

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

Sitzungsdatum:	Montag, 20.10.2014
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:40 Uhr
Ort:	großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner

GR Helmerich ab TOP 3 anwesend.

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler
Marianne Stöhr
Caroline Voit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Lutz Schonert

GR Schonert entschuldigt, vertreten durch
GRin Stöhr.

Patrick Schramm

GR Schramm entschuldigt, vertreten durch
GRin Voit.

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 22.09.2014
- 2** Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Errichtung einer Garage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 31, Fl.-Nrn. 802 und 800/1
- 3** Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Anwesen Flurstr. 1, Fl.-Nr. 569/3
- 4** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus West) auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36, Fl.-Nr. 295/27 (Wiedervorlage)
- 5** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36, Fl.-Nr. 295/4 (Wiedervorlage)
- 6** Austauschplan zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.02.2014, Az.: 7.1.2-0914/13/V auf Aufstockung eines Einfamilienhauses und Neubau einer Garage auf dem Anwesen Tiroler Str. 1, Fl.-Nr. 274/4
- 7** Bauvoranfrage zum Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses mit 2 Wohneinheiten auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 12, Fl.-Nr. 186/20
- 8** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie von drei Garagen und sechs Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85, Fl.-Nr. 522
Hier: Haus 1 mit einer Garage und zwei Stellplätzen
- 9** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie von drei Garagen und sechs Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85, Fl.-Nr. 522
Hier: Haus 2 mit einer Garage und zwei Stellplätzen
- 10** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie drei Garagen und sechs Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85, Fl.-Nr. 522
Hier: Haus 3 mit einer Garage und 2 Stellplätzen
- 11** Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.08.2014, Az.: 7.1.2-0664/13/V zur Nutzungsänderung eines Gewölbekellers in Winebank und Neubau einer Eingangsüberdachung auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 9, Fl.-Nr. 447/2
Hier: Änderung der Eingangsüberdachung
- 12** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Anwesen Wettersteinstr. 26, Fl.-Nrn. 441/28 und 441/65

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 die 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 22.09.2014

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 22.09.2014.

TOP 2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Errichtung einer Garage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 31, Fl.-Nrn. 802 und 800/1

Beschluss:

1. Der Antrag auf Errichtung einer Garage wird nicht genehmigt, da zu seiner Errichtung ein wenngleich noch jüngerer so doch erhaltenswerter Ahorn steht. Ferner unterschreitet das geplante Bauvorhaben den einzuhaltenden Mindestabstand von 5,0 m mit der Einfahrtsseite der Garage zur Straßenbegrenzungslinie deutlich. Außerdem wäre bei einer gemeinsamen Grenzbebauung das Vorhaben zusammenzubauen mit einheitlicher Vorderfront, mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichtet. Auch diese Festsetzung hält das geplante Bauvorhaben nicht ein.
2. Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO werden die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Fällung eines Ahorns (Ziffer A.9b), wegen Unterschreitung der mindestens einzuhaltenden 5,0 m mit der Einfahrtsseite der Garage zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) sowie wegen der nicht einheitlichen Gestaltung der Garage bei der Errichtung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Ziffer A.8.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ nicht genehmigt.
3. Da die Erschließung des Grundstücks von der Georg-Kalb-Straße aus erfolgt, wird wie in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt vorgeschlagen, dass die Zufahrt zu einer neuen Garage auch aus dieser Einfahrt aus erfolgen sollte. Ferner wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Anwesen Flurstr. 1, Fl.-Nr. 569/3
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Ausbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss wird befürwortet, die als Obdachlosen- bzw. Flüchtlingswohnung genutzt werden soll.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss von ca. 83 m² auf eine GFZ von 0,4911 (Ziffer A.3.e) sowie wegen der Errichtung eines fünften Stellplatzes auf einem Baugrundstück außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.7.d) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) wegen der Errichtung von weiteren 2,50 m Zufahrtsbreite auf insgesamt 14,0 m Zufahrtsbreite auf das Grundstück wird von § 6 der Stellplatzsatzung erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus West) auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36, Fl.-Nr. 295/27 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus West) wird unter der Maßgabe befürwortet, dass die Linde an der Straße erhalten wird. Ausnahmsweise sind für das geplante Bauvorhaben zum Schutz des Baumes nur 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um ca. 40 m² auf eine GFZ von 0,402 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung eines Carports im Abstand von weniger als 5,0 m mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.7.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) wegen Verzicht auf den erforderlichen 3 Stellplatz wird von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 36, Fl.-Nr. 295/4 (Wiedervorlage)
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Grundfläche um ca. 4 m² durch die Kelleraußentreppe auf eine GRZ von 0,2137 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der Geschoßfläche um ca. 39 m² in den Vollgeschossen (da kein Dachgeschossausbau möglich) auf eine GFZ von 0,3998 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung eines Carports im Abstand von weniger als 5,0 m mit der Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.7.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Austauschplan zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.02.2014, Az.: 7.1.2-0914/13/V auf Aufstockung eines Einfamilienhauses und Neubau einer Garage auf dem Anwesen Tiroler Str. 1, Fl.-Nr. 274/4
--------------	--

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 07.10.2014 zum Änderungsantrag kann unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn die Garage nicht verschoben wird. Hierfür wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, denn im genehmigten Bauplan ist an der nördlichen Seite der Garage ein Schutzbereich für die bestehenden Kiefern an der Ecke zur Habenschadenstraße vorgesehen. Die Verschiebung der Garage näher an die ortsbildprägenden Bäume würde dazu führen, dass der dauerhafte Erhalt zumindest eines Baumes gefährdet wäre.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Bauvoranfrage zum Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses mit 2 Wohneinheiten auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 12, Fl.-Nr. 186/20
--------------	---

Beschluss:

Das bestehende Gebäude wurde am 11.07.1969 (Az.: B/1-2374/68) als Reihenhaushaus mit 3 Wohneinheiten und 2 Doppelstockgaragen genehmigt. Anschließend wurde eine Änderungsplanung beantragt und die Tektur zum Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 2 Doppelstockgaragen am 04.11.1970 (Az.: B/1-e-2374/68) genehmigt.

Die festgesetzte GRZ von 0,20 bzw. GFZ von 0,30 des seit Juni 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ wird durch das genehmigte Bestandsgebäude mit einer GRZ von ca. 0,315 bzw. einer GFZ mit ca. 0,63 (berücksichtigt sind nur Vollge-

schosse) schon erheblich überschritten. Ferner werden durch das geplante Vorhaben weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten. Zum einen werden die max. zulässigen Wohneinheiten nochmals überschritten sowie müsste gemäß Bebauungsplan bei mehr als 4 Stellplätzen eine Tiefgarage errichtet werden.

Für die beantragte Bauvoranfrage vom 10.09.2014 zum Ausbau des vorhandenen Dachgeschosses mit 2 Wohneinheiten kann die Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden. Das Einvernehmen zu weiteren Befreiungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ wird nicht in Aussicht gestellt. Zudem wird auf den Beschluss vom 03.07.2007 verwiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie von drei Garagen und sechs Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85, Fl.-Nr. 522 Hier: Haus 1 mit einer Garage und zwei Stellplätzen
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Haus 1), einer Garage sowie zwei offenen Stellplätzen wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke gesichert die Realteilung vollzogen ist und die max. Zufahrtsbreite (Erschließungsstraße + offenen Stellplätze) an der Wolfratshauser Straße von 6,0 m gemäß Stellplatzsatzung eingehalten wird.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 31 m² Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3540 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie von drei Garagen und sechs Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85, Fl.-Nr. 522 Hier: Haus 2 mit einer Garage und zwei Stellplätzen
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Haus 2), einer Garage sowie zwei offenen Stellplätzen wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke gesichert und die Realteilung vollzogen ist.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 55 m² Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3925 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie drei Garagen und sechs Stellplätzen auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 85, Fl.-Nr. 522 Hier: Haus 3 mit einer Garage und 2 Stellplätzen
---------------	---

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Haus 3), einer Garage sowie zwei offenen Stellplätzen wird bis zur Bauausschusssitzung am 10.11.2014 zurückgestellt, da eine Austauschplanung heute nach der Bauausschussvorbesprechung am 20.10.2014 eingereicht wurde und diese bis zur Sitzung nicht mehr geprüft werden konnte.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	Anderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.08.2014, Az.: 7.1.2-0664/13/V zur Nutzungsänderung eines Gewölbekellers in Winebank und Neubau einer Eingangsüberdachung auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 9, Fl.-Nr. 447/2 Hier: Änderung der Eingangsüberdachung
---------------	---

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.08.2014, Az.: 7.1.2-0664/13/V bezüglich der Änderung der Eingangsüberdachung wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Anwesen Wettersteinstr. 26, Fl.-Nrn. 441/28 und 441/65
---------------	--

Beschluss:

Frage 1:

Im Bebauungsplan ist die östliche Baugrenze mit 8 Meter zu Grundstücksgrenze angegeben. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versprangen 3 Grundstücke weiter südlich die Baugrenze, da die Deutsche Bundesbahn ca. 10 m breite Parzellen entlang der Bahnlinie besaß. Da die Deutsche Bundesbahn diese Parzellen nach und nach an die privaten Anrainer verkauft, ist es aus Sicht des Bauausschusses naheliegend, dass diese Grundstücke mit den südlichen Grundstücken gleich behandelt werden und die Baugrenze mit 8 Metern Richtung Norden weitergeführt wird. Sollte das Landratsamt München keine Bebauungsplanänderung fordern, kann der Bauausschuss für die beantragte Bauvoranfrage vom 08.10.2014 grundsätzlich die Zustimmung incl. Befreiung zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 6,25 – 6,85 m in Aussicht stellen.

Zugleich wird die Bauverwaltung beauftragt mit dem Landratsamt München abzuklären, ob die

Genehmigung des geplanten Bauvorhabens mit einer Befreiung von der Baugrenze erfolgen kann, oder der Bebauungsplan geändert werden muss.

Frage 2:

Das beantragte Laternendach mit seiner geometrischen Grundform des Walmdaches kann unter der Maßgabe befürwortet werden, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Ferner sind die Höhen wie in der Bauvoranfrage vom 08.10.2014 einzuhalten.

Frage 3:

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass eine Tiefgarage errichtet werden muss, wenn auf einem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge benötigt werden oder untergebracht werden sollen. Da es sich um ein teilweise schon bebautes Grundstück handelt, kann die Zustimmung zur Errichtung von mehr als 4 oberirdischen Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer/in
Alfred Vital