

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 25.04.2022
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

TOP 10	Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Swimmingpool nach Grundstücksteilung auf dem Anwesen Karwendelstr. 3, Fl.-Nr. 728
---------------	--

Beschluss:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erklärt, dass das Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt wird und der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage weiter im Genehmigungsverfahren behandelt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 5

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll das sie der Auffassung ist, dass sich die beiden asymmetrischen Walmdächer mit seinen unterschiedlichen Dachneigungen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und somit das geplante Bauvorhaben nicht der Festsetzung (Ziffer A.5.a) des Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“ entspricht.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 28.04.2022


Alfred Vital



Bauverwaltung
Sachbearbeiter: Herr Alfred Vital

Beschlussvorlage-BA

Abt. 5/923/2022

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Bauausschuss	25.04.2022	öffentlich

Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Swimmingpool nach Grundstücksteilung auf dem Anwesen Karwendelstr. 3, Fl.-Nr. 728

Anlagen:

2022-04-07_Baumbestandsplan_M1-100
2022-04-07_Eingabeplan_M1-100
2022-04-07_Erklärung schützenswerte Bäume
2022-04-07_Erläuterung zum Bauantrag
2022-04-07_Freiflächenplan_M1-100
2022-04-07_Lageplan mit gepl. Realteilung_M1-200
2022-04-07_Lageplan mit Neubau+Bestand_M1-200
2022-04-07_Lageplan_M1-1000
2022-04-22_Stellungnahme Abt. Umwelt
2022-04-25_Anlage zur Stellungnahme Abt. Bautechnik
2022-04-25_Stellungnahme Abt. Bautechnik

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde Pullach i. Isartal erklärt, dass das Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt wird und der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage weiter im Genehmigungsverfahren behandelt wird.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...)von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen 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.

Auf dem Grundstück befindet sich ein teilweise alter Baumbestand. Im nordöstlichen Bereich steht eine sehr große, und vitale ortsbildprägende Rotbuche (Baum Nr. 1), im südlichen Bereich unter anderem eine schöne Linde (Baum Nr. 2) und Birke (Baum Nr. 5). Diese Bäume sind, genauso wie der Spitzahorn (Baum Nr. 4), unbedingt erhaltenswert und müssen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.

Die Lärche (Baum Nr. 6) ist ebenfalls sehr alt, hat aber schon eine eingeschränkte Vitalität und nur geringe Regenerationsfähigkeit. Außerdem kam es in der Vergangenheit schon zu Astbrüchen und der Baum hat einen sehr engen Druckzwiesel mit beginnender Rissbildung, weshalb die Bruchsicherheit des Baumes deutlich reduziert ist. Sicherungsmaßnahmen wie eine starke Kroneneinkürzung wären nur mit viel Aufwand möglich und würden den Baum zusätzlich schwächen. Des Weiteren steht der Baum unmittelbar auf dem Baufeld, ohne dessen Beseitigung die Baumaßnahmen nicht umgesetzt werden könnten.

Der Spitzahorn (Baum Nr. 3) im Süden weist eine große Faulstelle im Gabelungsbereich auf und hat außerdem an mehreren Stellen einen starken Pilzbefall und schon größeres Totholz in der Krone. Aufgrund der eingeschränkten Vitalität wird die Fällung des Baumes genehmigt.

Um eine Schädigung der Bäume durch Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten, wurde im Vorfeld das Baufeld ausgemessen und abgesteckt, um die Außengrenzen des Gebäudes festzustellen. Dabei kommt es, wenn man den Arbeitsbereich der Spundwände für die Außenwände des Kellers dazurechnet, zu Überschneidungen im geschützten Traufbereich der Bäume Nr. 1 und Nr. 5. Damit bei den Abgrabungen keine Wurzeln der Bäume verletzt werden, muss vorab jeweils ein Wurzelvorhang in Handschachtung bei beiden Bäumen erstellt werden. **Unbedingt muss ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein fest verankerter Baumschutzzaun errichtet und diese Arbeiten durch die Abt. Umwelt bei einem Vorort-Termin abgenommen werden (siehe Infoblatt „Baumschutz auf Baustellen“).**

Ausdrücklich begrüßt wird die detaillierte Freiflächengestaltungsplanung unter Berücksichtigung eines wurzelschonenden Einbaus der Zuwegungen und Zufahrten mit reduzierter Aufbauhöhe und Wurzelbrücke. Ebenso die Planung für die extensive Dachbegrünung und die Hinweise auf die notwendigen Ersatzpflanzungen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

- 1. Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden oder Krankheit ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 01 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.**

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft des relevanten Baubescheides.

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.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das [„Klimaschutzprogramm“](#) der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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 500,- Euro je Baum festgelegt werden. (...)“

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG würden entsprechend einer Baugenehmigung folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert.
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc. – siehe markierte Bereiche im Anhang) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.
 - 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-siehe Anhang.
 - Der von der Baumaßnahme gegenüberliegende Waldsaum ist nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.
 - Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
 - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
 - Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
 - 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 **9.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Begründung:

Antragsteller:

○



Architekt:

○



Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

- Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplandaten:

- Nr. 1 „Großhesselohe“
- Reines Wohngebiet (WR) (Ziffer A.2.a)
Je Einzelhaus / Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Zul. max. 2 Vollgeschoss + Dachgeschoss (Ziffer A.3.a)
- Zul. GRZ 0,20 gemäß BauNVO 1968 (Ziffer A.3.b)
- Zul. GFZ 0,40 gemäß BauNVO 1968 (Ziffer A.3.c)
Aufenthaltsräume im Dachgeschoss werden auf die Geschoßfläche angerechnet (Ziffer A.3.e)
Schwimmballen und überdeckte Freisitze werden voll auf die Geschoßfläche angerechnet (Ziffer A.3.g)
- Mindestgröße von Grundstücken bei einer Realteilung muss mind. für freistehende Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 400 m² betragen (Ziffer A.4.a)
- Für das Antragsgrundstück ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig (Ziffer A.4.b)
- Baugrenzen (Ziffer A.4.c)
- Bauvorhaben müssen sich bezüglich der Geschoßzahl, der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (Ziffer A.5.a)
- Höhe OK EG-Fußboden max. 0,50 m über Straßenoberkante in Fahrbahnmitte (Ziffer A.5.b)
- Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur Holz- oder Eisengitterzaun mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig; in Sichtdreiecken max. 1,0 m (Ziffer A.5.d)
- Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein (Ziffer A.8.a)
- Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten (Ziffer A.8.b)
- Es dürfen auf dem Grundstück max. 2 Garagen errichtet werden und dies dürfen nicht so angeordnet werden, dass der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht (Ziffer A.8.c)
- Eine Tiefgarage muss errichtet werden, wenn auf dem Baugrundstück mehr als 4 Stellplätze benötigt werden (Ziffer A.8.d)

Zielvorgabe der Gemeinde:

- Zul. Wandhöhe = 7,30 m
- Zul. Firsthöhe = 10,50 m

Örtliche Bauvorschriften:

- Baumschutzverordnung
- Stellplatzsatzung
- Abstandsflächensatzung

Baugenehmigungen:

- Baugenehmigung vom 23.04.1935 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Erläuterungen zum Bauvorhaben:

- Das 1.760 m² große Grundstück wird zu je 880 m² in 2 Teilgrundstücke real geteilt; Realteilung ist aber noch nicht vollzogen
- Das Bestandsgebäude bleibt auf dem nördliche Grundstück
- Das geplante Einfamilienhaus wird auf dem südlichen unbebauten Grundstück errichtet
- Der Antrag wurde im Freistellungsverfahren eingereicht
- Aus Sicht der Bauverwaltung kann der Antrag auch im Freistellungsverfahren bleiben
- Auf Grund der Diskussion um den Neubau in der Pullacher Str. 6 (Gestaltung) hat die Verwaltung den Antrag auf die Tagesordnung gesetzt, so dass der BA entscheidet, ob

sich das Bauvorhaben bezüglich der Firstrichtung, der Dachform und der Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und der Bauantrag im Freistellungsverfahren bleibt oder nicht!

Planungsdaten:

- Ziffer A.2.a:
Festsetzung: Reines Wohngebiet (WR)
Je Einzelhaus / Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig
Planung: Wohnnutzung geplant (EFH mit 1 WE)
Fazit: BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.3.a:
Festsetzung: max. 2 Vollgeschoss + Dachgeschoss
Nachweis: EG = Vollgeschoss
OG = Vollgeschoss

Grundfläche DG EFH:
GR = $14,00 \times 8,00 - 3,90 \times 6,00 = 88,60 \text{ m}^2 \times 2/3 = 59,07 \text{ m}^2$
 $A \geq 2,0 \text{ m li.H.} = 5,60 \times 5,35 + 1,35 \times 2,65 + 1,35 \times 1,85 + 0,20 \times 0,75 \times 2$
 $= 36,34 \text{ m}^2 < 56,07 \text{ m}^2$
DG = kein Vollgeschoss
Fazit: BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.3.b:
Festsetzung: GRZ 0,20 gemäß BauNVO 1968
Grundstücksgröße = 1.760 m^2
Grundstück wird in 2 gleich große Teilgrundstücke zu je 880 m^2 geteilt:
 $880 \text{ m}^2 \times 0,2049 = 180,31 \text{ m}^2 = \text{max. zul.}$

Planung: Bestandsgebäude (Restgrundstück):
GR, EFH = $13,40 \times 9,35 + 1,80 \times 3,70 = 131,92 \text{ m}^2$
GRZ = $131,92 \text{ m}^2 / 880 \text{ m}^2 = 0,1499 < 0,2049 \text{ max. zul.}$

Neubau EFH:
GR, EFH = $14,00 \times 8,00 + 7,60 \times 2,00 + 6,00 \times 8,00 = 175,20 \text{ m}^2$
GRZ = $175,20 \text{ m}^2 / 880 \text{ m}^2 = 0,1991 < 0,2049 \text{ max. zul.}$

Fazit: GRZ auf dem Teilgrundstück mit dem Neubau ist eingehalten.
GRZ auf dem Teilgrundstück mit dem Bestandsgebäude ist eingehalten.
BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.3.c:
Festsetzung: GFZ 0,40 gemäß BauNVO 1968
Grundstücksgröße = 1.760 m^2
Grundstück wird in 2 gleich große Teilgrundstücke zu je 880 m^2 geteilt:
 $880 \text{ m}^2 \times 0,4049 = 356,31 \text{ m}^2 = \text{max. zul.}$

Planung: Bestandsgebäude (Restgrundstück):
GF, EG = $13,40 \times 9,35 + 1,80 \times 3,70 = 131,92 \text{ m}^2$
GF, OG = $13,40 \times 9,35 = 125,29 \text{ m}^2$
GF, DG = $2,15 \times 3,35 + 3,20 \times 4,20 + 1,10 \times 0,80 + 4,50 \times 4,80 = 43,12 \text{ m}^2$
 $= 300,33 \text{ m}^2$
GFZ = $300,33 \text{ m}^2 / 880 \text{ m}^2 = 0,3413 < 0,4049 \text{ max. zul.}$

Neubau EFH:
KG = keine Aufenthaltsräume = $0,00 \text{ m}^2$

$$\begin{aligned}
 EG &= 14,00 \times 8,00 + 7,60 \times 2,00 + 6,00 \times 8,00 &= 175,20 \text{ m}^2 \\
 OG &= 14,00 \times 8,00 + 7,60 \times 2,00 + 6,00 \times 8,00 &= 175,20 \text{ m}^2 \\
 DG &= \text{offener Ruheraum} \\
 &\text{Fläche} = 27,54 \text{ m}^2 \times 1/8 = 3,44 \text{ m}^2 \text{ max. Belichtungsfläche} \\
 &\text{Vorhandene Belichtung:} \\
 &2,13 \times 1,20 + 1,12 \times 0,725 = 3,37 \text{ m}^2 < 3,44 \text{ m}^2 \\
 &\text{d.h. kein Aufenthaltsraum} &= \underline{\underline{0,00 \text{ m}^2}} \\
 & &= 350,40 \text{ m}^2 \\
 GFZ &= 350,40 \text{ m}^2 / 880 \text{ m}^2 = 0,3982 < 0,4049 = \text{max. zul.}
 \end{aligned}$$

Fazit: **GFZ auf dem Teilgrundstück mit dem Neubau ist eingehalten.**
 GFZ auf dem Teilgrundstück mit dem Bestandsgebäude ist eingehalten.
 BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.4.a:
 Festsetzung: Mindestgröße von Grundstücken bei einer Realteilung muss mind. für freistehende Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 400 m² betragen
 Planung: das 1.760 m² große Grundstück wird in 2 gleich große Teilgrundstücke zu je 880 m² real geteilt
 Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhausgrundstücke eingehalten
 GFZ auf dem Teilgrundstück mit dem Bestandsgebäude ist eingehalten.
 Fazit: Grundstücksteilung ist zulässig; BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.4.b:
 Festsetzung: Für das Antragsgrundstück ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig
 Planung: geplant ist ein Einzelgebäude
 Fazit: BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.4.c:
 Festsetzung: Baugrenze
 Zur Karwendelstraße = 5,0 m
 Zum Promenadeweg = 10,0 m
 Keine rückwärtigen Baugrenzen
 Planung: das geplante EFH, die Terrasse sowie der Pool wird innerhalb der Baugrenze geplant
 Fazit: BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.5.a:
 Festsetzung: Bauvorhaben müssen sich bezüglich der Firstrichtung, Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen
 Planung: Walmdach mit den unterschiedlichen Dachneigungen
 First der beiden Walmdächer außermittig
Fazit: BebPlan aus Sicht der Verwaltung eingehalten
Auf Grund der Gestaltung bzw. der Architektur in der Pullacher Str. 6 entscheidet der Bauausschuss, ob das Bauvorhaben im Freistellungsverfahren bleibt oder nicht!

- Ziffer A.5.b:
 Festsetzung: Höhe EG-Fußboden max. 0,50 m über Straßenoberkante in Fahrbahnmitte
 Planung: OK EG FB = OK Gel. = < 0,50 m = max. zul.
Fazit: BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.5.d:
 Festsetzung: Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur Holz- oder Eisen

gitterzaun mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig; in Sichtdreiecken max. 1,0 m
 Planung: Holzzaun 1,40 m hoch
 Vertikale Holzlattung
 Fazit: BebPlan ist eingehalten

- Ziffer A.8.a:
 Festsetzung: Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie müssen mit
 ich rer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt
 sein
 Planung: Garagenabstand zur Straßenbegrenzungslinie ist 5,0 m
 Fazit: BebPlan ist eingehalten
-

- Ziffer A.8.b:
 Festsetzung: Werden Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so
 sind sie zusammenzubauen und mit gleicher Höhe, Dachneigung und
 Dacheindeckung sowie einheitlicher Vorderfront zu gestalten
 Planung: keine Grenzbebauung geplant
 Fazit: BebPlan ist eingehalten
-

- Ziffer A.8.c:
 Festsetzung: Es dürfen auf dem Grundstück max. 2 Garagen errichtet werden und dies
 dürfen nicht so angeordnet werden, dass der Eindruck einer geschlosse
 nen Bauweise entsteht
 Planung: durch die Anordnung der Garage entsteht nicht der Eindruck einer ge
 schlossenen Bauweise
 Fazit: BebPlan ist eingehalten
-

- Ziffer A.8.d:
 Festsetzung: Eine Tiefgarage muss errichtet werden, wenn auf dem Baugrundstück
 mehr als 4 Stellplätze benötigt werden
 Planung: Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit und 292,00 m² Wohnfläche = 4 Stell
 plätze
 Bestandsgebäude = 1 Stellplatz
 Durch den geplanten Stellplatznachweis, dass ein KFZ-Stellplatz durch 4
 überdachte Fahrradabstellplätze mit E-Lademöglichkeit ersetzt
 wird, wird auch ohne Realteilung der Bebauungsplan eingehalten
 Fazit: Tiefgarage nicht erforderlich, BebPlan ist eingehalten
-

Stellplatzsatzung:

- Stellplatzschlüssel gemäß § 3 Abs. 1 für KFZ
 Festsetzung: Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung
 $\leq 85 \text{ m}^2 = 1 \text{ Stpl} / \text{WE}$
 $85 - 150 \text{ m}^2 = 2 \text{ Stpl} / \text{WE}$
 $150 - 250 \text{ m}^2 = 3 \text{ Stpl} / \text{WE}$
 $> 250 \text{ m}^2 = 4 \text{ Stpl} / \text{WE}$

Stellplatzschlüssel gemäß § 8 für Fahrräder

Festsetzung: Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung
 $> 3 \text{ Wohneinheiten} = 100 \% \text{ der KFZ-Stellplätze nach § 3 Abs. 1}$

Planung: KFZ-Stellplätze:
 EFH mit 1 WE = 292,00 m² WF = 4 Stpl

Fahrrad-Stellplätze:
 $< 3 \text{ WE} = 0 \text{ Fahrradstellplätze}$
 Nachweis: 2 Stellplätze in der Doppelgarage
 der 3-te Stellplatz im Vorstauraum der Garage

der 4-te Stellplatz wird durch 4 überdachte Fahrradstellplätze mit E-Lademöglichkeit ersetzt

Fazit: der Stellplatznachweis ist geführt und die Stellplatzsatzung eingehalten

Baumschutzverordnung:

- Stellungnahme Abt. Umwelt:

Die Stellungnahme wurde am 22.04.2022 abgegeben.

Fazit: Dem Bauvorhaben wird seitens der Abteilung Umwelt unter den genannten Bedingungen zugestimmt.

Erschließung:

- Stellungnahme Abt. Bautechnik:

Die Stellungnahme wurde am 25.04.2022 abgegeben.

Fazit: Dem Bauvorhaben wird seitens der Abteilung Bautechnik unter den genannten Bedingungen zugestimmt.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

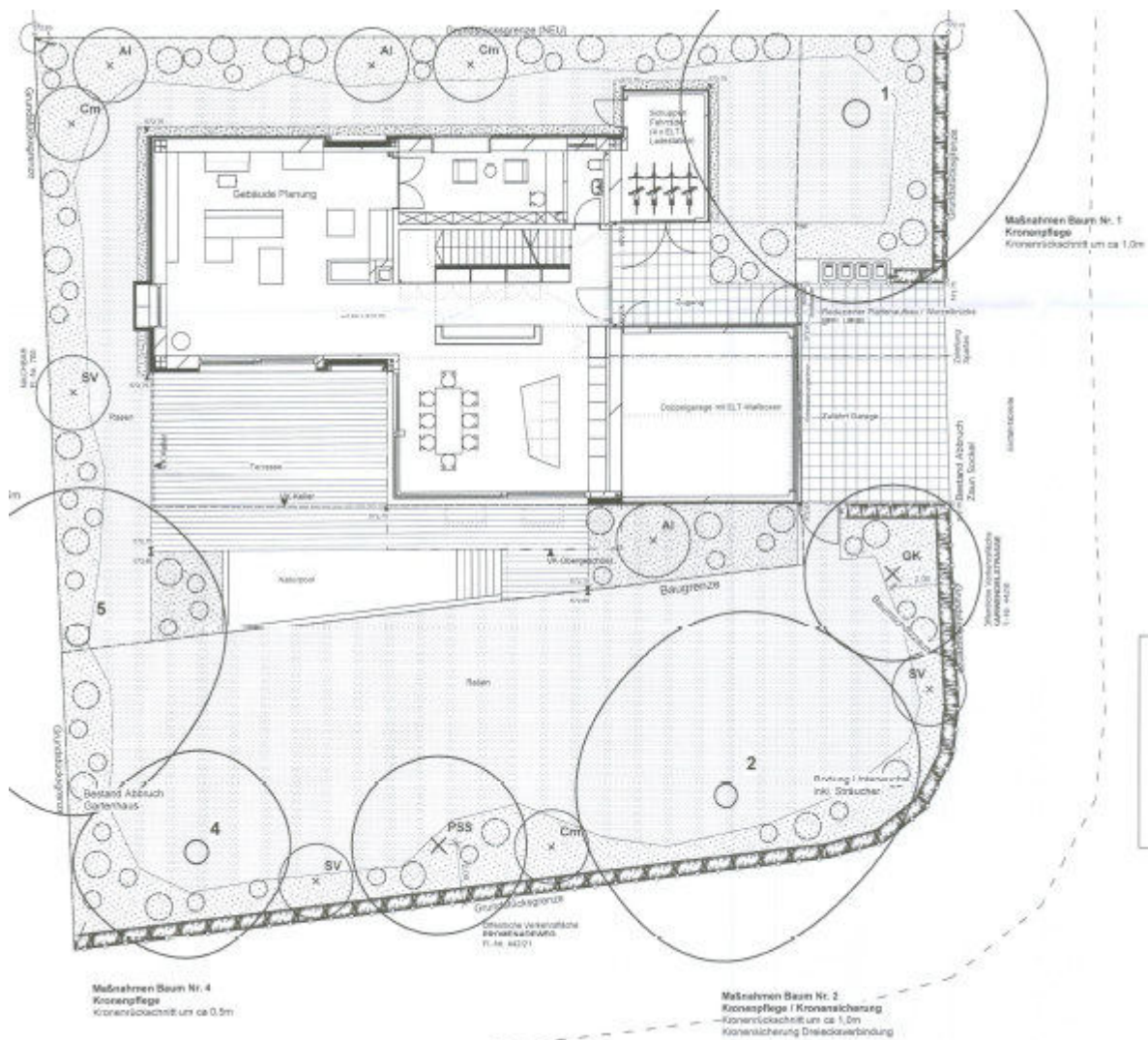
Vital, Alfred

Von: Popov, Goran
Gesendet: Montag, 25. April 2022 14:55
An: Vital, Alfred
Cc: Kotzur, Peter; Baumgartner, Wolfgang; Rückerl, Bernhard; Schwaab, Sylvia
Betreff: Abteilung Bautechnik: Stellungnahme zum Top 10 - Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Karwendelstr. 3, Fl.-Nr. 728) der Tagesordnung BA 25.04.2022
Anlagen: 220425 - Karwendelstr 3.pdf
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Abteilung Bautechnik nimmt zu dem oben genannten Top wie folgt Stellung.

TOP 10: Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Swimmingpool nach Grundstücksteilung auf dem Anwesen Karwendelstr. 3, Fl.-Nr. 728



Nach Art. 21 S.1 BayStrWG würden entsprechend einer Baugenehmigung folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert.

Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc. – siehe markierte Bereiche im Anhang) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.

- 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-siehe Anhang.

Der von der Baumaßnahme gegenüberliegende Waldsaum ist nach den geltenden Richtlinien der DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege sowie der gemeindlichen Baumschutzverordnung mittels eines Baumschutzzaunes abzusichern.

- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
- 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 **9.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.

Mit freundlichen Grüßen

Goran Popov
Staatl. gepr. Bautechniker – Fachrichtung Tiefbau
Abteilung Bautechnik – Straßenbau

--

Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
D-82049 Pullach i. Isartal

Tel. +49 89 744 744 – 621
Fax. +49 89 744 744 – 609

E-Mail: popov@pullach.de
Internet: www.pullach.de

Bitte beachten Sie...

Das Rathaus kann momentan nur nach **vorheriger Vereinbarung** und mit **Mund-Nasenbedeckung** besucht werden. Vielen Dank für Ihre Mitwirkung – bleiben Sie gesund!

An
die Damen und Herren
des Bau- und Ortsplanungsausschusses

Ansprechpartner/in: Hr. Baumgartner
Tel.: 089 / 744744-402
Fax: 089 / 744744-409
E-Mail: baumgartner@pullach.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
Sg41_1735_22016

Pullach i. Isartal,
22.04.2022

**Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Swimmingpool nach Grundstücksteilung auf dem Anwesen Karwendelstr. 3, Fl.-Nr. 728;
Stellungnahme der Abteilung Umwelt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen 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.

Auf dem Grundstück befindet sich ein teilweise alter Baumbestand. Im nordöstlichen Bereich steht eine sehr große, und vitale ortsbildprägende Rotbuche (Baum Nr. 1), im südlichen Bereich unter anderem eine schöne Linde (Baum Nr. 2) und Birke (Baum Nr. 5). Diese Bäume sind, genauso wie der Spitzahorn (Baum Nr. 4), unbedingt erhaltenswert und müssen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.

Die Lärche (Baum Nr. 6) ist ebenfalls sehr alt, hat aber schon eine eingeschränkte Vitalität und nur geringe Regenerationsfähigkeit. Außerdem kam es in der Vergangenheit schon zu Astbrüchen und der Baum hat einen sehr engen Druckzwiesel mit beginnender Rissbildung, weshalb die Bruchsicherheit des Baumes deutlich reduziert ist. Sicherungsmaßnahmen wie eine starke Kroneneinkürzung wären nur mit viel Aufwand möglich und würden den Baum zusätzlich schwächen. Des Weiteren steht der Baum unmittelbar auf dem Baufeld, ohne dessen Beseitigung die Baumaßnahmen nicht umgesetzt werden könnten.

Der Spitzahorn (Baum Nr. 3) im Süden weist eine große Faulstelle im Gabelungsbereich auf und hat außerdem an mehreren Stellen einen starken Pilzbefall und schon größeres Totholz in der Krone. Aufgrund der eingeschränkten Vitalität wird die Fällung des Baumes genehmigt.

Um eine Schädigung der Bäume durch Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten, wurde im Vorfeld das Baufeld ausgemessen und abgesteckt, um die Außengrenzen des Gebäudes festzustellen. Dabei kommt es, wenn man den Arbeitsbereich der Spundwände für die Außenwände des Kellers dazurechnet, zu Überschneidungen im geschützten Traufbereich der Bäume Nr. 1 und Nr. 5. Damit bei den Abgrabungen keine Wurzeln der Bäume verletzt werden, muss vorab jeweils ein Wurzelvorhang in Handschachtung bei beiden Bäumen erstellt werden. **Unbedingt muss ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten ein fest verankerter Baumschutzzaun errichtet und diese Arbeiten durch die Abt. Umwelt bei einem Vorort-Termin abgenommen werden (siehe Infoblatt „Baumschutz auf Baustellen“).**

Ausdrücklich begrüßt wird die detaillierte Freiflächengestaltungsplanung unter Berücksichtigung eines wurzelschonenden Einbaus der Zuwegungen und Zufahrten mit reduzierter Aufbauhöhe und Wurzelbrücke. Ebenso die Planung für die extensive Dachbegrünung und die Hinweise auf die notwendigen Ersatzpflanzungen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

- 1. Die zur Fällung beantragten Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Beseitigung ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BaumSchV zu genehmigen, da der Antragsteller aufgrund von Baurechtsvorschriften einen Anspruch auf bauliche Verwirklichung hat und die Bäume infolge von Altersschäden oder Krankheit ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV und Ziffer 9. Bebauungsplan Nr. 01 sind geeignet, erforderlich und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Folgende Auflage wird zusätzlich bestimmt:

Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird, und zwar spätestens zwei Jahre nach Bestandskraft des relevanten Baubescheides.

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.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragsteller gebeten, sich auch das [„Klimaschutzprogramm“](#) der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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 na-

turschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 500,- Euro je Baum festgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, reading "Wolfgang Baumgartner". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Wolfgang Baumgartner