

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

Sitzungsdatum: Montag, 10.11.2014
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:20 Uhr
Ort: großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Caroline Voit

2. Stellvertreter

Fabian Müller-Klug

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Lutz Schonert

GR Schonert entschuldigt, vertreten durch
GR Müller-Klug.

Patrick Schramm

GR Schramm entschuldigt, vertreten durch
GRin Voit.

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 20.10.2014
- 2 Austauschplan vom 29.10.2014 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
Hier: Wiedervorlage zur Verschiebung der Garage
- 3 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Bürofläche G8 (ehemals G10) in eine Arztpraxis im Dachgeschoss des Geschäftshauses auf dem Anwesen Kirchplatz 9, 9a, Fl.-Nr. 8
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.03.2014, Az.: 7.1.2-0683/13/V auf Änderung zweier Schleppgauben zu Satteldachgauben auf dem Anwesen Tannenstr. 16, Fl.-Nr. 368/30
- 6 Bauvoranfrage zum Umbau und Anbau an ein Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie drei Garagen und sechs Stellplätze auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 85, Fl.-Nr. 522
Hier: Haus 3 mit einer Garage und zwei Stellplätzen (Wiedervorlage)
- 8 Vorberatungen über die Entwicklung des ehemaligen Staatsbahnhofes Großhesselohe und dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, Großhesseloher Str. 2, Fl.-Nr. 461/7 (Nordareal)

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 20.10.2014

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 20.10.2014.

TOP 2 Austauschplan vom 29.10.2014 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 Hier: Wiedervorlage zur Verschiebung der Garage

Beschluss:

1. Die 2. Austauschplanung vom 29.10.2014 zum Änderungsantrag bezüglich der Garagenverschiebung um 28 cm wird nicht befürwortet. Das gemeindliche Einvernehmen hierfür wird 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 genehmigte Planung bedeutet schon eine Überbauung des Wurzelbereichs und von daher mit den Punktfundamenten einen Kompromiss. Um dauerhaft von den Bäumen Schaden abzuwenden, kann einer weiteren Einschränkung des Wurzelraumes daher nicht zugestimmt werden.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 3 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15

Beschluss:

Frage 1:

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 10.11.2014

Seite 3 von 7

Ist die Bebauung mit einem Doppelhaus planungsrechtlich zulässig?

Die Bebauung mit einem Doppelhaus ist gemäß Bebauungsplan zulässig.

Frage 2:

Die Grundstücksteilung ist flächengleich geplant, stimmt die Gemeinde der Grundstücksteilung zu?

Bei einer flächengleichen Teilung ergeben sich bei dem 1380 m² großen Grundstück einzelne Teilgrundstücke zu je 690 m². Gemäß Bebauungsplan muss die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften mindestens 400 m² betragen. Die flächengleiche Realteilung ist somit gemäß Bebauungsplan zulässig.

Frage 3:

Für die geplante Bebauung errechnet sich jeweils eine GRZ von 0,2. Ist dies planungsrechtlich zulässig?

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Bebauungsplan beträgt 0,20.

Frage 4:

Wird von der Festsetzung GFZ 0,3 im Bebauungsplan eine Befreiung für eine GFZ von 0,4 erteilt?

Das geplante Bauvorhaben überschreitet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40 die max. zulässige GFZ von 0,30 deutlich. Ferner sind im Dachgeschoss noch weitere Aufenthaltsräume aus Sicht der Bauverwaltung möglich, die ebenfalls auf die GFZ anzurechnen sind. Dadurch würde die GFZ noch weiter überschritten. Aus diesem Grund kann das erforderliche Einvernehmen zur GFZ-Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden.

Frage 5:

Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) planungsrechtlich zulässig?

Die Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist gemäß Bebauungsplan zulässig.

Frage 6:

Ist die geplante Dachneigung mit 25° planungsrechtlich zulässig? Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 Nr. 1 der BayBO können nicht im Dachgeschoss ausgebaut werden.

Gemäß Bebauungsplan haben sich die Bauvorhaben bezüglich Firstrichtung, Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Ein Walmdach mit einer Dachneigung von 25° fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und eine Zustimmung kann deshalb in Aussicht gestellt werden. Hinsichtlich der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss wird auf die Antwort der Frage 4 verwiesen.

Frage 7:

Ist die Ortslage der Garagen (Wöhr-System mit jeweils 3 Stellplätzen) planungsrechtlich zulässig?

Die Garagen müssen gemäß Bebauungsplan mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Mit der geplanten Stellplatzlösung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, wenn die Garagen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Ferner ist die max. Zufahrtsbreite von 6,0 m pro Grundstück gemäß § 6 der Stellplatzsatzung einzuhalten.

Frage 8:

Werden die Fällgenehmigungen der von der Baumaßnahme betroffenen Bäume in Aussicht gestellt? Es werden Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen geplant.

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Bürofläche G8 (ehemals G10) in eine Arztpraxis im Dachgeschoss des Geschäftshauses auf dem Anwesen Kirchplatz 9, 9a, Fl.-Nr. 8

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Bürofläche G8 (ehemals G10) in eine Arztpraxis im Dachgeschoss des Geschäftshauses wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn für die Arztpraxis mindestens 3 Stellplätze nachgewiesen werden und diese in einem Plan der Praxis zugeordnet werden. Ferner müssen die Stellplätze öffentlich für die Patienten zugänglich sein. Das kann z.B. durch einen elektrischen Öffner für die Schranke erreicht werden, der von der Praxis aus gesteuert wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.03.2014, Az.: 7.1.2-0683/13/V auf Änderung zweier Schlepplagen zu Satteldachgauben auf dem Anwesen Tannenstr. 16, Fl.-Nr. 368/30

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.03.2014, Az.: 7.1.2-0683/13/V bezüglich der Änderung zweier Schlepplagen in zwei Satteldachgauben wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Bauvoranfrage zum Umbau und Anbau an ein Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34

Beschluss:

Frage 1:

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine Einzelhausbebauung sowie eine Bebauung mit Doppelhaushälften von jeweils max. 2 Wohneinheiten fest. Würde das Grundstück auf den freien Markt gelangen, ist zu befürchten, dass bei den heutigen Grundstückspreisen eine maximierte „Bauträgerlösung“ zur Ausführung gelangen, die zwar den Bebauungsplan einhalten, aber in Hinblick auf den Baumbestand einen massiveren Eingriff bedeuten würde. So wäre das 1679 m² große Grundstück jederzeit mit 4 Doppelhaushälften bebaubar. Das würde bedeuten, dass Bebauungsplankonform auf dem Grundstück 8 Wohneinheiten entstehen könnten.

Aus Sicht der Bauverwaltung bietet der Entwurf mit 4 Wohneinheiten sowie der Büroeinheit im EG genutzt für freie Berufe eine Gesamtlösung für das Grundstück, welche in Bezug auf Baumbestand und Wohneinheiten positiver und dezenter wäre, als dies der Bebauungsplan zulassen würde.

Aus den o.g. Gründen kann die Zustimmung zur Errichtung von 4 Wohneinheiten sowie 1 Einheit mit Arbeitsräumen incl. Befreiung von Ziffer A.2.a des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ in Aussicht gestellt werden.

Frage 2:

Für das geplante Bauvorhaben sind nach § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung bei Änderungen, Umbauten und Erweiterungen von Wohngebäuden nach den durch die Änderung hervorgerufenen Mehrbedarf nachzuweisen. Bei einer Erweiterungsfläche bis zu 120 m² ist 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. D.h., dass für das geplante Bauvorhaben pro Wohneinheit jeweils 1 Stellplatz sowie 3 Stellplätze für die Büroeinheit nachzuweisen sind. Insgesamt sind aus Sicht der Bauverwaltung somit 7 Stellplätze nachzuweisen. Gemäß Bebauungsplan würde dies die Errichtung einer Tiefgarage bedeuten. Da es sich einerseits um ein Grundstück mit einem Bestandsgebäude handelt und andererseits mit dem vorgelegten Entwurf der Baubestand auf dem Grundstück komplett erhalten werden kann, wird die Zustimmung zur Befreiung von Ziffer A.8.d des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ zum Nachweis der Stellplätze außerhalb einer Tiefgarage in Aussicht gestellt. Da die Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können und der alte und erhaltenswerte Baubestand bewahrt bleibt, ist es sehr wahrscheinlich, dass beim Bauantrag zum Nachweis der Stellplätze die Zufahrtsbreite mehr wie 6,0 m betragen wird. Die Zustimmung zu einer Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung kann in Aussicht gestellt werden.

Hinweis an den Antragsteller:

Im Reinen Wohngebiet (WR) ist nur eine freiberufliche Tätigkeit zulässig. Eine gewerbliche Nutzung kann im Reinen Wohngebiet (WR) nicht zugelassen werden, auch nicht ausnahmsweise.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von drei Einfamilienhäuser sowie drei Garagen und sechs Stellplätze auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 85, Fl.-Nr. 522
Hier: Haus 3 mit einer Garage und zwei Stellplätzen (Wiedervorlage)**

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Haus 3), einer Garage sowie zwei offenen Stellplätzen wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke gesichert und die Realteilung, wie im Plan dargestellt, vollzogen ist.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 47 m² Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3777 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird nachgereicht und wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Vorberatungen über die Entwicklung des ehemaligen Staatsbahnhofes Großhesselohe und dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, Großhesseloher Str. 2, Fl.-Nr. 461/7 (Nordareal)

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes in der Bauausschusssitzung soll einerseits dazu dienen, die neu gewählten Gemeinderatsmitglieder über den Sachstand zu informieren und andererseits soll vorberaten werden, mit welcher planerischen Zielstellung für das zwischenzeitlich bahnrechtlich freigestellte bzw. entwidmete Nordareal des Staatsbahnhofes Großhesselohe ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Das Nordareal ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung auf Büro- und Verwaltungsgebäude dargestellt.

Die vorliegenden Planungskonzepte des Grundstückseigentümers und die Planungen aus dem von der Gemeinde Pullach i. Isartal durchgeführten Wettbewerb aus dem Jahre 2001 wurden von der Verwaltung vorgestellt. Anschließend wurde das erarbeitete Planungskonzept von der Agenda von Herrn Prof. Thyroff vorgestellt. Zum Schluss erörterte Herr Wunderlich vom Verein „Die Großhesseloher“ e.V. ihr Planungskonzept zum nördlichen Areal des Staatsbahnhofes Großhesselohe.

Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit soll das Gebiet mit einem Bebauungsplan überplant werden. Ohne Beschluss soll zur Festlegung der planerischen Zielstellung das Thema in den Fraktionen weiter beraten werden.

zur Kenntnis genommen

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer/in
Alfred Vital