

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

Sitzungsdatum:	Montag, 17.05.2021
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:30 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann

Dr. Andreas Most

Dr. Michael Reich

Michael Schönlein

Marianne Stöhr

Reinhard Vennekold

Jürgen Westenthanner

Cornelia Zechmeister

GR Dr. Reich ab TOP 3 anwesend.

1. Stellvertreter

Renate Grasse

2. Stellvertreter

Dr. Peter Bekk

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug

Wilhelm Wülleitner

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch
GRin Grasse.

GR Wülleitner entschuldigt, vertreten durch
GR Dr. Bekk.

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 26.04.2021
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Information zur Vorstellung der Neuplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tagespflege und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Fl.-Nr. 170/17
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 10, Fl.-Nr. 275/41
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 10, Fl.-Nr. 275/41
- 6 Antrag auf nachträgliche Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) bezüglich der Einfriedung des Grundstücks entlang der Heilmannstraße 18, Fl.-Nr. 151/27
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zwei Carports auf dem Anwesen Schubertstr. 27, Fl.-Nr. 210/42
- 9 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 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 26.04.2021

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 26.04.2021.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Information zur Vorstellung der Neuplanung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tagespflege und Tiefgarage auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 37, Fl.-Nr. 170/17

Beschlussfassung entfällt

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 10, Fl.-Nr. 275/41

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Doppelhauses mit Tiefgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beiden Grundstücke (Fl.-Nrn. 275/41 und 275/58) verschmolzen werden. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 168 m² Geschoßfläche (GF) auf eine GFZ von 0,4483 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung der Tiefgarage um ca. 8,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) zum o. g. Bauvorhaben hat die Umweltabteilung bereits Stellung bezogen (s. Stellungnahme Az. Sg41_1735_20094 vom 09.12.2020). Die darin genannten Inhalte für eine qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Alle weiteren naturschutzfachlich erforderlichen Änderungen wurden mit den zuständigen Planern im Vorfeld abgestimmt und von diesen in den Antrag übernommen.

Folgende Festsetzungen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan von der Genehmigungsbehörde eingetragenen zu schützenden Bestandsbäume sind **vor Beginn der Abrissarbeiten** mit geeigneten Schutzeinrichtungen (fest errichteter Baumschutzzaun gemäß anliegenden Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“) zu versehen.
2. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und 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.
3. Als Ersatz für die gefälltten Bäume sind die im Freiflächengestaltungsplan dargestellte heimische/n Bäume, Hecken bzw. Gehölze zu pflanzen, langfristig zu pflegen und zu erhalten.
4. Bei Verwendung eines Baumes mit Drahtballen ist dieser bei der Pflanzung zur Gänze zu entfernen.
5. Der Standort der Ersatzpflanzungen ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche des Baumes und der Gehölze zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
6. Die Ersatzpflanzungen sind der Gemeinde bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.
7. **Die Ersatzmaßnahmen und -pflanzungen sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft des betreffenden baurechtlichen Bescheides.**
8. Vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs bzw. der Versiegelung sowie dem Verlust an ökologisch wertvoller Grünfläche sind die Festsetzungen der Stellplatzsatzung Nr. 0002/20/GOV § 5 zur „Versiegelung und Nachpflanzung“ einzuhalten. Insbesondere sind bezüglich der extensiven Dachbegrünung ausschließlich Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu verwenden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung und o. g. 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 und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zum Baumschutz 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.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt. (...)

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, 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. Ebenso muss während der gesamten Bauzeit und dem Bauablauf gewährleistet sein, dass der bestehende Feuerwehreibetrieb nicht gestört wird.
- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine Ableitung 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: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 10, Fl.-Nr. 275/41
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und der Neubau eines Doppelhauses mit Tiefgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beiden Grundstücke (Fl.-Nrn. 275/41 und 275/58) verschmolzen werden. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung von ca. 168 m² Geschoßfläche (GF) auf eine GFZ von 0,4483 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) zum o. g. Bauvorhaben hat die Umweltschutzabteilung bereits Stellung bezogen (s. Stellungnahme Az. Sg41_1735_20094 vom 09.12.2020). Die darin genannten Inhalte für eine qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Alle weiteren naturschutzfachlich erforderlichen Änderungen wurden mit den zuständigen Planern im Vorfeld abgestimmt und von diesen in den Antrag übernommen.

Folgende Festsetzungen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die im Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan von der Genehmigungsbehörde eingetragenen zu schützenden Bestandsbäume sind **vor Beginn der Abrissarbeiten**

mit geeigneten Schutzeinrichtungen (fest errichteter Baumschutzzaun gemäß anliegenden Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“) zu versehen.

2. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- und 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.
3. Als Ersatz für die gefälltten Bäume sind die im Freiflächengestaltungsplan dargestellte heimische/n Bäume, Hecken bzw. Gehölze zu pflanzen, langfristig zu pflegen und zu erhalten.
4. Bei Verwendung eines Baumes mit Drahtballen ist dieser bei der Pflanzung zur Gänze zu entfernen.
5. Der Standort der Ersatzpflanzungen ist in solcher Weise zu wählen und vorzubereiten, dass die arttypischen Standraumansprüche des Baumes und der Gehölze zukünftig in vollem Maße erfüllt und die vorschriftsmäßigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
6. Die Ersatzpflanzungen sind der Gemeinde bekanntzugeben. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Angabe dieses Bescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de eingereicht werden.
7. **Die Ersatzmaßnahmen und -pflanzungen sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft des betreffenden baurechtlichen Bescheides.**
8. Vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs bzw. der Versiegelung sowie dem Verlust an ökologisch wertvoller Grünfläche sind die Festsetzungen der Stellplatzsatzung Nr. 0002/20/GOV § 5 zur „Versiegelung und Nachpflanzung“ einzuhalten. Insbesondere sind bezüglich der extensiven Dachbegrünung ausschließlich Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu verwenden.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung und o. g. 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 und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zum Baumschutz 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.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt. (...)

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, 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. Ebenso muss während der gesamten Bauzeit und dem Bauablauf gewährleistet sein, dass der bestehende Feuerwehreibetrieb nicht gestört wird.

- Das auf Privatflächen anfallende Niederschlagswasser, insbesondere aus den Bereichen der Zuwegungen und Garagenzufahrten muss in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Eine Ableitung 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: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf nachträgliche Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) bezüglich der Einfriedung des Grundstücks entlang der Heilmannstraße 18, Fl.-Nr. 151/27
--------------	--

Beschluss:

Zum Antrag bezüglich der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis auf Einfriedung des Grundstücks entlang der Heilmannstraße mit einer schmiedeeisernen Zaunanlage wird das Einvernehmen erteilt.

Sollte die untere Denkmalschutzbehörde dem Antrag zustimmen, wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt über den noch einzureichenden Antrag auf isolierter Befreiung wegen der Errichtung einer schmiedeeisernen Zaunanlage in einer Höhe von 1,50 m bzw. an den Zufahrten mit einer Höhe von 1,80 m anstatt eines Holzzaunes mit einer Höhe von max. 1,50 m auf dem Bürowege zu entscheiden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
--------------	---

Beschluss:

Frage 1:

Sind 2 Baukörper mit je 2 Wohnungen zulässig?

Gemäß Bebauungsplan sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Einhaltung sämtlicher bauplanungsrechtlicher Vorgaben können auch auf das Grundstück 2 Wohngebäude errichtet werden.

Frage 2:

Sind in der Grundflächenzahl von 0,21 gem. BP-13-00 auch die in den Luftraum hineinragenden Bauteile wie Balkone (auch die, die nach Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind) miteinzurechnen?

In den eingereichten Plänen sind die angesprochenen Bauteile nicht eingezeichnet. Aus diesen Grund kann diese Frage nicht bzw. erst bei Vorlage entsprechender Pläne abschließend be-

antwortet werden. Grundsätzlich ist die Grundflächenzahl (GRZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zu berechnen.

Frage 3:

Sind weitere Nutzungen zulässig?

a. Ist die Nutzung einzelner Räume / eines Raumes als Homeoffice zulässig?

b. Ist die Nutzung einzelner Räume durch den Eigentümer, z.B. als Praxis, Kanzlei, Büro zulässig?

Gemäß Bebauungsplan ist nur eine Wohnnutzung sowie nach § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger einzelne Räume im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass für die entsprechenden Nutzungen ein Stellplatznachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal zu führen ist.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie z.B. sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen sind gemäß Bebauungsplan nicht zulässig.

Frage 4:

Werden im Fall einer Realteilung zwei Zufahrten gefordert?

Die Erschließung für beide Grundstücke muss gesichert (auch mit Dienstbarkeiten möglich) sein. In den eingereichten Plänen ist keine Zufahrt dargestellt worden. Aus diesen Grund kann diese Frage nicht bzw. erst bei Vorlage entsprechender Pläne abschließend beantwortet werden. Ebenso werden naturschutzfachliche Belange in die Beurteilung einfließen.

Frage 5:

Ist die Lage der Zufahrten entwurfsabhängig möglich?

a. im Westen

b. im Osten

In den eingereichten Plänen ist keine Planung für die Zufahrt vorgelegt bzw. eingezeichnet worden. Aus diesen Grund kann diese Frage nicht bzw. erst bei Vorlage entsprechender Pläne abschließend beantwortet werden. Ebenso werden naturschutzfachliche Belange in die Beurteilung einfließen.

Frage 6:

Werden Zufahrten für Feuerwehr erforderlich, falls 2 Baukörper realisiert werden?

Diese Frage ist/wird mit dem bautechnischen Nachweis zum Brandschutz von einem Sachverständigen für Brandschutz beantwortet.

Frage 7:

Ist eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Fl.-Nr. 228/26 zulässig?

a. Zufahrt mittig auf der Grundstücksgrenze

b. Zufahrt auf einem der beiden Grundstücke

Wenn die Erschließung gesichert ist, ist eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt sowohl mittig auf der Grundstücksgrenze sowie auf einem der beiden Grundstücke denkbar. In den eingereichten Plänen ist die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt allerdings nicht eingezeichnet. Aus diesen Grund kann diese Frage nicht bzw. erst bei Vorlage entsprechender Pläne abschließend beantwortet werden.

Frage 8:

Wird eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen zwischen den beiden Baukörpern nach Art. 63 Abs. 1 BayBO erteilt?

Zur Überlappung der Abstandsflächen kommt es nur auf Grund der neuen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pullach. Auf Grund des Gebäudeabstands sind gesunde Wohnverhältnisse in jedem Fall gewahrt (für den Fall das sich die Lage der Gebäude auf dem Grundstück innerhalb des Bauraumes leicht verschieben würde).

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal sind die Abstandsflächen einzuhalten. Das Einvernehmen zur Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird nicht erteilt.

Ergänzend zu den gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik 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 (siehe Anlage – „210514 Jaiserstr...“) sind zu beachten.
- Der Baumbestand sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme (siehe Anlage - grün 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 mittels eines Bauzaunes zu schützen.
- Aufgrund der Nähe zur beampelten Kreuzung der Jaiserstraße/Richard-Wagner-Straße (Warteraum) können hier keine Sondernutzungen auf der Jaiserstraße (Baustelleneinrichtung) genehmigt werden. Diese ist auf dem Grundstück oder auf der Seitnerstraße (Anliegerstraße) zu planen und entsprechend zu genehmigen.
- 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 würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 4.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zwei Carports auf dem Anwesen Schubertstr. 27, Fl.-Nr. 210/42
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und zwei Carports wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung von 3 Kellerlichtschächte außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung von Fenster von Aufenthaltsräumen an der Westseite zur Wolfratshauser Straße (Ziffer A.11.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Carport innerhalb des 5,0 m – Bereich zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a; 2. Bebauungsplanänderung) unter der nachfolgenden Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“; 2. Bebauungsplanänderung erteilt. Der Carport muss seitlich offen bleiben bzw. darf auf Dauer nicht geschlossen werden. Die Bedingung ist erforderlich, da der Carport zusätzlich noch innerhalb des Sichtdreiecks (dreieckig 3,57 m x 1,915 m) geplant wird. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage in den Genehmigungsbescheid mit aufzunehmen.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungspläne geringe naturschutzfachliche Einwände. 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. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die zur Fällung beantragten Bäume Nr. 1, 2, 3 und 4 werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Die Beseitigung der Bäume Nr. 2, 3 und 4 sind nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat.
2. Der Baum Nr. 1 Schwarzkiefer weist am Stamm auf der Nordseite eine tiefgehende Faulstelle auf, weshalb die Bruchsicherheit des Baumes nicht mehr gegeben ist. Eine Fällung wird nach § 5 Abs. 1 Nr. 4 genehmigt, da der Baum infolge von Altersschäden und Missbildung seine Schutzwürdigkeit verloren hat.
3. Die Baumarten im vorgelegten Baumbestands- und Freiflächenplan müssen dahingehend geändert werden: bei Baum Nr. 1 handelt es sich um eine Schwarzkiefer, Nr. 2 ist eine Kirsche und Nr. 4 ist eine Walnuss.
4. Die Ersatzpflanzung 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 den gefälltten Baum gemindert worden ist. Als Ersatzpflanzung für Baum Nr. 1 könnte anstelle eines Spitzahorns auch eine Walnuss verwendet werden.
5. Die Festlegungen in der gültigen Stellplatzsatzung nach § 5 Nr. 4 sind umzusetzen, indem die Flachdächer sowie die Wände der Garagen und Flachdächer von Carports mit extensiver (Dach-) Begrünung aus Wirts- und Nektarpflanzen für den Insektenschutz zu begrünen sind. Diese Festlegungen sind in dem vorgelegten Freiflächengestaltungsplan zu übernehmen und umzusetzen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbe-

scheid 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 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 (siehe Anlage – „210514 Jaiserstr...“) sind zu beachten.
 - Der Baumbestand sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme (siehe Anlage - grün 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 mittels eines Bauzaunes 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 würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 6.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Fragestunde der Ausschussmitglieder
--

GRin Zechmeister würde gerne die Niederschrift im Ratsinformationssystem verlinkt haben mit der Tagesordnung.

TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben
--

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital