

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

Sitzungsdatum: Montag, 18.05.2015
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:20 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

1. Stellvertreter

Stefan Demmeler

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten
durch GR Demmeler.

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 20.04.2015
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Bauvoranfrage zur Aufstockung mit Dachausbau, Energetische Sanierung, Anbau eines Windfangs, Anbau eines Wintergartens sowie Neubau einer Doppelgarage bzw. Carport auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 35, Fl.-Nr. 227/24
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.02.2012, Az.: 7.1.2-0541/11/V zum Neubau einer Pforte und Lagergebäude auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 6-14, Fl.-Nr. 412/4
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Anwesen Gistlstr. 79a, Fl.-Nr. 304/19
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.04.2015, Az.: 7.1.2-1062/14/V auf Modernisierung, Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Lärchenstr. 5, Fl.-Nr. 291/9
- 8 Austauschplan vom 18.05.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Anwesen Karwendelstr. 14, Fl.-Nr. 735
Hier: Carport anstatt eines offenen Stellplatzes
- 9 Austauschplan vom 18.05.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Anwesen Karwendelstr. 16, Fl.-Nr. 736
Hier: Carport anstatt eines offenen Stellplatzes
- 10 Bauvoranfrage zum Einbau einer Dachgaube (Nordseite) an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Gistlstr. 115c, Fl.-Nr. 273/2 und 386/3
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 160, Fl.-Nr. 375/8 (Wiedervorlage)
- 12 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für das Anwesen Gistlstr. 78, Fl.-Nr. 283/10
- 13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

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

TOP 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und beschließt den Tagesordnungspunkt TOP 6 von der Tagesordnung zu nehmen, da der Antrag im Genehmigungsverfahren behandelt werden kann. Ferner beschließt das Gremium bei TOP 8 und TOP 9 Austauschpläne vom 18.05.2015 anstatt vom 28.04.2015 zu behandeln.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 20.04.2015

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 20.04.2015.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Bauvoranfrage zur Aufstockung mit Dachausbau, Energetische Sanierung, Anbau eines Windfangs, Anbau eines Wintergartens sowie Neubau einer Doppelgarage bzw. Carport auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 35, Fl.-Nr. 227/24

Beschluss:

Frage 1:

**Ist die Anhebung des Kniestocks und des Firstes im DG möglich?
Die neue Wandhöhe beträgt ca. 6,70 m, die Firsthöhe ca. 9,25 m.**

Für die Anhebung des Kniestocks und des Firstes wie in der Bauvoranfrage vom 17.04.2015 beantragt, kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden, solange die festgesetzte Wandhöhe von 7,30 m und die festgesetzte Firsthöhe von 10,50 m eingehalten wird. Ferner darf das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden.

Frage 2:

**Ist der geplante Dacheinschnitt als Loggia genehmigungsfähig?
Weitere Dachaufbauten, Gauben etc. sind nicht vorgesehen.**

Für die geplante Loggia wie in der Bauvoranfrage vom 17.04.2015 beantragt, kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Frage 3:

**Ist der Windfang anstelle des bestehenden Eingangs mit Vordach außerhalb der nördlichen Baugrenze genehmigungsfähig?
Die Abstandsfläche des Windfangs liegt innerhalb der Gebäudeabstandsfläche, daher wird keine zusätzliche Abstandsfläche ausgelöst.**

Für die Errichtung des geplanten Windfangs wie in der Bauvoranfrage vom 17.04.2015 beantragt, kann die Zustimmung unter der Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3,0 m eingehalten wird.

D.h. das für das geplante Bauvorhaben eine Überschreitung der Baugrenze (Ziffer A.2, 1. Änderung) für den eingeschossigen Windfang von 2,0 m in Aussicht gestellt wird.

Frage 4:

Kann die Grund- und Geschossfläche, die von der energetischen Sanierung (WDVS) ausgelöst wird von der zulässigen GRZ und GFZ befreit werden?

Für die Überschreitungen der zul. Grundflächenzahl (GRZ) (Ziffer A.3.b) und Geschossflächenzahl (GFZ) (Ziffer A.3.c) die von der energetischen Sanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgelöst werden, kann die Zustimmung incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Frage 5:

Kann die Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die energetische Sanierung um ca. 18-20 cm befreit werden?

Für die Überschreitung der Baugrenze (Ziffer A.2, 1. Änderung) die von der energetischen Sanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgelöst wird, kann die Zustimmung incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Frage 6:

Ist der Wintergarten an der Gebäudesüdseite möglich und wird die überbaute Fläche von der Grund- und Geschossfläche befreit?

Für die Errichtung eines Wintergartens wie in der Bauvoranfrage vom 17.04.2015 beantragt, kann die Zustimmung incl. Befreiung (GRZ / GFZ) unter Maßgabe in Aussicht gestellt werden, wenn die Anforderung der „Orientierungshilfen bei der Bearbeitung von Anträgen auf Errichtung von Wintergärten nach Ausschöpfung der Nutzungszahlen (GR/GF bzw. GRZ/GFZ) und ohne Überschreitung der Baugrenzen“ eingehalten werden.

Frage 7:

Entsprechend der fortgeschriebenen GRZ- und GFZ-Berechnung (siehe Anlage aus dem Genehmigungsjahr ca. 1990) ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ (0,20) um 0,01

auf 0,21 und der zulässigen GFZ (0,30) um 0,1 auf 0,40 zu erwarten. Können diese Überschreitungen, die in der Hauptsache durch den DG-Ausbau und den neuen Windfang ausgelöst werden befreit werden?

Gemäß Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,30 erlaubt. In den 0,3er-Gebieten kann aber eine Befreiung bis max. 0,40 beantragt werden. Das Maß der baulichen Nutzung für den Gebäudebestand beträgt derzeit für die GRZ 0,195 sowie die GFZ 0,34. Die GFZ-Überschreitung auf 0,34 wurde mit Genehmigungsbescheid vom 15.04.1991, Az.: 74-4114/91 befreit bzw. genehmigt.

Entsprechend der Bauvoranfrage vom 17.04.2015 wurde beantragt, dass das Bestandsgebäude (Pater-Rupert-Mayer-Str. 35) aufgestockt, das neue Dachgeschoss ausgebaut und der Gebäudebestand energetisch saniert wird. Außerdem wird noch geplant, dass auf der Nordseite ein Windfang und auf der Südseite ein Wintergarten angebaut wird und eine Doppelgarage bzw. ein Carport errichtet werden soll.

Mit den geplanten Umbaumaßnahmen, wie oben beschrieben, würden die festgesetzten Nutzungszahlen sehr deutlich überschritten. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt demnach für die GRZ 0,2497 und für die GFZ 0,4730. Aus diesem Grund kann die Zustimmung für eine GRZ- und GFZ-Überschreitung nicht in Aussicht gestellt werden.

Separat für sich betrachtet kann die Zustimmung für die energetische Sanierung (Frage 4 + 5) sowie die Errichtung eines Wintergartens (Frage 6) in Aussicht gestellt werden.

Frage 8:

Zum Baujahr des antragsgegenständlichen Gebäudes war kein Pkw-Stellplatz beantragt bzw. beauftragt. Ist der Nachweis eines neuen Stellplatzes für die Dachausbaufläche (ca. 100 m² gem. Stpl-Satzung § 3 Abs. 2 ausreichend?

Gemäß Baugenehmigung vom 01.07.1964 zur Errichtung einer Garage ist für das Bestandsgebäude 1 Stellplatz genehmigt. Für die Wohnflächenmehrung ist je Wohneinheit ein weiterer Stellplatz nachzuweisen, da die Erweiterungsfläche jeweils unter 120 m² beträgt. Für das geplante Bauvorhaben sind somit insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen.

Frage 9:

Inwieweit haben die Anforderungen aus dem Bebauungsplan Pkt. 11 noch Gültigkeit bzw. Relevanz, insbesondere die Forderung nach „geschlossener Bebauung“ entlang der Wolfratshäuser Straße (siehe Lösungsbewilligung in der Anlage), der Zulässigkeit von Fenster an der Westseite und zur erforderlichen Schallschutzklasse der Fenster?

Die Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes (Ziffer A.11.a-c) im Bebauungsplan haben nach wie vor seine Gültigkeit. Etwaige Abweichungen oder Befreiungen vom Bebauungsplan müssen beantragt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Anderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.02.2012, Az.: 7.1.2-0541/11/V zum Neubau einer Pforte und Lagergebäude auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 6-14, Fl.-Nr. 412/4
--------------	---

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.02.2012, Az.: 7.1.2-0541/11/V zum Neubau einer Pforte mit Lagergebäude wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Anwesen Gistlstr. 79a, Fl.-Nr. 304/19

Da sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Anforderungen der Stellplatzsatzung eingehalten werden, wird der Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren weiter behandelt. Aus diesem Grund wurde der Antrag von der Tagesordnung genommen.

entfällt

TOP 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.04.2015, Az.: 7.1.2-1062/14/V auf Modernisierung, Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Lärchenstr. 5, Fl.-Nr. 291/9

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.04.2015, Az.: 7.1.2-1062/14/V auf Modernisierung, Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von weiteren ca. 6 m² auf insgesamt ca. 42 m² Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3516 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 8 Austauschplan vom 18.05.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Anwesen Karwendelstr. 14, Fl.-Nr. 735
Hier: Carport anstatt eines offenen Stellplatzes**

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 18.05.2015 zum Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte wird bezüglich der Errichtung eines Carports anstatt eines offenen Stellplatzes unter der Maßgabe befürwortet, wenn dieser auf drei Seiten offen ist. Ferner ist ein Pflanzstreifen zwischen Karwendelstraße (Grundstücksgrenze) und Carport vorzusehen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Unterschreitung der mind. einzuhaltenden 5,0 m mit der Einfahrtsseite des Carports zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) wird unter den o.g. Voraussetzungen für den Carport von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Das Landratsamt München wird gebeten die o.g. Bedingungen als Auflage mit in den Ge-

nehmungsbefehl aufzunehmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 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 9 Austauschplan vom 18.05.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Anwesen Karwendelstr. 16, Fl.-Nr. 736 Hier: Carport anstatt eines offenen Stellplatzes

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 18.05.2015 zum Bauantrag auf Errichtung einer Doppelhaushälfte wird bezüglich der Errichtung eines Carports anstatt eines offenen Stellplatzes unter der Maßgabe befürwortet, wenn dieser auf drei Seiten offen ist. Ferner ist ein Pflanzstreifen zwischen Karwendelstraße (Grundstücksgrenze) und Carport vorzusehen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Unterschreitung der mind. einzuhaltenden 5,0 m mit der Einfahrtsseite des Carports zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) wird unter den o.g. Voraussetzungen für den Carport von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. Das Landratsamt München wird gebeten die o.g. Bedingungen als Auflage mit in den Genehmigungsbefehl aufzunehmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 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 10 Bauvoranfrage zum Einbau einer Dachgaube (Nordseite) an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Gistelstr. 115c, Fl.-Nr. 273/2 und 386/3

Beschluss:

1. Für die beantragte Bauvoranfrage vom 06.05.2015 zum Einbau einer weiteren Dachgaube und die damit verbundene Nutzungsänderung bzw. der weitere Ausbau des Dachgeschosses kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden.
2. Gemäß Bebauungsplan ist eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 erlaubt. In diesen Gebieten kann aber eine Befreiung bis max. 0,40 beantragt werden. Mit der geplanten Baumaßnahme wird eine GFZ für die gesamte Wohnanlage von 0,3314 erreicht. Aus diesem Grund besteht Einverständnis zur Befreiung von Ziffer A.3.e des Bebauungsplanes Nr.

15 „Gartenstadt“ wegen einer weiteren Überschreitung von ca. 14 m² Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss.

3. Ferner besteht Einverständnis zur Abweichung von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung, dass wegen der geringen Wohnflächenerweiterung auf einen zusätzlichen Stellplatz verzichtet wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 160, Fl.-Nr. 375/8 (Wiedervorlage)
--

Beschluss:

1. Der Bauantrag zur Errichtung einer Lärmschutzwand wird nicht befürwortet, denn die Mauerhöhen in dem „handschriftlich“ nachgereichten Plan vom 30.03.2015, ergänzt vom 04.04.2015 entsprechen nicht der Beschlusslage vom 13.05.2013. Außerdem wurde nur eine Höhenangabe zur Fahrbahnmitte der B11 im südlichen Bereich in diesem Plan vorgenommen. Die Höhenangabe zur Fahrbahnmitte der B11 im nördlichen Bereich des Baugrundstücks fehlt. Da die B11 sowie das Baugrundstück in nördliche Richtung abfällt, ist diese Angabe unbedingt erforderlich.
2. Der Bauausschuss beschließt, dass der Beschluss vom 13.05.2013 aufrechterhalten wird, ebenso das Ersuchen den Rückbau des westlichen Mauerschenkels anzuordnen. Mit Schreiben vom 22.04.2015 des Landratsamtes München legte der Bauherr dar, dass der bestehende Mauerschenkel aus statischen Gründen erforderlich sei und nur mit erheblichen Aufwand beseitigt oder abgeschrägt werden kann. Der ferner geäußerte Einwand des Bauherrn, dass die Ausführung des westlichen Schenkels mit einem relativ schwachen Fundament gewählt worden sei um möglichst gering in den Wurzelbereich einzugreifen, ist genauso absurd, wie die Erforderlichkeit aus statischen Gründen. Erst durch dieses **nicht genehmigte Bauvorhaben** wurde mit dem westlichen Schenkel massiv in den Wurzelbereich der Linde eingegriffen. Im Übrigen hätte der südliche Mauerschenkel ohne weiteres statisch so ausgebildet werden können, dass er von selbst standsicher ist. Aus diesem Grund bitten wir das Landratsamt München den Rückbau des westlichen Mauerschenkels anzuordnen, wie in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt beschrieben bzw. im Beschluss vom 13.05.2013 gefordert.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses.

Hinweis an das Landratsamt München:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat in ihrem Beschluss vom 13.05.2013 das Landratsamt München gebeten, dass vom Antragsteller zum Nachweis der Einhaltung der Höhen entsprechende bzw. geeignete Pläne nachzureichen sind. Der vom Bauherrn nachgereichte DIN A3-Plan mit den „handschriftlichen“ Höhenangaben ist aus Sicht der Bauverwaltung ungeeignet und entspricht nicht der Bauvorlageverordnung. Außerdem sollten auch diese ergänzenden Pläne vom Entwurfsverfasser des Bauantrages unterschrieben werden bzw. sein.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 12 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gartenstadt" für das Anwesen Gistlstr. 78, Fl.-Nr. 283/10

Beschluss:

1. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ für das Anwesen Gistlstraße 78 (Fl.-Nr. 283/10) wird befürwortet.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“.
3. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren hat die Antragstellerin zu tragen.
4. Ziel der Bauleitplanung soll sein, dass durch die Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze von derzeit 10 m auf 5 m, wie beantragt, das antragsgegenständliche Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken mit gleicher Grundstücksgröße annähernd vergleichbar bebaubar wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer/in
Alfred Vital