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

Sitzungsdatum: Montag, 08.12.2014
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:30 Uhr
Ort: großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Odilo Helmerich
Dr. Walter Mayer
Patrick Schramm
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner

2. Stellvertreter

Fabian Müller-Klug
Johannes Schuster

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Lutz Schonert

GR Schonert entschuldigt, vertreten durch
GR Müller-Klug.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GR Schuster.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.11.2014
- 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Modernisierung, Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Lärchenstr. 5, Fl.-Nr. 291/9
- 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Anbau an ein Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34
- 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Instandsetzung einer best. Doppelhaushälfte mit Verlängerung der Garage auf dem Anwesen Wiener Str. 3a, Fl.-Nr. 275/27
- 5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 3, Fl.-Nr. 228/43
- 6 Bauvoranfrage bezüglich einer möglichen Bebauung auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 3, Fl.-Nr. 228/43
- 7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Anwesen Mozartstr. 10, Fl.-Nr. 648/2
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georgenstr. 1, Fl.-Nr. 459/14
Hier: Tektur des Freiflächengestaltungsplanes
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage auf dem Anwesen Römerstr. 21, Fl.-Nr. 368/15
Hier: Tektur des Freiflächengestaltungsplanes
- 10 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe, 4. Änderung" für das Anwesen Wettersteinstr. 26, Fl.-Nrn. 441/28 und 441/65
- 11 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes B/6/1963 an der Hans-Keis-Straße im Bereich zwischen den Haus-Nrn. 18 - 36, Fl.-Nrn. 170/12 und 170/13
- 12 Antrag im Genehmigungsverfahren zur Errichtung einer Werbeanlage an der bestehenden Sprecherkabine auf dem Anwesen Gistlstr. 2 (Sportplatz), Fl.-Nr. 205

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.11.2014

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 10.11.2014.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Modernisierung, Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Lärchenstr. 5, Fl.-Nr. 291/9

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Modernisierung, Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 36 m² Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3444 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Überschreitung der Baugrenze um 15 cm an der Lärchen- und Erlenstraße durch die Außenwärmedämmung am Bestandsgebäude (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses, allerdings kommen für die Ersatzpflanzungen auch sonstige Obstbäume in Betracht.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

GR Helmerich gibt zu Protokoll, dass er sich eine Erläuterung wünscht, wie die nähere Umgebung definiert ist. Der Vortrag hierüber soll in einer der nächsten Sitzungen stattfinden.

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Anbau an ein Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Anbau an ein Mehrfamilienhaus wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen 2 Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten und 1 Büroeinheit (Ziffer A.2.a), wegen Überschreitung der Baugrenze um ca. 20 cm (Bestand und Neubau) an der Rosenstraße durch die Außenwärmedämmung (Ziffer A.4.c) sowie wegen Errichtung von 7 oberirdischen Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage (Ziffer A.8.d) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird nachgereicht und wird Bestandteil des Beschlusses, da ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan noch nachgereicht werden muss. Dem Antrag liegt eine vorläufige Stellungnahme der Abteilung Umwelt bei.

Hinweis an den Antragsteller:

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

Hinweis an das Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird gebeten, die nordseitige Abstandsfläche zu überprüfen. Diese könnte unter Umständen nicht eingehalten sein, da mehr als 16 m Abstandsflächen-halbierung in Anspruch genommen wurden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Instandsetzung einer best. Doppelhaushälfte mit Verlängerung der Garage auf dem Anwesen Wiener Str. 3a, Fl.-Nr. 275/27

Beschluss:

1. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für den eine Veränderungssperre erlassen wurde.
2. Das Einvernehmen zur Ausnahme von § 3 der Veränderungssperre wird erteilt.
3. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung und Instandsetzung einer best. Doppelhaushälfte wird befürwortet.
4. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 6 m² Geschossfläche durch die Aussenwärmedämmung auf eine GFZ von 0,3053 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung der Baugrenze um 8 cm an der Wiener Straße durch die Aussenwärmedämmung (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Die Vorschriften für die max. zulässige Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) werden nicht eingehalten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäuser auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 3, Fl.-Nr. 228/43

Beschluss:

Frage:

Befreit Gemeinde und Landratsamt die Maßgabe der rückwärtigen Baugrenze für eine Überschreitung der Bebauung um 1,50 m unter den in der Fragestellung aufgeführten Umständen?

Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 1,50 m zur Errichtung von zwei Einfamilienhäuser wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die Parameter eingehalten werden, wie sie in der Fragestellung des Vorbescheides beschrieben wurden. Ferner wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Bauvoranfrage bezüglich einer möglichen Bebauung auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 3, Fl.-Nr. 228/43

Beschluss:

Frage 1:

Besteht die Möglichkeit, eine Garage im Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze Richard-Wagner-Straße an der Frontseite des Hauses zu bauen? Einfahrt wäre entweder frontal oder seitlich, d.h. parallel zur Straße?

Der Abstand zur Errichtung einer Garage oder auch eines Carport muss mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze betragen.

Grundsätzlich kann die Garagen- oder Carporteinfahrt frontal oder parallel zur Straße sein. Es ist aber dar zu achten, dass gemäß § 6 der Stellplatzsatzung max. 6,0 m Zufahrtsbreite pro Grundstück gewährt werden.

Frage 2:

**Inwiefern ist es möglich, die zur Straße gerichtete Bezäunung mit modernen Materialien zu gestalten, zum Beispiel Metallstreben oder durchgehende Holzplatten?
Und existiert eine maximale Höhe, die diese Bezäunung haben darf?**

Gemäß dem gültigen Bebauungsplan sind an der Straße nur Holzzäune mit senkrechten Holzlatten und mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt im Gemeindegebiet üblicherweise 1,50 m und ist in den meisten Bebauungsplänen auch so festge-

setzt. Ferner sind bezüglich der Materialien nur Holz- oder Eisengitterzäune zulässig. Ausnahmsweise können im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) Mauern von geringer Länge zugelassen werden. Daher kann die Zustimmung zur Errichtung einer Einfriedung entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,50 m und in den Materialien als Holzlatten- und Eisengitterzaun (offene Gestaltung) incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Frage 3:

Ist es möglich, den Minimalabstand zum Nachbargrundstück von 3,0 m bzw. 6,0 m insofern zu unterschreiten, dass dort ein Swimming Pool angelegt wird?

Gilt die gleiche Regel für einen fest installierten Grill?

Bzw. welche Genehmigungen von welcher Stelle sind nötig, um dies zu tun?

Die Fragen bezüglich der Abstandsflächen betreffen das Bauordnungsrecht und sind ausschließlich mit dem Landratsamt München abzuklären.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Anwesen Mozartstr. 10, Fl.-Nr. 648/2
--

Beschluss:

1. Für die beantragte Bauvoranfrage vom 20.11.2014 zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Ebenso besteht Einverständnis wegen der Überschreitung der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,3890 incl. der erforderlichen Befreiung von Ziffer A.3.c des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“. Es wird vorsorglich noch darauf hingewiesen, dass bei einem Dachgeschossausbau eine Befreiung von der Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nur bis zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,40 möglich ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass mit der vorgelegten Planung bzw. der GFZ von 0,3890 ein Ausbau des Dachgeschosses praktisch nicht mehr möglich ist.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses, allerdings wird auf eine Spiegelung der Garagen- und Stellplatzsituation nicht bestanden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georgenstr. 1, Fl.-Nr. 459/14 Hier: Tektur des Freiflächengestaltungsplanes
--

Beschluss:

1. Die geänderten Tekturblätter zum Freiflächengestaltungsplan vom 28.10.2014 mit der Fällung der beiden Bäume 2 und 4 (Fichten) wird befürwortet, da sie zu nahe an der Baugrube stehen.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

**TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage auf dem Anwesen Römerstr. 21, Fl.-Nr. 368/15
Hier: Tektur des Freiflächengestaltungsplanes**

Beschluss:

1. Der geänderte Freiflächengestaltungsplan vom Oktober 2014 wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Abteilung Umwelt wird gebeten Sanktionen zu überprüfen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe, 4. Änderung" für das Anwesen Wettersteinstr. 26, Fl.-Nrn. 441/28 und 441/65

Der Antrag von GR Schramm über die getrennte Abstimmung bezüglich der Mindestgröße für Baugrundstücke wird einstimmig befürwortet.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe, 4. Änderung“ für das Anwesen Wettersteinstr. 26 wird befürwortet. Ferner befindet der Bauausschuss, dass die anderen Grundstücke der 4. Änderung auch mitgeändert werden sollen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erneut zu ändern.
3. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Antragsteller.
4. Ziel der Bauleitplanung soll sein, dass die rückwärtige Baugrenze verändert wird sowie die Fläche zur Pflanzung bodenständiger Gehölze ersatzlos entfällt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Beschluss:

5. Ebenfalls soll Ziel der Bauleitplanung sein, dass die Mindestgröße für Baugrundstücke von 750 m² ersatzlos entfällt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

TOP 11 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes B/6/1963 an der Hans-Keis-Straße im Bereich zwischen den Haus-Nrn. 18 - 36, Fl.-Nrn. 170/12 und 170/13
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes B/6/1963 an der Hans-Keis-Straße im Bereich zwischen den Häusern 24/26 und 28/30/32 (Fl.-Nrn. 170/12 und 170/13) wird befürwortet.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung oder gegebenenfalls die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes.
3. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH als Antragsteller.
4. Ziel der Bauleitplanung soll sein, dass ein Mehrfamilienhaus errichtet werden kann, damit die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin bedient werden kann. Geändert werden müsste dabei hauptsächlich die Festsetzung 6 (Aufrißschema) und die Festsetzung 7 (GFZ).

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag im Genehmigungsverfahren zur Errichtung einer Werbeanlage an der bestehenden Sprecherkabine auf dem Anwesen Gistlstr. 2 (Sportplatz), Fl.-Nr. 205
--

Im vorliegenden Antrag wurde die Anbringung einer Werbeanlage an allen vier Seiten der bestehenden Sprecherkabine beantragt. Einige Mitglieder aus dem Gremium waren der Meinung, dass eine Werbeanlage zur bestehenden Wohnbebauung nicht unbedingt erforderlich ist und nur eine 3-seitige Werbeanlage an der Nord-, Ost- und Südseite befürwortet werden sollte. Aus diesem Grund stellte die Erste Bürgermeisterin Tausendfreund den alternativen Vorschlag mit der Anbringung einer 3-seitigen Werbeanlage sowie anschl. die vierte Seite der beantragten Werbeanlage, angebracht an der Westseite der Sprecherkabine, gesondert zur Abstimmung. Zum Schluss wurde abgestimmt, ob für die bebauungsplankonforme Werbeanlage ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren zu fordern ist.

Beschluss:

Es wird die Anbringung einer Werbeanlage an der bestehenden Sprecherkabine nur auf der Nord-, Ost- und Südseite befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

Beschluss:

Es wird zusätzlich an der Westseite die Anbringung einer Werbeanlage an der bestehenden Sprecherkabine befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

Beschluss:

Somit ist die Anbringung einer Werbeanlage an der bestehenden Sprecherkabine, wie beantragt auf allen 4 Seiten befürwortet. Es wird kein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

GR Helmerich gibt zu Protokoll das er sich mit der Zustimmung des Antrages auf Errichtung der Werbeanlage an allen vier Seiten der bestehenden Sprecherkabine schwer getan hat. Speziell tut er sich schwer mit den Umgangsformen die der Sportverein, insbesondere aus der Abteilung Fußball, derzeit gegenüber der Gemeinde Pullach i. Isartal pflegt. Das ist im Übrigen die einhellige Meinung des kompletten Bauausschusses.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital