

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

Sitzungsdatum: Montag, 30.11.2020
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
Michael Schönlein
Reinhard Vennekold
Jürgen Westenthanner

1. Stellvertreter

Angelika Metz

2. Stellvertreter

Marianne Stöhr

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich
Wilhelm Wülleitner

Cornelia Zechmeister

GR Dr. Reich entschuldigt, ohne Vertretung.
GR Wülleitner entschuldigt, vertreten durch
GRin Stöhr.
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 10.11.2020
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Wiedervorlage - Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein best. Reihenhaus auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 30, Fl.-Nr. 178/3
- 4 Austauschplan vom 29.10.2020 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.01.2020, Az.: 4.1-0778/19/V zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7
Hier: Fällung der Bäume 9 + 10 sowie Ersatzpflanzung von 2 Bäumen
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung für einen Schwimmbadbau außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Birkenallee 31a FINr. 284/13
- 6 Antrag auf Vorbescheid für einen Dachausbau auf dem Anwesen Wolfratshauer Straße 54d FINr. 307/6
- 7 Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiegarage auf dem Anwesen Seitnerstraße 29 Fl.Nr. 507
- 8 Genehmigungsfreistellungsverfahren Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen auf dem Anwesen Birkenallee 29 Fl.Nr. 284/10
- 9 Genehmigungsfreistellungsverfahren Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie Abbruch des Altbaus auf dem Anwesen Josef-Heppner-Straße 1 Fl.Nr. 280
- 10 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 11 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 und nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt TOP 9 vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.11.2020

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 10.11.2020.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Wiedervorlage - Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein best. Reihenhaus auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 30, Fl.-Nr. 178/3

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein best. Reihenhaus wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) um ca. 9 m² auf eine GFZ von 0,4103 (Ziffer 2.3.5) sowie wegen Errichtung eines Wintergartens mit unterschiedlicher Dachneigung zum Hauptbaukörper (Ziffer 1.4 (2)) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wurzelseppstraße und Anschlußfläche Hans-Keis-Straße“ 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 und dem damit einhergehenden Planungsstand grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **10 m²** Boden verloren.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte dieser Stellungnahme 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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; 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.
 - Eine Sondernutzung auf der Wurzelseppstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit des Schulweges und der Schulbuslinie nur in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde gewährt.
 - 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: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Austauschplan vom 29.10.2020 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 29.01.2020, Az.: 4.1-0778/19/V zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Charlottenweg 4, Fl.-Nr. 118/7 Hier: Fällung der Bäume 9 + 10 sowie Ersatzpflanzung von 2 Bäumen
--------------	---

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 14.12.2020. Die Bauverwaltung wurde beauftragt abzuklären, warum die zur Fällung beantragten Bäume schon gefällt wurden.

zurückgestellt

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf isolierte Befreiung für einen Schwimmbadbau außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Birkenallee 31a FINr. 284/13

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Außenpools außerhalb der Baugrenze wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur isolierten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Außenpools fast komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.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 naturschutzrechtlichen Einwände.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar. Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **30 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den Pumpenbetrieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg. (...)

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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; 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 3.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 1

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid für einen Dachausbau auf dem Anwesen Wolfratshäuser Straße 54d FINr. 307/6
--

Beschluss:

1. Der Dachgeschoßausbau in Form eines Laternendaches, wie in den Planunterlagen vom Antrag auf Vorbescheid beantragt, wird befürwortet.
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, Wolfratshäuser Straße und Römerstraße“ wird 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 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 (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: 6 Nein-Stimmen: 2

TOP 7 Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiegarage auf dem Anwesen Seitnerstraße 29 Fl.Nr. 507

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 4 m² Grundfläche auf eine GRZ von 0,2098 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung von ca. 83,00 m² Geschoßfläche auf eine GFZ von 0,4138 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung von Kellerlichtschächten sowie eines Außenpools außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abt. 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.

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

Zum Schutz des im unmittelbaren Umgriff des Bauvorhaben gelegenen Gemeindebaumes mit der Nr. 6 ist vor Beginn der Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage 1) ein Wurzelschutzzaun mit einer Höhe von mindestens 2 m entlang Grenze der Grünfläche zu Gehweg und Fahrbahn (= Schutzbereich) zu errichten. Dieser Schutzzaun ist aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung dieser Baumschutzeinrichtung durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahme unter Angabe des Genehmigungsbescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Der Schutzzaun um den Gemeindebaum ist während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Dieser Schutzbereich 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 des zu schützenden Baumes 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 Baumkrone des Gemeindebaumes liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **100 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den Pumpenbetrieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte dieser Stellungnahme gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abt. 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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin 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

ren. 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.
- 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.
- Die direkt gegenüberliegenden Gehwege sind entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken 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 12.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 1

TOP 8 Genehmigungsfreistellungsverfahren Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen auf dem Anwesen Birkenallee 29 Fl.Nr. 284/10
--

Beschluss:

1. Der im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereichte Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen wird ins vereinfachte Baugenehmigungsverfahren genommen.
2. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schuppen wird nicht befürwortet.

Begründung:

Der eingereichte Antrag überschreitet, wenn auch geringfügig, die max. zulässige Grundfläche mit dem Wohngebäude.

Ebenso werden noch folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten:

- die max. zulässige GRZ wird noch zusätzlich mit der Terrasse überschritten
- die max. zulässige GFZ wird mit dem überdeckten Freisitz überschritten
- der geplante Außenpool wird außerhalb der überbaubaren Fläche geplant
- durch die Anordnung der geplanten Garagen sowie des Radschuppens entsteht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Vorlage einer Austauschplanung in der die GRZ für das Hauptgebäude eingehalten wird, können die o.g. Befreiungen in Aussicht gestellt werden. Ferner ist ein Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält nachzureichen.

Aus der Stellungnahme der Abteilung Bautechnik geht hervor, dass der offene Stellplatz unter Umständen schwierig anzufahren ist. Wir möchten darauf hinweisen, dass gemäß der aktuellen Fassung der Stellplatzsatzung, ab dem dritten Stellplatz ein Stellplatz im Vorstauraum der Garage möglich ist.

3. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von insgesamt ca. 38,5 m² Grundfläche (2,5 m² für das Einfamilienhaus und ca. 36 m² für die Terrasse) auf eine GRZ von 0,2541 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung von ca. 2,5 m² Geschoßfläche für den überdeckten Freisitz auf eine GFZ von 0,4082 (Ziffer A.3.c), wegen Errichtung eines Außenpools außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie wegen der Entstehung einer geschlossenen Bauweise durch die Anordnung der geplanten Garage sowie des Radschuppens (Ziffer A.7.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abt. 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. Die entsprechenden 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 vorgelegte Freiflächenplanung übernommen.

Die baumschutzfachlichen 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):

Die zur Fällung beantragten Bäume 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 Baurechtvorschriften 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 8. Bebauungsplan Nr. 15 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Hinweis zur Grundflächenzahl (GRZ) und Bodenversiegelung:

Bodenversiegelung bedeutet, dass Regenwasser nicht mehr in die Grundwasservorräte eingeht und der Gasaustausch bzw. die Verdunstung unterbunden wird. Versiegelte Böden erhitzen die Luft, verstärken das Überschwemmungsrisiko und sind unfruchtbar.

Die GRZ hat den Zweck, diese natürlichen Funktionen des Bodens zu erhalten. Überschreitungen der GRZ sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben gehen durch zulässige Nebenflächen rd. **100 m²** Boden über die festgesetzte GRZ hinaus verloren.

Hinweis zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den Pumpenbe-

trieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

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 und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 300,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)

5. Die Stellungnahme der Abt. 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 bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; 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. Eine Sondernutzung auf der Birkenallee muss im Zusammenhang der weiteren Baumaßnahmen (Birkenallee 27, 35 und Erlenstraße 5) mit der Straßenverkehrsbehörde und uns unbedingt abgestimmt werden.
 - Da uns die Nutzung des zum nördlichen Grenzverlauf parallel gezeichneten Stellplatzes nicht möglich erscheint, ist uns seitens des Bauherrn eine Schleppkurvenberechnung von beiden Zufahrtsmöglichkeiten der Birkenallee vorzulegen.
 - 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 3.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Genehmigungsfreistellungsverfahren Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung sowie Abbruch des Altbaus auf dem Anwesen Josef-Heppner-Straße 1 Fl.Nr. 280

zurückgezogen

TOP 10 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 11 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital