

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 20.07.2020  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:15 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Dr. Andreas Most  
Fabian Müller-Klug  
Dr. Michael Reich  
Reinhard Vennekold  
Jürgen Westenthanner  
Wilhelm Wülleitner

## **1. Stellvertreter**

Angelika Metz  
Holger Ptacek

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

## **Ausschussmitglieder**

Michael Schönlein

GR Schönlein entschuldigt, vertreten durch  
GR Ptacek.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten  
durch GRin Metz.

# 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 22.06.2020
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Josef-Breher-Weg" für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstr. 10 (Fl.-Nr. 275/41 + 275/58) und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstück aus der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" (Fl.-Nr. 275/40 + 275/57) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
  - 1) Aufstellungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB
  - 2) Zurückstellung des Bauantrages (Vorbescheid) nach § 15 BauGB
  - 3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB
- 5 Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Garten-Geräte-Schuppens aus Holz außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen An der Isar 22a, Fl.-Nr. 468/42
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschoßausbau an einem bestehenden Reiheneckhaus auf dem Anwesen Jaiserstr. 31c, Fl.-Nr. 303/9
- 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen auf dem Anwesen Metzstr. 3, Fl.-Nr. 638
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit 2 Garagen (gesamt 3 Stellplätze) auf dem Anwesen Metzstr. 3, Fl.-Nr. 638/1
- 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 22.06.2020**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 22.06.2020.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

#### **Herr Dr. Förther:**

- er erläutert, dass er einen Brief an die Gemeinde Pullach i. Isartal, die Mitglieder des Gemeinderats, an das Landratsamt München sowie an den Bauträger geschrieben hat
- es geht ihm um die neueren Bauprojekte in der Karl-Schröder-Straße und dem Charlottenweg
- in diesem Zusammenhang ist ihm wie er die Pläne durchgesehen hatte aufgefallen, dass eine relativ hohe GRZ genehmigt wurde
- er fragt sich, wo zukünftig die Versickerungsflächen bleiben, wenn vor allem die Garagen außerhalb des Baukörpers praktisch unterirdisch unter dem ganzen Grundstück sind
- es wird ziemlich knapp auch an die Nachbargrundstücke herangebaut
- das ist die Frage 1, die Versickerung? Die Rigollen?
- das nächste sind die eingereichten Freiflächengestaltungspläne, diese sehen Ersatz und Ausgleich vor, der nicht standortgemäß, aber genehmigt ist, weil es eben heimische Gehölze sind
- wenn ich diese natürlich in den Baumschattenbereich von anderen Sachen setze, ist dies fraglich!
- und das dritte wären dann die autochthone Bodenschichtung
- gerade im Boden sind wichtige Biozönosen
- bei den beiden Bauvorhaben wird nicht nur der Oberboden abgeschoben, sondern das Grundstück wird fast komplett ausgekoffert
- d.h., wo bleibt für die Zukunft eine natürlich gewachsene Versickerungsfläche mit den ganzen Lebensraumtypen die da drin typisch sind, da die Vernetzung für Pullach an das angrenzende „FFH-Gebiet Isartal“ sehr wichtig ist

#### **Erste Bürgermeisterin Tausendfreund:**

- das sind die Bauvorhaben im Charlottenweg 4 und in der Karl-Schröder-Str. 10
- die Bauanträge sind hier behandelt worden
- es ist richtig, dass die Stellplätze bei beiden Bauvorhaben unterirdisch nachgewiesen werden
- wir bestehen aber immer auf eine Abdeckung von 1 m über der Tiefgarage, so dass hier auch noch etwas wachsen kann
- es ist sicher eine hohe Bebauung entsprechend des bestehenden Baurechts, aber grundsätzlich sind wir froh, dass die Stellplätze unterirdisch nachgewiesen werden, damit nicht noch mehr Fläche versiegelt wird und bei 1 m Überdeckung, kann wie gesagt, noch etwas wachsen
- grundsätzlich sind aber beide Bauanträge hier im Gremium schon behandelt worden, entscheiden wird das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde

#### **Herr Dr. Förther:**

- bei der Karl-Schröder-Str. 10 ist zwar 1 m Überdeckung, aber wenn praktisch die ganze Grundfläche unterirdisch versiegelt ist, sind die natürlichen Grundwasserströme anders
- wenn ich einen Ersatzgroßbaum auf 1 m Überdeckung genehmige, ist es sicher, dass dieser auf Dauer nicht zu halten ist
- die Ersatzpflanzungen und die nachgewiesene Bepflanzung auf dem Grundstück reicht nicht für den adäquaten Ersatz auf dem Grundstück aus
- wenn nur noch ein kleiner Randstreifen auf dem Grundstück übrig bleibt, wo sollen dann die Versickerungsflächen sein?

#### **Herr Weiß:**

- beim Anwesen Charlottenweg 4 richtet sich das Baurecht nach § 34 BauGB
- beim Anwesen Karl-Schröder-Str. 10 haben wir den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ mit einer relativ hohen GFZ von 0,60
- für Wohnanlagen werden immer mal wieder Tiefgaragen geplant und grundsätzlich ist es dann so, dass die Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen muss
- die Fragen, die Herr Förther hier stellt, wären eigentlich wunderbar für ein Zwiegespräch mit unserer Fachabteilung Umwelt
- was den Abtrag vom Boden und die Bepflanzung angeht, würde er darum bitten sich mit der Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Wir bekommen die Stellungnahmen und können hier wenig darauf eingehen
- das Problem sind die hohen Bodenpreise, eine große Nachfrage und bauplanungsrechtlich ist ab dem fünften Stellplatz eine Tiefgarage zu errichten
- wenn die Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, haben wir durch den hohen Pkw-Bestand in Pullach das Problem, dass die Fahrzeuge auf öffentlichen Grund stehen

#### **Erste Bürgermeisterin Tausendfreund:**

- bei beiden Baugrundstücken existiert ein relativ hohes Baurecht, damit müssen wir jetzt umgehen und wir können auch nicht Baurecht beschneiden
- sie schlägt vor, dass wir gerne im Anschluss an diese Sitzung oder in den nächsten Tagen darüber nochmals sprechen
- wir müssen bei jedem Bauantrag das Ortsrecht anwenden und das sind unsere Bebauungspläne und im anderen Fall im Charlottenweg können sich die Eigentümer nach der Nachbarbebauung richten – und zwar nach der größten bzw. höchsten Bebauung – das ist das Problem beim unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

<b>TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder</b>
--

keine

<b>TOP 4</b>	<b>5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Josef-Breher-Weg" für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstr. 10 (Fl.-Nr. 275/41 + 275/58) und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstück aus der Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" (Fl.-Nr. 275/40 + 275/57) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)</b> <b>1) Aufstellungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB</b> <b>2) Zurückstellung des Bauantrages (Vorbescheid) nach § 15 BauGB</b> <b>3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB</b>
--------------	--

### Beschluss:

Entgegen des von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussvorschlags für die morgige Gemeinderatssitzung am 21.07.2020 wurde heute in der Bauausschussvorbesprechung folgender Beschlussvorschlag ausgearbeitet:

1. Der Bauausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, den Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für den Bereich des Anwesens Kagerbauerstraße 10 und einem unmittelbar nördlich gelegenen Grundstücks aus der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ nicht zu ändern.
2. Der Bauausschuss schlägt dem Gemeinderat vor, den Antrag auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ von der morgigen Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 21.07.2020 zu nehmen.
3. Der Bauausschuss kann sich vorstellen, bei einem Bauantrag bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 das Einvernehmen zu einer Befreiung in Aussicht zu stellen. Ansonsten sind die weiteren Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ sowie die Stellplatzsatzung einzuhalten.
4. Der Bauausschuss behält sich vor, dem Gemeinderat eine Bebauungsplanänderung mit Veränderungssperre vorzuschlagen, wenn ein Bauantrag eingereicht werden sollte, der eine GFZ von 0,45 überschreitet.

### Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 54d, Fl.-Nr. 307/6</b>
--------------	---

### Beschluss:

1. Der Dachgeschoßausbau mit einem Laternendach wie in der Bauvoranfrage vom 07.07.2020 beantragt kann in Aussicht gestellt werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Laternendaches mit einer „zweiten“ Wandhöhe von ca. 7,70 m anstatt der festgesetzten max. zulässigen 6,25 m (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B 11, Wolfratshauer Straße und Römerstraße“ kann in Aussicht gestellt werden.
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 Unterlagen und dem damit einhergehenden Planungsstand grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände. (...)“

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, 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 (Leitbaken) 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.
  - Im Bereich der Baumaßnahme ist der Baumbestand nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
  - Da die Wolfratshäuser Straße einer der Hauptverbindungsstraßen ist, muss der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abgestimmt werden. Einer Sondernutzung (Baustelleneinrichtung, Park- und Lagerflächen, etc.) kann wegen des geringen Straßenquerschnittes auf öffentlichem Grund nicht gewährt werden. Entsprechend ist diese auf dem Privatgrund zu regeln.
  - 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 (TRENKW) 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 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Garten-Geräte-Schuppens aus Holz außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen An der Isar 22a, Fl.-Nr. 468/42</b>
--------------	---

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Garten-Geräte-Schuppens aus Holz außerhalb der Baugrenze wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Geräteschuppens komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ 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 Unterlagen grundsätzlich keine natur-schutzfachlichen Einwände.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

- Im Hinblick auf eine Reduzierung der mit dem Bau einhergehenden Bodenversiegelung, den Erhalt des durchwurzelbaren Raumes und die Nähe des Schuppens zu verschiedenen Gehölzen, ist dieser auf vier Punktfundamenten zu errichten.

**Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese zusätzliche Bestimmung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)**

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, 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.
  - Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
  - 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 500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 7     Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschoßausbau an einem bestehenden Reiheneckhaus auf dem Anwesen Jaiserstr. 31c, Fl.-Nr. 303/9</b>
---

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschoßausbau an einem bestehenden Reiheneckhaus wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche um ca. 37,5 m<sup>2</sup> Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,3868 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ 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 Unterlagen grundsätzlich keine natur-schutzfachlichen Einwände.

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

- Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde, insbesondere an einer geschützten Ersatzpflanzung im Vorgarten, müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

**Wir bitten die Genehmigungsbehörde, diese zusätzliche Bestimmung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)**

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, 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 (Leitbaken) 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 Jaiserstraße (Schulweg und einer der Hauptverkehrsstraße) abgewickelt wird, ist der Bauablauf vor Baubeginn mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen. Eine Sondernutzung (Baustelleneinrichtung, Park- und Lagerflächen, etc.) ist in dieser Straße und vor allem auf dem Gehweg wegen des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nicht möglich. Entsprechend ist diese auf dem Privatgrund zu regeln.
  - 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 1.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 8     Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen auf dem Anwesen Metzstr. 3, Fl.-Nr. 638</b>
---

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche um ca. 79 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,3981 (Ziffer A.3.c), wegen Errichtung von Garagen die leicht versetzt nicht mit einheitlicher Vorderfront an die Nachbargaragen angebaut werden (Ziffer A.8.b) sowie wegen Errichtung von Garagen durch deren Anordnung der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht (Ziffer A.8.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ 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.  
**Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und 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 nichtfrist- und fachgerechten 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, 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 (Leitbaken) 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 6.300,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines neuen Einfamilienhauses mit 2 Garagen (gesamt 3 Stellplätze) auf dem Anwesen Metzstr. 3, Fl.-Nr. 638/1**

## **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen (insgesamt 3 Stellplätze) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Nutzung der Doppelgarage, die auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 638 errichtet wird, per Grunddienstbarkeit dauerhaft zu Gunsten des antragsgegenständlichen Grundstücks sichergestellt wird. Das Landratsamt München wird gebeten als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass der Antragsteller verpflichtet wird die o.g. Bedingung vor Baubeginn dem Landratsamt München nachzuweisen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschosßfläche um ca. 49,5 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,3872 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ unter der o.g. Bedingung 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.  
**Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und 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 nichtfrist- und fachgerechten 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, 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 (Leitbaken) 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 6.300,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3**

**TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital