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

Sitzungsdatum:	Montag, 22.06.2020
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:50 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Michael Schönlein
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner
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 25.05.2020

2 Bürgerfragestunde

3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Karl-Schröder-Str. 10, Fl.-Nr. 130/11 (Wiedervorlage)

5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 23.12.1965, Az.: 2685/65 auf Nutzungsänderung und Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes 256 für eine Abfüll-Anlage in STB-Ortbeton-Bauweise auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51

6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2019, Az: 4.1-0015/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 4) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27, Fl.-Nr. 227/48
Hier: Änderung Anordnung / Ausführung Stellplätze

7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2019, Az: 4.1-0014/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage / Carport (Haus 3) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27a, Fl.-Nr. 227/17
Hier: Änderung Anordnung / Ausführung Stellplätze

8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.09.2019, Az.: 4.1-0013/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 29, Fl.-Nr. 227/46
Hier: Änderung Anordnung Stellplätze

9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.05.2019, Az.: 4.1-0257/19/V zur Aufstockung eines bestehenden Gebäudes sowie Umnutzung einer Bankfiliale in ein Bürogebäude mit Ausstellungsfläche und Einbau eines SB-Terminals der Kreissparkasse auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74
Hier: Ersatzneubau Erdgeschoß

10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 14.02.2019, Az.: 4.1-1079/18/V zur Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Habenschadenstr. 29a, Fl.-Nr. 40/7
Hier: Verbreiterung des bestehenden Balkons

11 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau DG + Gauben in bestehender Doppelhaushälfte sowie zur Genehmigung für den vom Vorbesitzer gebauten Wintergarten auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 31, Fl.-Nr. 277/16

12 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit Garagen

auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 38, Fl.-Nr. 205/17

13 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 25.05.2020

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 25.05.2020.

TOP 2	Bürgerfragestunde

keine

TOP 3	Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Karl-Schröder-Str. 10, Fl.-Nr. 130/11 (Wiedervorlage)

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn einerseits im Genehmigungsbescheid als Auflage festgesetzt wird, dass der Hobbyraum nicht als Aufenthaltsraum genützt werden darf und dass die Räume entsprechend im Plan mit „kein Aufenthaltsraum“ gestempelt werden sowie andererseits vom Bauherrn nach Fertigstellung des Bauvorhabens mittels Aufmaß nachgewiesen wird, dass das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ist, da der rechnerische Nachweis sehr nahe am Vollgeschoß ist.
   Ferner wird das Landratsamt München gebeten, einen Plan für den Müll- und Fahrradabstellplatz nachzufordern und darauf zu achten, dass die max. zulässige Grenzbebauung für die baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze eingehalten werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Tief-

garage um 178,59 m² außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ 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 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 bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen.
   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 05 „Ortsmitte“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

   1. Die zur Fällung beantragten Bäume (Baum-Nrn. 1 - 6, 11, 12, 14 - 17, 19, 20) werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat bzw. aufgrund von Altersschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.

   2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 8. Bebauungsplan Nr. 05 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.

   <u>Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:</u>

   1. Besonderes Augenmerk ist vor jeglichen weiteren Abriss- und Bauarbeiten auf den Allgemeinen und den Besonderen Artenschutz zu richten. Der Eigentümer des im Bauverfahren beteiligten Nachbargrundstücks, Fl.Nr. 130/3, hat in Schreiben (E-Mails vom 07./13.02.2020) an unsere Fachabteilung angezeigt, dass zum einen die Schwarze Rossameise (Camponotus herculeanus) und zum anderen eine große Bergmolchpopulation (Ichthyosaura alpestris) auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück vorkommen. Wir bitten, diese artenschutzrechtliche Meldung an die zuständige Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

   Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. zusätzliche Bestimmung 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 und naturschutzrechtlichen 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 eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehweg, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.

- 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.

- Anhand des beengten Straßenquerschnittes wird eine Sondernutzung (Baulager, Kranaufstellung, etc.) auf der Straße seitens der Abteilung Bautechnik nicht befürwortet.

- 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 6.200,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Hinweis an den Antragsteller bzw. ans Landratsamt München:
Mit Schriftverkehr vom August 2019 zwischen Landratsamt München und Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wurde festgestellt, dass Belichtungen ausschließlich über Kellerlichtschächte alleine nicht ausreichen, damit die Qualität von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoß entsteht. Jedoch ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal mit geringen technischen Abänderungen, die auf den ersten Blick unerheblich wirken, Lösungen damit die Räume im Kellergeschoss ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können. Die Gemeinde Pullach i. Isartal sieht die Gefahr, dass auf diesem Wege doch Aufenthaltsräume im Kellergeschoss entstehen könnten, diese dann auf die Geschossfläche angerechnet werden müssten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal weist vorsichthalber darauf hin, dass zu einer GFZ-Befreiung die Zustimmung nicht in Aussicht gestellt wird. Aus diesem Grund behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, dass das Kellergeschoss durch das Landratsamt München nach Fertigstellung des Bauvorhabens bauaufsichtlich überprüft wird, ob die beiden Hobbyräume wie geplant bzw. auch mit Kellerlichtschächten und Rostabdeckung errichtet worden sind.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 23.12.1965, Az.: 2685/65 auf Nutzungsänderung und Umbau innerhalb des bestehenden Gebäudes 256 für eine Abfüll-Anlage in STB-Ortbeton-Bauweise auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51**

Beschluss:

1. Die Nutzungsänderung und Umbau innerhalb des bestehenden LP-Gebäudes 256 mit einer automatischen Abfüllanlage 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 Eingabeplanung grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2019, Az: 4.1-0015/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 4) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27, Fl.-Nr. 227/48** **Hier: Änderung Anordnung / Ausführung Stellplätze**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2019, Az.: 4.1-0015/19/V bei der neu errichteten Doppelhaushälfte (Haus 4) bezüglich der Änderungen im Freiflächenplan sowie der geänderten Anordnung der Stellplätze wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung einer Garage an der gemeinsamen Grundstückgrenze die nicht mit einheitlicher Vorderfront zusammengebaut wird (Ziffer A.8.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan 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 bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen.
   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

   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 und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (…)“

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 7	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2019, Az: 4.1-0014/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage / Carport (Haus 3) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 27a, Fl.-Nr. 227/17** **Hier: Änderung Anordnung / Ausführung Stellplätze**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 01.07.2019, Az.: 4.1-0014/19/V bei der neu errichteten Doppelhaushälfte (Haus 3) bezüglich der Änderungen im Freiflächenplan sowie der geänderten Anordnung der Stellplätze 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan 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 bau- und naturschutzrechtlich abgestimmt und inhaltlich in die Freiflächenplanung übernommen.
   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

   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 und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (…)“

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	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.09.2019, Az.: 4.1-0013/19/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 2) auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 29, Fl.-Nr. 227/46** **Hier: Änderung Anordnung Stellplätze**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.09.2019, Az.: 4.1-0013/19/V bei der neu errichteten Doppelhaushälfte (Haus 2) bezüglich der geänderten Anordnung der Stellplätze 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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.
   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

   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 und naturschutzrecht-

lichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (…)“

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 9	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.05.2019, Az.: 4.1-0257/19/V zur Aufstockung eines bestehenden Gebäudes sowie Umnutzung einer Bankfiliale in ein Bürogebäude mit Ausstellungsfläche und Einbau eines SB-Terminals der Kreissparkasse auf dem Anwesen Sollner Str. 6, Fl.-Nr. 439/74 Hier: Ersatzneubau Erdgeschoß**

Der Antragsteller erklärt mündlich vor den Bauausschussmitgliedern, dass er den Änderungsantrag zurückzieht und einen „neuen“ Bauantrag einreicht. Er erklärte sich auch bereit, den Windfang in das Gebäude zu integrieren und für die Erteilung der GRZ-Befreiung auf einen möglichen Dachgeschossausbau schriftlich und rechtlich gesichert zu verzichten.

Beschluss:

1. Der Antragsteller hat den eingereichten Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 20.05.2019, Az.: 4.1-0257/19/V zum Ersatzneubau für das bereits abgebrochene Erdgeschoss in der Bauausschusssitzung mündlich zurückgezogen. Da er sich auch bereit erklärt hat, den Windfang in das Gebäude zu integrieren und für die Erteilung der GRZ-Befreiung auf einen möglichen Dachgeschossausbau schriftlich und rechtlich gesichert verzichten wird, beschließt der Bauausschuss, dass die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt wird, den „neuen“ Bauantrag incl. GRZ-Befreiung auf dem Bürowege zu behandeln. Bezüglich der Dachform, kann sich der Bauausschuss aus ortsplanerischer Sicht an dem Standort bzw. am antragsgegenständlichen Grundstück auch ein Flachdach vorstellen. Die Erste Bürgermeisterin hat zugesichert, dass sie vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens den Bauausschussmitgliedern die eingereichte Planung für eine Stellungnahme zukommen lässt.
   Begründet wird die Befreiung der Grundflächenzahl (GRZ), dass durch die Integration des Wintergartens ins Gebäude die Grundfläche (GR) verringert wird und durch das Einbinden des SB-Terminals der Kreissparkasse ein gewisses öffentliches Interesse vorliegt. Es wird für außerordentlich wichtig erachtet, dass für die „Bürger“ die Serviceleistung weiter angeboten wird.

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 den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.
   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

   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 und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfristgerechten Ausführung soll ein Zwangsgeld angedroht werden. (…)“

3. 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 (Straße, Gehweg, Grünfläche, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen. Ebenso sind die Zufahrtsbereiche (siehe Markierungen im Lageplan) in dieser zu berücksichtigen.

- 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.

- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- Da die bestehende Mauer beziehungsweise der Sockel abgebrochen werden soll, ist die neue Einfriedung entsprechend dem tatsächlichen Grenzverlauf zu verlegen. Die durch den Abbruch resultierenden Schäden an der öffentlichen Gehbahn (Unfallgefahr) sind fotographisch festzuhalten und sofort zu beseitigen.

- Der Baumbestand ist im Bereich der Baumaßnahme entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan (rot markiert) entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal entsprechend zu schützen.

- 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 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

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

TOP 10	**Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 14.02.2019, Az.: 4.1-1079/18/V zur Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Habenschaden-**

str. 29a, Fl.-Nr. 40/7
Hier: Verbreiterung des bestehenden Balkons

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 14.02.2019, Az.: 4.1-1079/18/V zur Verbreiterung des bestehenden Balkons im Obergeschoss 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 Eingabeplanung grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

Abstimmung in Abwesenheit von GR Wülleitner.

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau DG + Gauben in bestehender Doppelhaushälfte sowie zur Genehmigung für den vom Vorbesitzer gebauten Wintergarten auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 31, Fl.-Nr. 277/16

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses sowie Einbau von 2 Dachgauben in die bestehende Doppelhaushälfte sowie die Genehmigung des vom Vorbesitzer errichteten Wintergartens wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche um ca. 66 m² auf eine GFZ von 0,3527 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 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 baulichen Änderungen grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.

   Im Hinblick auf die Bestockung mit „bodenständigen“, demzufolge standortsheimischen, Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ Ziffer 9.) wird bestimmt, einen entsprechenden Baumbestandsplan und Freiflächengestaltungsplan nachzureichen. Die graphische Darstellung der Bäume in den verschiedenen Ansichten des Eingabeplanes kommt zwar der dem Baujahr des Anwesens zuzuordnenden Wuchsgröße gleich, weicht aber wesentlich von der Wirklichkeit ab.

   Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die o. g. Bestimmung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung dieser grünordnerischen und naturschutzrechtlichen 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 ge-

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

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Gehwege, Straßenbeleuchtung, etc.) durchzuführen und der Gemeinde zukommen zu lassen.

- 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.

- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- 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 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit Garagen auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 38, Fl.-Nr. 205/17

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäuser mit Garagen wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche um ca. 99 m² auf eine GFZ von 0,4020 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung von 2 Kellerlichtschächten teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ 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 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.

1. Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

2. Die zur Fällung beantragten Bäume (Baum-Nrn. 5 und 6) werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat bzw. aufgrund von Altersschäden und Missbildungen eine Schutzwürdigkeit nicht mehr gegeben ist.

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 10 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Zum Schutz der zu erhaltenden Gemeindebäume mit den Nrn. 2 und 3 sind vor Beginn der Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m entlang der Kronentraufe (= Schutzbereich) zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
Die Schutzzäune um die Gemeindebäume sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten.
Der Schutzbereich des gemeindlichen Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
Der Wurzelraum = Kronentraufe der betroffenen Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.
Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung sowie die o. g. zusätzlichen 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. (…)“

3. 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 (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.

- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- 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.

- Der Baumbestand ist im Bereich der Baumaßnahme entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan (rot markiert) entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal entsprechend zu schützen.

- In der Pflanzfläche des Bergahorns (Baum 2) ist wegen der geringen Einfahrtsbreite eine überfahrbare Baumscheibe/Wurzelbrücke inklusive eines Stammschutzes entsprechend den Angaben der Gemeinde Pullach i. Isartal zu verbauen. Kostenträger hier ist der Antragsteller.

- 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 10.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (…)“

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

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital