwendung finden. Auch dies wurde bereits im Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. 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 Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die im Zufahrtsbereich und der unmittelbaren Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
 - Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versie-

ckert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

- Die geplante Baumaßnahme muss ausschließlich über die Zufahrt der Josef-Heppner-Straße/Birkenallee/Seitnerstraße abgewickelt werden. Eine zweite Zuwegung wird wegen der schon laufenden privaten Baumaßnahme „Baumstraße 4“ und der anstehenden privaten Baumaßnahme „Birkenallee 27 (siehe gelbe Markierungen) nicht zugestimmt. Hier muss der Bauablauf der angedachte Maßnahme unbedingt mit der Straßenverkehrsbehörde und uns abgestimmt werden
- 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 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

1. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten dürfen ihrer Art wie ihrem Umfang und auch ihren Auswirkungen nach dem Gesamtbauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fallen oder in Erscheinung treten. Sie müssen im Verhältnis hierzu insbesondere von der Baumasse her unbedeutend erscheinen. Vorbauten dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, z. B. weitere Wohnfläche zu gewinnen oder sonst den Baukörper auszudehnen. (VGH Hessen, 12.10.1995 - 4 TG 2941/95 oder Bay. VGH, Urteil vom 27.11.1974 - 54 I 73 - VGHE 28, 29)
Da mit den beiden Erkern im Erdgeschoss eindeutig die Wohnfläche vergrößert wird, handelt es sich nicht um untergeordnete Bauteile. Aus diesem Grund sind die zwei Erker von Haus 1 + 2 abweichend von den Bauantragsunterlagen auf die Grund- und Geschossfläche anzurechnen!
2. Ferner haben die beiden Hobbyräume im Kellergeschoss in den jeweiligen Doppelhaushälften bezüglich der Belichtung die Qualität eines Aufenthaltsraumes und sind nach § 20 BauNVO auf die Geschossfläche anzurechnen.
3. Bei Einhaltung der Geschoßfläche von max. 0,40 kann eine Befürwortung nur unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn zum einen die Realteilung vollzogen wird und zum anderen die Erschließung für beide Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert wird. Das Landratsamt wird gebeten, dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid festzusetzen und das der Antragsteller verpflichtet wird die Bedingungen vor Baubeginn dem Landratsamt München nachzuweisen. Begründet wird dies, dass wenn das Grundstück nicht real geteilt werden würde, eine Tiefgarage gemäß Bebauungsplan zu errichten wäre.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen (HAUS 2) auf dem Anwesen Erlenstr. 5, Fl.-Nr. 293/9
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Doppelgarage und einem Stellplatz (Haus 2) wird nicht befürwortet, da die Geschossfläche erheblich überschritten wird. Ebenso wird die Terrasse außerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 87 m² auf eine GFZ von 0,5177 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung des erdgeschossigen Erkers um 1,16 m bis 1,33 m sowie der Terrasse außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht 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 **keine naturschutzfachlichen und formellen Einwände**.
 Der eingereichte Freiflächengestaltungsplan ist dahingehend als vorbildlich zu bezeichnen, dass alle Maßnahmen implementiert wurden, die einen größtmöglichen Baumschutz gewährleisten.
 Diese umfassen:
 1. Alle im Baumbestandsplan eingezeichneten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung (§ 1 BaumSchV) erfasst und können erhalten werden.
 2. Die Realisierung einer im nördlichen Grundstücksbereich, unmittelbar an der Grundstücksgrenze gelegenen Zufahrt zur Garage ist nur möglich, wenn die auf dem Nachbargrundstück stehende Kirsche (Baum Nr. 1) und der Bergahorn (Baum Nr. 2) nach dem aktuellen Stand der Technik größtmöglich geschützt werden. Dazu wurde der Einbau einer Wurzelbrücke auf Punktfundamenten, mit vorangehendem Wurzelvorhang und Berliner Verbau eingeplant (siehe Freiflächengestaltungsplan).
 3. Außerdem müssen die im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan eingetragenen Bestandsbäume **vor Beginn der Abrissarbeiten** mit geeigneten Schutzeinrichtungen (fest errichteter Baumschutzzaun gemäß Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“) wie planerisch dargestellt, versehen werden und durch einen Mitarbeiter der Gemeinde, Abt. Umwelt, abgenommen werden.
 4. Vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs bzw. der Versiegelung sowie dem Verlust an ökologisch wertvoller Grünfläche wird festgesetzt, dass die zu errichtenden Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen sind. Dafür müssen ausschließlich Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz Verwendung finden. Auch dies wurde bereits im Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld androht werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. 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 Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die im Zufahrtsbereich und der unmittelbaren Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss auch auf den Privatflächen versickert werden. Die Versickerung hat flächig zu erfolgen. Die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.
- Die geplante Baumaßnahme muss ausschließlich über die Zufahrt der Josef-Heppner-Straße/Birkenallee/Seitnerstraße abgewickelt werden. Eine zweite Zuwegung wird wegen der schon laufenden privaten Baumaßnahme „Baumstraße 4“ und der anstehenden privaten Baumaßnahme „Birkenallee 27 (siehe gelbe Markierungen) nicht zugestimmt. Hier muss der Bauablauf der angedachte Maßnahme unbedingt mit der Straßenverkehrsbehörde und uns abgestimmt werden
- 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 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Hinweis an den Antragsteller:

1. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten dürfen ihrer Art wie ihrem Umfang und auch ihren Auswirkungen nach dem Gesamtbauvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fallen oder in Erscheinung treten. Sie müssen im Verhältnis hierzu insbesondere von der Baumasse her unbedeutend erscheinen. Vorbauten dürfen ihrer Funktion und ihrem Zweck nach nicht dazu dienen, z. B. weitere Wohnfläche zu gewinnen oder sonst den Baukörper auszudehnen. (VGH Hessen, 12.10.1995 - 4 TG 2941/95 oder Bay. VGH, Urteil vom 27.11.1974 - 54 I 73 - VGHE 28, 29)
Da mit den beiden Erkern im Erdgeschoss eindeutig die Wohnfläche vergrößert wird, handelt es sich nicht um untergeordnete Bauteile. Aus diesem Grund sind die zwei Erker von Haus 1 + 2 abweichend von den Bauantragsunterlagen auf die Grund- und Geschossfläche anzurechnen!
2. Ferner haben die beiden Hobbyräume im Kellergeschoss in den jeweiligen Doppelhaushälften bezüglich der Belichtung die Qualität eines Aufenthaltsraumes und sind nach § 20 BauNVO auf die Geschossfläche anzurechnen.
3. Bei Einhaltung der Geschossfläche von max. 0,40 kann eine Befürwortung nur unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn zum einen die Realteilung vollzogen wird und zum anderen die Erschließung für beide Baugrundstücke mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entsorgungsleitungen) gesichert wird. Das Landratsamt wird gebeten, dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid festzusetzen und das der Antragsteller verpflichtet wird die Bedingungen vor Baubeginn dem Landratsamt München nachzuweisen. Begründet

wird dies, dass wenn das Grundstück nicht real geteilt werden würde, eine Tiefgarage gemäß Bebauungsplan zu errichten wäre.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Austauschplan vom 20.01.2020 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Ertüchtigung des Brandschutzes durch Einbau eines neuen Treppenhauses, Wiederherstellung der historischen Balkonanlage an der Südfassade, Diverse Umbau- und Erneuerungsarbeiten in den Wohngeschossen OG und DG sowie Errichtung von 2 Stellplätzen durch Entfall Garage auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23 Hier: Balkonvergrößerung, Entfall eines Dacheinschnitts stattdessen Errichtung einer untergeordneten Gaube sowie Entfall der Galerie stattdessen Errichtung eines Stegs im DG
--------------	--

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 20.01.2020 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Vergrößerung des südseitigen Balkons entsprechend der historischen Ansicht von 1911, der Entfall des geplanten Dacheinschnitts mit Balkon auf der Westseite, stattdessen Errichtung einer untergeordneten Gaube auf der Ostseite sowie Entfall der Galeriefläche in der DG-Wohnung stattdessen Errichtung eines Stegs im Dachgeschoß als zusätzlichen Rettungsweg wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen der Errichtung des südseitigen Balkons um 14,35 m x 1,00 m anstatt der in der BA-Sitzung vom 07.10.2019 befreiten 8,40 m x 1,00 m am Bestandsgebäude außerhalb der überbaubaren Fläche wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

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 10	Allgemeine Bekanntgaben
---------------	--------------------------------

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital