

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

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 19.10.2022
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:15 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most
Benno Schroeder
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

Ab TOP 12 anwesend.

1. Stellvertreter

Renate Grasse

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek
Dr. Michael Reich
Marianne Stöhr

entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse
entschuldigt, Vertretung entschuldigt
entschuldigt, Vertretung entschuldigt
entschuldigt, Vertretung entschuldigt
entschuldigt, Vertretung entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 26.09.2022
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Austauschplan vom 04.10.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204
- 6 Austauschplan (Freiflächenplan) vom 27.09.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Radschuppen auf dem Anwesen Schillerstr. 9a, Fl.-Nr. 204
- 7 Austauschplan (Baumbestands- und Freiflächenplan) zum Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung "Haus am Wiesenweg" auf dem Anwesen Wiesenweg 5, Fl.-Nr. 170/3
- 8 Austauschplan vom 07.10.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum und Aktualisierung Brandschutz auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Statischen Ertüchtigung eines Teilbereichs des Parkhauses auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 138, Fl.-Nr. 376/1
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 19.05.2021, Az.: 4.1-1068/20/V sowie zum Änderungsantrag vom 27.09.2021, Az.: 4.1-0511/21/V zum Neubau von einem Einfamilienhaus mit Garage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 32, Fl.-Nr. 274/9
Hier: Errichtung eines Schwimm-Spa
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Dachgauben und Vergrößerung der Terrassenfenster bei einem Reihenhauses auf dem Anwesen Tannenstr. 6a, Fl.-Nr. 368/34
- 13 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 30, Fl.-Nr. 178/3
- 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 15 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 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 2	Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
--------------	---

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 26.09.2022
--------------	--

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 26.09.2022.

TOP 4	Bürgerfragestunde
--------------	--------------------------

keine

TOP 5	Austauschplan vom 04.10.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude wird unter der Bedingung befürwortet, wenn ein Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nachgereicht wird, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.
Ebenso sind unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes der 2. Änderung die Außenmaße der Gauben im Dachgeschoß in den Plänen nachzutragen.
Die Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstückgröße bei einer Realteilung wird nicht befürwortet, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.
In der eingereichten Austauschplanung wurden die naturschutzfachlichen Einwände beseitigt und das Dachgeschoß wurde zu einem „Nichtvollgeschoß“ um geplant in dem die „untere“ Dachneigung des Mansarden-Zeltdaches von 64° auf 58,5° reduziert wurde.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 5,5 m² GF auf eine GFZ von 0,3145 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 31,5 m² GF auf insgesamt ca. 37 m² GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3674 (Ziffer A.3.c) sowie wegen der Errichtung einer Terrasse im rückwärtigen westlichen Bereich des Grundstücks komplett und des Nebengebäudes für Fahrräder im straßenseitigen östlichen Bereich des Grundstücks um 1,0 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter den o.g. Bedingungen erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung eines Mansarden-Zeltdaches mit einer zweiten um ca. 1,20 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,60 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung unter den o.g. Bedingungen erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Unterschreitung der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße um 5 m² auf eine Grundstücksgröße von 595 m² anstatt der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m² bei einer Realteilung (Ziffer A.4.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nicht erteilt., da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) 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.

Entgegen der ursprünglich vorgelegten Planung und Stellungnahme Az.: Sg41_1735_22121 vom 22.09.2022 wurden der vorhandene Baumbestand und die geforderten Ersatzpflanzungen in Absprache mit der Abt. Umwelt neu überplant. Die beiden noch kleinen Ersatzpflanzungen Nr. 1 Säulen-Hainbuche und Nr. 3 Blutbuche sind aufgrund ihres geringen Entwicklungspotentials oder ihres Standorts im Baufeld nicht für eine dauerhafte Bestockung des Grundstücks geeignet. Sie werden durch zwei neue Ersatzpflanzungen, ein Spitzahorn und eine Traubeneiche, in entsprechender Größe ersetzt.

In dem zusätzlich eingereichten Antrag des Bauherrn zur Überschreitung der Baugrenze nach Westen zur Errichtung einer Terrasse muss noch eine inhaltliche Korrektur eines Schreibfehlers angebracht werden. In der Begründung muss es heißen: „...durch Verwendung von **wasserdurchlässigen** Materialien wird eine Versiegelung von Gartenflächen entgegengewirkt“. Dies ist auch planerisch im FFP darzustellen (siehe Garagenzufahrt) und bautechnisch umzusetzen.

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 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. 10 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. (...)

6. 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, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) 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.
 - 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/die 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 **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Austauschplan (Freiflächenplan) vom 27.09.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Radschuppen auf dem Anwesen Schillerstr. 9a, Fl.-Nr. 204
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Radschuppen wird befürwortet.
In dem eingereichten Austauschplan (Freiflächenplan) vom 27.09.2022 wurden die naturschutzfachlichen Einwände beseitigt.
Die Unterschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bei einer Realteilung wird nicht befürwortet, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) in den Vollgeschossen um ca. 8,5 m² GF auf eine GFZ von 0,3189 sowie wegen Überschreitung durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um weitere ca. 44,5 m² GF auf insgesamt ca. 53 m² GF auf eine GFZ insgesamt von 0,3934 (Ziffer A.3.c) sowie wegen der Errichtung eines Schuppens für Fahrräder mit E- Lademöglichkeit im straßenseitigen östlichen Bereich des Grundstücks teilweise um ca. 2,0 x 2,0 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen der Errichtung eines Laternendaches mit einer zweiten um 0,95 m zurückgesetzten Wandhöhe von 8,455 m anstatt der festgesetzten max. zul. Wandhöhe von 7,30 m (Ziffer A.3.f / 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Unterschreitung der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße um 5 m² auf eine Grundstücksgröße von 595 m² anstatt der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße von mindestens 600 m² bei einer Realteilung (Ziffer A.4.a) nicht erteilt, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **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.**

Entgegen der ursprünglich vorgelegten Planung und Stellungnahme Az.: Sg41_1735_22122 vom 22.09.2022 wurden der vorhandene Baumbestand und die geforderten Ersatzpflanzungen in Absprache mit der Abt. Umwelt neu überplant. Zum ursprünglich vorgelegten Baumbestandsplan vom 12.09.2022 wurden der Baumstandort der Ersatzpflanzung Spitzahorn im Westen des Grundstücks korrigiert und dessen Umpflanzung an die Nordwestecke des Grundstücks dargestellt. Eine Baumumpflanzung in diesem Alter ist aus fachlicher Sicht möglich, sofern diese baumschonend, wurzelerhaltend und fachmännisch (siehe FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2“) durchgeführt wird. Hierbei ist vor allem darauf zu achten, dass es zu keinen Wurzel- oder Stammverletzungen kommt und die Fertigstellungs- sowie die Entwicklungspflege für die kommenden Jahre gewährleistet ist. Kommt es zu einem Ausfall der Um- oder Neupflanzung sind diese fristgerecht (in der darauffolgenden Vegetationsperiode) zu ersetzen.

Besonderes Augenmerk ist auch auf den im nördlich angrenzenden Grundstück und im Baumbestandsplan eingezeichneten Nachbarbaumbestand zu legen. Dieser ist vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten ausreichend zu schützen (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“).

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 Ersatzpflanzungen 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.**

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. (...)

6. 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, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) 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.
- 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/die 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 **6.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 1

TOP 7	Austauschplan (Baumbestands- und Freiflächenplan) zum Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung "Haus am Wiesenweg" auf dem Anwesen Wiesenweg 5, Fl.-Nr. 170/3
-------	---

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Herstellung der Bauordnungsrechtlichen Konformität in der Senioren- und Pflegeeinrichtung „Haus am Wiesenweg“ wird nicht befürwortet.

Die vorgelegte Planung ist wegen naturschutzfachlicher Einwände derzeit nicht genehmigungsfähig (siehe Beschlussabschrift vom 26.09.2022, TOP 13 des Bauausschusses).

Das Landratsamt München wird gebeten, den fehlenden Baumbestands- und Freiflächenplan anzufordern. Die Gemeinde Pullach i. Isartal bittet um eine erneute Beteiligung am Verfahren, wenn die Pläne vorgelegt worden sind.

Der Beschluss des Bauausschusses vom 26.09.2022, TOP 13 behält weiterhin sein Gültigkeit.

Abstimmung:**Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0**

TOP 8	Austauschplan vom 07.10.2022 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Jaiserstr. 38, Fl.-Nr. 228/9
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Bestandsgarage wird nicht befürwortet.

Begründet wird die Ablehnung des Bauantrages damit, dass durch die Neuerrichtung der Außentreppe einerseits die GRZ überschritten wird und andererseits der Stellplatznachweis nicht geführt werden kann.

Ebenso fehlt bei den Bauantragsunterlagen der Einfriedungsplan. Das Landratsamt München wird diesbezüglich gebeten, einen entsprechenden Plan anzufordern, der die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält.

Zudem sind in den beiden Plänen (Eingabeplan sowie Baumbestands- und Freiflächenplan) Bäume eingezeichnet. Jedoch sollten die Bäume auf den beiden Plänen gleich dargestellt werden. Es wird darum gebeten, dass die fehlenden Bäume im Eingabeplan an die geplanten Bäume des Baumbestands- und Freiflächenplanes angepasst bzw. ergänzt werden.

Der Stellplatznachweis kann durch die Neuordnung der best. Garage bzw. des geplanten Carports entsprechend der Stellungnahme der Abteilung Bautechnik vom 12.10.2022 hinsichtlich der entsprechenden Regelbreiten und des Flächenbedarfs so nicht erfolgen.

Diese Auffassung teilt die Bauverwaltung ebenfalls, denn die verbleibende „Durchfahrtsbreite“ zwischen Stellplatz 1 (Carport) und Einfamilienhaus mit Kelleraußentreppe sowie die anschließende „Umfahrung“ der nordwestlichen Gebäudeecke des Einfamilienhauses wird als zu gering erachtet.

Das bedeutet, wenn der Stellplatz 1 im Carport belegt ist, ist der Stellplatz 2 in der best. Garage nicht anfahrbar!

Überdies soll der nachzuweisende dritte Stellplatz gemäß § 3 Abs. 6 der Stellplatzsatzung durch 4 Fahrradabstellplätzen mit E-Lademöglichkeit ersetzt werden. Die Voraussetzung dafür ist unter anderem allerdings, dass die Abstellmöglichkeit für die Fahrräder überdacht sein müssen und die Abstellplätze auf dem kürzest möglichen Weg und unmittelbar von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erreichen sein müssen.

Es wird bezweifelt, dass in der bestehenden Garage mit einer Länge von 6,35 m und einer Breite von ca. 3,65 m, im hinteren abgetrennten ca. 1 m breiten Raum, 4 Fahrräder Platz haben. Ebenso ist die Lage der Fahrradabstellplätze im hintersten Bereich des Grundstücks nicht der kürzest mögliche Weg, sondern der längst mögliche Weg zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Mit der vorgelegten Planung kann also nur 1 Stellplatz anstatt der erforderlichen 3 Stellplätze als nachgewiesen betrachtet werden, denn ein Stellplatz ist nicht uneingeschränkt anfahrbar und die Bedingungen für den Verzicht des dritten Stellplatzes werden auch nicht erfüllt.

Außerdem ändert sich durch die neu geplante Kelleraußentreppe das Maß der baulichen

Nutzung, denn Außentreppen sind auf die Grundfläche (GR) anzurechnen. Gemäß Eingabeplan wird die Außentreppe als Fluchttreppe bezeichnet und vermutlich für das „Gästezimmer“ im Kellergeschoß benötigt.

Dass das „Gästezimmer“ im Kellergeschoß aber als Aufenthaltsraum genützt werden kann, muss es vom geplanten Nutzungszweck und der objektiven Eignung ein Aufenthaltsraum sein. Bezüglich der objektiven Eignung ist dieser Raum aber kein Aufenthaltsraum, denn die Belichtung ausschließlich über Kellerlichtschächte alleine reicht nicht aus, damit die Qualität eines Aufenthaltsraumes zum dauernden Aufenthalt von Personen entsteht bzw. dieser dazu geeignet ist.

Hier besteht für die Gemeinde Pullach i. Isartal noch Klärungsbedarf, denn so wie der Raum derzeit geplant ist, kann dieser als Aufenthaltsraum nicht genützt werden. Sollte die Planung nicht geändert werden, wird das Landratsamt München gebeten den Raum „Gäste“ im Kellergeschoß als Nichtaufenthaltsraum zu stempeln und dies auch als Auflage in den Genehmigungsbescheid festzusetzen.

Sollte jedoch die Planung geändert werden, so dass der Raum „Gäste“ im Kellergeschoß von seinem Nutzungszweck sowie seiner objektiven Eignung als Aufenthaltsraum zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet ist, ist dieser auch auf die Wohnfläche anzurechnen. Das würde bedeuten, dass das Gebäude mehr als 250 m² Wohnfläche haben wird und somit 4 Stellplätze anstatt 3 Stellplätze nachzuweisen wären. Ebenso wäre dann dieser Raum sowie die Treppe samt Umfassungswand auf die Geschoßfläche gemäß BauNVO anzurechnen.

Die vorgelegte Planung deutet eher daraufhin, dass der Raum als Aufenthaltsraum genützt werden soll, denn einen 2. Rettungsweg aus dem Kellergeschoß benötige man nur, wenn auch Aufenthaltsräume in diesem Geschoß sind. Der 2. Rettungsweg aus dem Kellergeschoß wird mit der Außentreppe geschaffen. Sind keine Aufenthaltsräume im Kellergeschoß, würde man auch keinen 2. Rettungsweg benötigen und die Kelleraußentreppe wäre nicht erforderlich.

Diesbezüglich wird um Klarstellung gebeten.

Bei Vorlage einer genehmigungsfähigen Austauschplanung kann die beantragte Befreiung zur die Errichtung des Müllhauses an der Jaiserstraße außerhalb der Baugrenze in Aussicht gestellt werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche (GR) um ca. 10,5 m² auf eine GRZ von 0,2270 (Ziffer 2.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ wegen der o.g. Begründung nicht erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wegen der Errichtung von einem anzurechnenden Stellplatz anstatt der erforderlichen drei Stellplätze wird wegen der o.g. Begründung nicht erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) 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.“

Der Plattenbelag im Bereich der Einfahrt wurde bei Baum Nr. 10 reduziert, so dass der Versiegelungsgrad im Wurzelbereich deutlich geringer ausfällt.

Durch die Fällung der Kirsche Baum Nr. 1 und die festgelegte Ersatzpflanzung mit einer Walnuss erfährt der Baumbestand auf dem Grundstück eine deutliche Aufwertung.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 "Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße" und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

- 1. Die anlässlich des Hausbaus 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 aufgrund einer anderen übergeordneten Rechtsvorschrift, hier des Baurechts, ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht oder über Befreiungen erwirkt wird und dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Bäume nicht möglich ist und/oder die Bäume infolge von Altersschäden, Krankheit oder Missbildung die Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV und Ziffer 7. Bebauungsplan Nr. 13 ist 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.**

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume Nrn. 8 und 10 sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten und gemäß dem Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ (s. Anlage) Wurzelschutzzäune mit einer Höhe von mindestens 2 m zu errichten. Diese Schutzzäune sind aus Holz und in fester Verankerung anzufertigen.
2. Zum Schutz des zu erhaltenden Nachbarbaumes Nr. A ist vor Beginn der Bauarbeiten ebenfalls ein Wurzelvorhang gemäß dem Informationsblatt zu errichten.
3. Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Abriss- bzw. Bauarbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzeinrichtungen durchzuführen. Ersatzweise kann eine aussagekräftige Fotodokumentation der Schutzmaßnahmen unter Angabe des Baubescheides per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden.
4. 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.

Hinweis zu gemeindlichem Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Die Antragssteller werden 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.

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

Hinweise zu 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.

Hinweise 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.

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.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der 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 baumschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen, hier: die Errichtung von Baumschutzzäunen bzw. -einrichtungen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.500,- Euro je Einrichtung und 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:
 - Durch die **Neuanordnung des Baufeldes wird und kann eine Nutzung der bestehenden hinteren Garage** entsprechenden Regelbreiten und dem Flächenbedarf so nicht erfolgen. Ebenso halten wir eine Nutzung des Carports zwischen dem Haus und der Grundstücksgrenze für nicht sinnvoll. Auch hier werden der Flächenbedarf und die hier erforderlichen Regelbreiten aus unserer Sicht nicht eingehalten und würde entsprechend auch vor dem Schwimmbad als ungewollten Sichtfänger nicht genutzt werden. Daraus folgt dass die eigentlichen Stellflächen für die privaten Fahrzeuge auf den öffentlichen Straßengrund verlegt werden würden. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik ist die Anordnung der Stellflächen hier entsprechend neu zu überplanen.
 - 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-Baumpfleger ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger") 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 Seiterstraße (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: 6 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung Bestandsbau Seniorenzentrum und Aktualisierung Brandschutz auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 1-5, Fl.-Nrn. 186/23, 186/33, 186/34, 186/46, 186/47
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nachgenehmigung des Bestandsbaus des Seniorenzentrums und die Aktualisierung des Brandschutzes wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) **von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.**

Aktuell sind aus den eingereichten Unterlagen keine Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand ersichtlich. Allerdings haben die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass es trotzdem bei der Baustelleneinrichtung (z.B. Container, Baumaterialien, Fahrzeuge) oder bei der Durchführung der Arbeiten zu Eingriffen (z.B. Überfahrungen der Wurzeln, Ablagerungen von Erdaushub oder Baumaterialien) in den geschützten Baumbestand kommen kann. Deshalb sei hier vorsichtshalber und vorausschauend auf die Schutzbestimmungen des Baumbestands hingewiesen.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Gerade bei der Errichtung von Gerüsten an hohen Gebäuden ist ein erhöhter Materialanlieferungs- und Materiallagerbedarf gegeben. Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abt. Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen 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.

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:
„(...) Da es sich hier hauptsächlich um eine rückwirkende Nutzungsänderungen beziehungsweise um eine Nachgenehmigung des Bestandes handelt, und der Brandschutz nur in kleineren Abschnitten angepasst wird, gehen wir hier davon aus dass bei diesen Tätigkeiten keine öffentlichen Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Auflagen oder Sicherheiten werden somit nicht erhoben.

Hinweis:

Bei der Anpassung der Feuerwehrpläne in Bezug der Einsatzleitung (Evakuierungsmöglichkeiten, kurzfristige Betten- und Bereichsverlegungen, benötigten Anfahrtzonen, Aufstellflächen etc.) ist hier die örtliche Feuerwehr – Kommandant: Thomas Maranelli (kommandant@feuerwehr-pullach.de) entsprechend mit einzubeziehen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Statischen Ertüchtigung eines Teilbereichs des Parkhauses wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Gerade bei der Errichtung von Gerüsten an hohen Gebäuden ist ein erhöhter Materialanlieferungs- und Materiallagerbedarf gegeben. Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Vor allem die Bäume im Innenhof müssen vor Errichtung des Gerüstes durch einen nicht verrückbaren Baumschutzzaun vor Verletzungen und Überfahrungen geschützt werden. Gleiches gilt für den Baumbestand auf der Westseite entlang der B11, falls dieser durch die Baumaßnahme wie oben beschrieben betroffen ist. Der fertiggestellte Baumschutzzaun muss vor Baubeginn durch einen Mitarbeiter der Abt. Umwelt abgenommen 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.

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. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 19.05.2021, Az.: 4.1-1068/20/V sowie zum Änderungsantrag vom 27.09.2021, Az.: 4.1-0511/21/V zum Neubau von einem Einfamilienhaus mit Garage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 32, Fl.-Nr. 274/9 Hier: Errichtung eines Schwimm-Spa
---------------	---

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zu den Baugenehmigungen vom 19.05.2021, Az.: 4.1-1068/20/V und 27.09.2021, Az.: 4.1-0511/21/V zum Neubau eines Schwimm-Spa wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die, durch die Errichtung des Schwimm-Spa's weggefallene Pflanzung eines Solitärstrauches an anderer Stelle durchgeführt wird (siehe Stellungnahme der Abt. Umwelt unter Ziffer 2.). Das Landratsamt München wird gebeten, dass diesbezüglich ein geänderter bzw. überarbeiteter Freiflächenplan eingereicht wird. Ansonsten ist die rechtliche Zulässigkeit der geplanten untergeordneten Nebenanlage innerhalb der Baugrenzen gegeben.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 12.10.2022 wird Bestandteil des Beschlusses: „(...) **von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände.**

Verglichen mit dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan vom 19.05.2021 wurde evident, dass im aktuellen FFP eine auf der Terrasse geplante Neupflanzung eines Solitärstrauches nicht mehr vorhanden ist. Dieser Strauch kann durch die Verbreiterung der Terrasse und die Größe des Pools anscheinend nicht mehr realisiert werden. Daher muss der aktuelle FFP nochmals überarbeitet werden und als Tektur mit dem neuen Standort des Strauches eingereicht werden.

Aktuell sind aus den eingereichten Unterlagen keine Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand ersichtlich. Allerdings haben die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass es trotzdem bei der Baustelleneinrichtung (z.B. Container, Baumaterialien, Fahrzeuge) oder bei der Durchführung der Arbeiten zu Eingriffen (z.B. Überfahrten der Wurzeln, Ablagerungen von Erdaushub oder Baumaterialien) in den geschützten Baumbestand kommen kann. Deshalb sei hier vorsichtshalber und vorausschauend auf die Schutzbestimmungen des Baumbestands hingewiesen.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.

5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abt. Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen 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.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

Hinweise zu 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.

Hinweise 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 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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 1

TOP 12	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Dachgauben und Vergrößerung der Terrassenfenster bei einem Reihenhaushaus auf dem Anwesen Tannenstr. 6a, Fl.-Nr. 368/34
--------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau von zwei Dachgauben sowie die Vergrößerung der Terrassenfenster in einem Reihemittelhaus auf dem Anwesen Tannenstr. 6a, Fl.-Nr. 368/34 wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
„ (...) **von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.**

Aktuell sind aus den eingereichten Unterlagen keine Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand ersichtlich. Allerdings haben die Erfahrungen der letzten Jahre gezeigt, dass es trotzdem bei der Baustelleneinrichtung (z.B. Container, Baumaterialien, Fahrzeuge) oder bei der Durchführung der Arbeiten zu Eingriffen (z.B. Überfahrungen der Wurzeln, Ablagerungen von Erdaushub oder Baumaterialien) in den geschützten Baumbestand kommen kann. Deshalb sei hier vorsichtshalber und vorausschauend auf die Schutzbestimmungen des Baumbestands hingewiesen.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Gerade bei der Errichtung von Gerüsten an hohen Gebäuden ist ein erhöhter Materialanlieferungs- und Materiallagerbedarf gegeben. Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abt. Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen 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.

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. von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände (...)

3. 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, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) 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.
 - 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/die 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 **1.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

GRin Eisenmann ab TOP 12 anwesend.

TOP 13 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Wurzelseppstr. 30, Fl.-Nr. 178/3
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze wird zurückgestellt.
Die vorgelegte Planung ist derzeit nicht genehmigungsfähig wegen der naturschutzfachlichen Einwände (siehe Ziffer 3.).
2. Wenn die naturschutzfachlichen Einwände gelöst worden sind und ein qualifizierter Baumbestandsplan vorgelegt wurde, dann kann eine Zustimmung zur isolierten Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses außerhalb der überbaubaren Fläche in Aussicht gestellt werden.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht abgestimmt. Es liegt aktuell kein qualifizierter Baumbestandsplan für eine abschließende Beurteilung vor.

Im südlichen Bereich, unmittelbar an der Grundstücksgrenze wurde vorab eine große Betonfundamentplatte über die ganze Breite des Grundstücks gebaut (siehe Abb. 1 und 2). Damit einhergehend wurde ein großer Bereich der auf dem östlichen Nachbargrundstück stehenden und gem. BaumSchV der Gemeinde geschützten Linde versiegelt.

Nach den Planunterlagen müsste aber östlich der Gartenhütte noch mind. ein Meter freier Platz sein. Dies ist vor allem auch in Hinblick auf das zunehmende Dickenwachstum der Linde wichtig, da der Baum ansonsten in naher Zukunft an die Betonplatte heranwächst und in diese einwächst. Daher entsprechen die eingereichten Planunterlagen nicht der Realität.

Um beurteilen zu können, ob ein Verstoß gegen die BaumSchV der Gemeinde vorliegt, muss zur Überprüfung ein qualifizierter Baumbestandsplan eingereicht werden. Dieser muss neben den Bäumen auf dem Grundstück auch die Nachbarbäume im Umkreis von fünf Metern zur Grundstücksgrenze umfassen.

Eine nicht genehmigte Versiegelung stellt auch einen Verstoß gegen die BaumSchV dar und muss ggf. wieder rückgebaut werden. Dadurch bekommt der Baum mehr Gelegenheit, an das in heißen Sommermonaten wenige Wasser heranzukommen. Auch wäre es sinnvoll die Entwässerung der Dachfläche dem Baum zu Gute kommen zu lassen. Üblicherweise werden Fundamente im Bereich von vorhandenen Wurzeln als Punktfundamente errichtet, um eine großflächige Wurzelbeschädigung und Versiegelung zu vermeiden.

Wir bitten den Antragsteller mit der Abt. Umwelt der Gemeinde Kontakt aufzunehmen und die notwendigen Maßnahmen im Vorfeld zu besprechen.



Abb. 1: Betonfundament über gesamte Grundstücksbreite



Abb. 2: Fundament bis unmittelbar an den Baum und im Kronentrauf

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden.
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV).

1. Gem. § 3 ist es verboten, lebende Bäume... zu entfernen, zu beschädigen oder zu verändern. Eine Beschädigung oder Veränderung liegt insbesondere vor, wenn Maßnahmen vorgenommen oder Zustände aufrechterhalten werden, die zum vorzeitigen Absterben von Bäumen führen oder das weitere Wachstum dauerhaft verhindern. Dies sind insbesondere unsachgemäße Schnittmaßnahmen, das Ausbringen von schädlichen Stoffen, **Abgrabungen, Versiegelungen, Verdichtungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich.**

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.

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. (...)

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, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) 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.
 - Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.

- Eine Sondernutzung auf der Wurzelseppstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit des **Schulweges und der Schulbuslinie** nur in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde gewährt.
- 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/die 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 **1.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital