

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 02.03.2015  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:25 Uhr  
Ort: großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.  
Odilo Helmerich  
Dr. Walter Mayer  
Fabian Müller-Klug  
Patrick Schramm  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner

GR Schramm ab TOP 3 anwesend.

## **2. Stellvertreter**

Johannes Schuster

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### **Ausschussmitglieder**

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 02.02.2015
- 2 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.01.2015, Az.: 7.1.2-0240/14/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 22, Fl.-Nr. 275/64  
Hier: Fällung von zwei Bäumen (Nr. 7 und Nr. 9)
- 3 Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Doppelhäuser auf dem Anwesen Waldstr. 32, Fl.-Nr. 309/8
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung an einer bestehenden Doppelhaushälfte mit einem Laternendach auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 25, Fl.-Nr. 289/10
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung an einer bestehenden Doppelhaushälfte mit einem Laternendach auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 25a, Fl.-Nr. 289/6
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georgenstr. 6, Fl.-Nr. 459/21
- 7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Wohngebäuden und Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 2, Fl.-Nr. 416/18
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.09.2013, Az.: 7.1.2-0514/13/V zum Anbau eines Kühl- und Lagerraumes am Sportheim Pullach auf dem Anwesen Gistlstr. 2, 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 ergänzte Tagesordnung.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 02.02.2015**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 02.02.2015.

### **TOP 2 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.01.2015, Az.: 7.1.2-0240/14/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 22, Fl.-Nr. 275/64 Hier: Fällung von zwei Bäumen (Nr. 7 und Nr. 9)**

#### **Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.01.2015, Az.: 7.1.2-0240/14/V zur Fällung von zwei Bäumen (Nr. 7 Birke und Nr. 9 Eschen-Ahorn) wird befürwortet, da beide Bäume gemäß Stellungnahme der Abteilung Umwelt als nicht erhaltenswürdig eingestuft werden.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0**

GR Wülleitner gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt, da er als Entwurfsverfasser die Bauantragsunterlagen erstellt hat.

### **TOP 3 Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Doppelhäuser auf dem Anwesen Waldstr. 32, Fl.-Nr. 309/8**

#### **Beschluss:**

1. Für die beantragte Bauvoranfrage vom 16.02.2015 zum Neubau von zwei Doppelhäusern  
Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 02.03.2015

kann die Zustimmung für die Planungsvariante 2 (mit Tiefgarage) generell in Aussicht gestellt werden.

Die Planungsvariante 1 (oberirdische Garagen) ist grundsätzlich auch möglich, hat aber gegenüber der Variante 2 einige Nachteile. Das Gremium gibt zu bedenken, dass sich bei der Variante 1 eine höhere Versiegelung ergibt, dass mehr Bäume gefällt werden müssten sowie bei der nordwestlichen Doppelhaushälfte sich eine sehr lange Zufahrt ergeben wird.

Ferner ist Voraussetzung, dass bei beiden Planungsvarianten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. die örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden. Das bedeutet auch, dass bei einer Realteilung die GRZ und GFZ für die jeweiligen Teilgrundstücke eingehalten werden müssen.

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

Hinweis an den Antragsteller:

Der Bauausschuss würde die Planungsvariante 2 mit Tiefgarage ausdrücklich bevorzugen.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung an einer bestehenden Doppelhaushälfte mit einem Laternendach auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 25, Fl.-Nr. 289/10</b>
--------------	---

Das Gremium hat einstimmig entschieden, dass sich der Architekt Herr Philipp zu dem Bauantrag äußern kann. Er erläuterte dabei, dass bei dem Bauantrag Josef-Heppner-Str. 25 (TOP 4) bis auf eine alle Nachbarunterschriften vorgelegt und bei dem Bauantrag von Josef-Heppner-Str. 25a (TOP 5) alle Nachbarunterschriften eingeholt wurden.

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung an einer bestehenden Doppelhaushälfte mit einem Laternendach wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von weiteren ca. 23 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,4016 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Verzicht auf den erforderlichen 3 Stellplatz wird von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung erteilt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung an einer bestehenden Doppelhaushälfte mit einem Laternendach auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 25a, Fl.-Nr. 289/6</b>
--------------	---

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Dachaufstockung an einer bestehenden Doppelhaushälfte mit einem Laternendach wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von weiteren ca. 39 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,4019 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georgenstr. 6, Fl.-Nr. 459/21</b>
--------------	--

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn der offene Stellplatz an der Georg-Kalb-Straße entsprechend den Richtlinien der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) anfahrbar ist.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens über Oberkante Straßenmitte von ca. 1,65 m (Ziffer A.5.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 7</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Wohngebäuden und Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15</b>
--------------	--

**Beschluss:**

**Fragen:**

1. **Die Grundstücksteilung ist in beiden Alternativen flächengleich geplant, stimmt die Gemeinde einer Grundstücksteilung in zwei Flurstücke mit je 690 m<sup>2</sup> Fläche zu?**

Bei der, wie beantragter flächengleicher Grundstücksteilung ergeben sich bei dem Grundstück mit einer Größe von 1380 m<sup>2</sup> zwei Teilgrundstücke zu je 690 m<sup>2</sup>. Gemäß Bebauungsplan muss die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften mindestens 400 m<sup>2</sup> sowie für Einzelhausgrundstücke mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen. Die flächengleiche Realteilung ist somit bei beiden Planungsvarianten gemäß Bebauungsplan zulässig.

**2.1. Variante 1 (Doppelhaus)**

**Ist für die geplante Bebauung mit einem Doppelhaus der Baukörper mit 22,00 x 11,00 m planungsrechtlich zulässig?**

Die geplante Bebauung mit einem Doppelhaus unterschreitet mit einer Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,1754 für beide Teilgrundstücke die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,20. Bezüglich der GRZ ist der geplante Baukörper planungsrechtlich zulässig.

## **2.2 Variante 2 (Einfamilienhaus)**

### **Sind für die geplante Bebauung mit zwei Einfamilienhäuser die beiden Baukörper mit jeweils 12,00 m Breite und 11,00 m Tiefe planungsrechtlich zulässig?**

Die geplante Bebauung mit zwei Einfamilienhäuser unterschreitet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1913 für beide Teilgrundstücke die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,20. Bezüglich der GRZ ist der geplante Baukörper planungsrechtlich zulässig.

## **3.1. Variante 1 (Doppelhaus)**

### **Ist eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,30 auf 0,36 möglich?**

Die geplante Bebauung mit einem Doppelhaus überschreitet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3507 schon in den Vollgeschossen die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ deutlich. Weitere Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind entsprechend der eingereichten Planunterlagen nicht mehr möglich, da das Dachgeschoss im Firstbereich eine maximale lichte Höhe von 2,05 m aufweist. Dadurch ist sichergestellt, dass die ohnehin schon großzügige GFZ-Überschreitung nicht noch weiter überschritten wird.

Aus diesem Grund, dass im Dachgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume geschaffen werden können, wird das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschoßfläche in den Vollgeschossen um ca. 35 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte auf eine GFZ von 0,3507 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße“ erteilt.

## **3.2. Variante 2 (Einfamilienhaus)**

### **Ist eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,30 auf 0,38 möglich?**

#### **Begründung: Die umgebene Bebauung weist überwiegend 2 Vollgeschosse auf und die geplanten Gebäude fügen sich in die nähere Umgebung ein.**

Die geplante Bebauung mit zwei Einfamilienhäuser überschreitet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3826 schon in den Vollgeschossen die im Bebauungsplan festgesetzte GFZ deutlich. Weitere Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind entsprechend der eingereichten Planunterlagen nicht mehr möglich, da das Dachgeschoss im Firstbereich eine maximale lichte Höhe von 2,05 m aufweist. Dadurch ist sichergestellt, dass die ohnehin schon großzügige GFZ-Überschreitung nicht noch weiter überschritten wird.

Aus diesem Grund, dass im Dachgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume geschaffen werden können, wird das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Geschoßfläche in den Vollgeschossen um ca. 57 m<sup>2</sup> je Einzelhaus auf eine GFZ von 0,3826 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße“ erteilt.

## **4. Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss) planungsrechtlich zulässig?**

Die Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist gemäß Bebauungsplan für beide Planungsvarianten zulässig.

## **5. Ist die geplante Dachneigung mit 19° planungsrechtlich zulässig?**

Entsprechend dem Bebauungsplan haben sich die Bauvorhaben bezüglich Firstrichtung, Dachform und Dachneigung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Ein Walmdach mit einer Dachneigung von 19° fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und ist für beide Planungsvarianten zulässig.

**6. Sind die geplanten Garagen (Wöhr-System mit jeweils 3 Stellplätzen) planungsrechtlich zulässig?**

Die Garagen müssen gemäß Bebauungsplan mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Mit der geplanten Stellplatzlösung für beide Planungsvarianten sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, wenn die Garagen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Ferner ist die max. zulässige Zufahrtsbreite von 6,0 m pro Grundstück entsprechend § 6 der Stellplatzsatzung einzuhalten.

**7. Wird der notwendigen Fällung der im Baumbestandsplan dargestellten geschützten Bäume zugestimmt?**

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 8</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 2, Fl.-Nr. 416/18</b>
--------------	--

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Tiefgarage wird unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen befürwortet:
  - wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss mehr ist
  - wenn die teilweise Errichtung des Büro- und Verwaltungsgebäudes außerhalb der überbaubaren Fläche den Belangen des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets nicht entgegensteht
  - wenn die teilweise Errichtung der Tiefgarage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets den Belangen des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegenstehen und wenn die Überdeckung der Tiefgarage mindestens 1,20 m beträgt, damit die Ersatzbäume auch einen entsprechenden Wurzelraum haben und sich zu Bäumen entwickeln können
2. Das Einvernehmen zu folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gabriel-von-Seidl-Straße“ erteilt.
  - wegen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um ca. 1052 m<sup>2</sup> (Ziffer A.3.b)
  - wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze um 3,80 m und der südlichen Baugrenze um 0,20 m durch das Hauptgebäude (Ziffer A.4.d)
  - wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze um 16,60 m und der südlichen Baugrenze um 6,03 m durch die Tiefgarage (Ziffer A.7.g)
  - wegen Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb einer Tiefgarage (Ziffern A.7.a, A.7.f und A.7.g)
  - wegen Überschreitung der max. zul. Zufahrtsbreite auf 6,0 m damit die Anfahrbarkeit zu den oberirdischen Besucherstellplätzen gewährleistet ist (Ziffer A.9.g)
  - wegen dem Verzicht zur Vorlage eines Schallschutzgutachtens (Ziffer A.10.a)
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 9      Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.09.2013, Az.: 7.1.2-0514/13/V  
zum Anbau eines Kühl- und Lagerraumes am Sportheim Pullach auf dem  
Anwesen Gistlstr. 2, Fl.-Nr. 205**

**Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.09.2013, Az.: 7.1.2-0514/13/V zum Anbau eines Kühl- und Lagerraumes wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen der teilweisen Errichtung außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8    Nein-Stimmen: 1**

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer/in  
Alfred Vital