

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

Sitzungsdatum: Montag, 28.09.2015
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 Uhr
Ort: großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Caroline Voit

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Patrick Schramm

GR Schramm entschuldigt, vertreten durch
GRin Voit.

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 27.07.2015
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Überdachung und Einfriedung Lagerplatz Wurzelseppstraße, Teilbaumaßnahme Friedhof Pullach, Fl.-Nr. 170
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Austausch einer genehmigten Traglufthalle mit gleicher Art und Größe auf dem Anwesen Pullacher Str. 26, Fl.-Nr. 429/1
- 6 Austauschplanung vom 16.09.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage (Haus 1) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11
- 7 Austauschplanung vom 16.09.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage (Haus 2) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11
- 8 Austauschplanung vom 16.09.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage (Haus 3) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11
- 9 Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Anwesen Waldstr. 18, Fl.-Nr. 481
- 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.07.2015, Az.: 7.1.2-0295/15/V auf Änderung des östlichen Freisitzes im 1. Obergeschoss und des westlichen Balkons im Dachgeschoss auf dem Anwesen Sonnenstr. 6, Fl.-Nr. 229/18
- 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Realteilung des Grundstücks auf dem Anwesen Wallbergstr. 6, Fl.-Nr. 748
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12, Fl.-Nr. 426/16
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Gaube und einer Dachterrasse auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 11, Fl.-Nr. 468/12
- 14 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (4 Stellplätze) auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 86, Fl.-Nr. 309/49
- 15 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 der 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 27.07.2015

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 27.07.2015.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Überdachung und Einfriedung Lagerplatz Wurzelseppstraße, Teilbaumaßnahme Friedhof Pullach, Fl.-Nr. 170

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung auf Überdachung und Einfriedung des bestehenden Lagerplatzes an der Wurzelseppstraße im Friedhof Pullach wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Einfriedung von 2,0 m anstatt der festgesetzten Höhe von 1,50 m an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. zum Friedhof hin (Ziffer 1.4 (6)) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wurzelseppstraße und Anschlussfläche Hans-Keis-Straße“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Das geplante Bauvorhaben ist aus Sicht der Bauverwaltung stellplatzneutral, da es sich um best. Lagerflächen auf dem Friedhofsgelände handelt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Austausch einer genehmigten Traglufthalle mit gleicher Art und Größe auf dem Anwesen Pullacher Str. 26, Fl.-Nr. 429/1

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Austausch einer genehmigten Traglufthalle in gleicher Art und Größe wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Austauschplanung vom 16.09.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage (Haus 1) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11

Beschluss:

- 1) Die Austauschplanung vom 16.09.2015 für den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 1) wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche von ca. 37,5 m² für Terrassen- und Balkonflächen (Ziffer A.3.1 + A.3.2) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“, 9. Änderung erteilt.
- 3) Bezüglich der Stellungnahme vom 16.07.2015 der Abteilung Umwelt hat der Beschluss vom 27.07.2015 weiterhin Bestand.

Hinweise ans Landratsamt München:

- 1) Die Aufenthaltsraumnutzungen in den Kellergeschossen der 3 Häuser sind in den Austauschplanungen vom 16.09.2015 nicht mehr vorgesehen.
- 2) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Tiefgarage wird nach Befürwortung der Austauschpläne vom 16.09.2015 für alle 3 Häuser ebenfalls befürwortet. Die Baugrenzenüberschreitung für den Zugang zu Haus 3 aus der Tiefgarage, betrifft aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal eher den Bauantrag für die Tiefgarage und die Befreiung sollte bei diesem Antrag erteilt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Austauschplanung vom 16.09.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage (Haus 2) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11

Beschluss:

- 1) Die Austauschplanung vom 16.09.2015 für den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 2) wird befürwortet.

- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche von ca. 37,5 m² für Terrassen- und Balkonflächen (Ziffer A.3.1 + A.3.2) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“, 9. Änderung erteilt.
- 3) Bezüglich der Stellungnahme vom 16.07.2015 der Abteilung Umwelt hat der Beschluss vom 27.07.2015 weiterhin Bestand.

Hinweise ans Landratsamt München:

- 1) Die Aufenthaltsraumnutzungen in den Kellergeschossen der 3 Häuser sind in den Austauschplanungen vom 16.09.2015 nicht mehr vorgesehen.
- 2) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Tiefgarage wird nach Befürwortung der Austauschpläne vom 16.09.2015 für alle 3 Häuser ebenfalls befürwortet. Die Baugrenzenüberschreitung für den Zugang zu Haus 3 aus der Tiefgarage, betrifft aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal eher den Bauantrag für die Tiefgarage und die Befreiung sollte bei diesem Antrag erteilt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Austauschplanung vom 16.09.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage (Haus 3) auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 18, Fl.-Nr. 426/11
--

Beschluss:

- 1) Die Austauschplanung vom 16.09.2015 für den Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 3) wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche von ca. 33 m² für Terrassen- und Balkonflächen (Ziffer A.3.1 + A.3.2), wegen Überschreitung der überbaubaren Fläche mit der südlichen Terrasse, des westlichen Balkons und des Tiefgaragenzugangs (Ziffer A.4.1) sowie die Errichtung eines Mansarddaches anstatt eines Walm- oder Satteldaches wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“, 9. Änderung erteilt.
- 3) Bezüglich der Stellungnahme vom 16.07.2015 der Abteilung Umwelt hat der Beschluss vom 27.07.2015 weiterhin Bestand.

Hinweise ans Landratsamt München:

- 1) Die Aufenthaltsraumnutzungen in den Kellergeschossen der 3 Häuser sind in den Austauschplanungen vom 16.09.2015 nicht mehr vorgesehen.
- 2) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Tiefgarage wird nach Befürwortung der Austauschpläne vom 16.09.2015 für alle 3 Häuser ebenfalls befürwortet. Die Baugrenzenüberschreitung für den Zugang zu Haus 3 aus der Tiefgarage, betrifft aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal eher den Bauantrag für die Tiefgarage und die Befreiung sollte bei diesem Antrag erteilt werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Anwesen Waldstr. 18, Fl.-Nr. 481
--

Beschluss:

- 1) Der Antrag wird ins vereinfachte Genehmigungsverfahren genommen.
- 2) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn wie im Schreiben vom 23.09.2015 angeboten, die Dienstbarkeit zur Sicherung des dauerhaften Verbleibs der Doppelparkergarage, die auf dem verbleibenden, vorderliegenden Restgrundstück errichtet wird, zu Gunsten der Gemeinde Pullach i. Isartal oder zu Gunsten des Freistaates Bayern sichergestellt wird.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestand ist korrekt eingetragen.
Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis, mit der Einschränkung, dass die Buche, die Lärche und die Douglasie, die an der nördlichen Grundstücksgrenze stehen, zu erhalten sind. Voraussetzungen für eine Fällgenehmigung liegen hier nicht vor. Die Bäume sind in guter gesundheitlicher Verfassung und vom Bauvorhaben nicht tangiert. Die übrigen Bäume stehen im Baufeld.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis mit der Ergänzung, dass die Einzelsträucher in einer Mindestgröße von Sol3xv.mB 100-125 gepflanzt werden und ein zusätzlicher Ersatzbaum an der Stelle des zu fällenden Apfelbaumes im Aufstellungsbereich des Baukrans (nordöstl. Ecke des bestehenden Wohnhauses) gepflanzt wird.
Für das o.g. Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen. Wir bitten die Genehmigungsbehörde die Fällungsgenehmigung gemäß Art. 13a Abs. 2 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.07.2015, Az.: 7.1.2-0295/15/V auf Änderung des östlichen Freisitzes im 1. Obergeschoss und des westlichen Balkons im Dachgeschoss auf dem Anwesen Sonnenstr. 6, Fl.-Nr. 229/18
--

Beschluss:

- 1) Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 13.07.2015, Az.: 7.1.2-0295/15/V auf Änderung des östlichen Freisitzes im 1. Obergeschoss und des westlichen Balkons im Dachgeschoss wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 26 m² Geschossfläche für den überdeckten Freisitz sowie wegen der Errichtung eines Balkons außerhalb der überbaubaren Fläche wird von den Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Realteilung des Grundstücks auf dem Anwesen Wallbergstr. 6, Fl.-Nr. 748

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Realteilung des Grundstücks wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn durch die Abteilung Umwelt das geplante Bauvorhaben positiv beurteilt wird. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird urlaubsbedingt nachgereicht und wird Bestandteil des Beschlusses.

Hinweis an das Landratsamt München:

Das LRA wird gebeten die Baugenehmigung erst zu erteilen, wenn die Realteilung vollzogen ist und die angegebenen Grundstücksgrößen der einzelnen Teilgrundstücke, den Angaben aus den Bauantragsunterlagen entsprechen. Wegen o.g. Gründe wird es für erforderlich gehalten den Antrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren (wie beantragt) zu behandeln, obwohl sämtliche Vorgaben des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingehalten wurden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12, Fl.-Nr. 426/16

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses wird befürwortet.

Hinweis ans LRA München:

Die eingereichten Bauantragsunterlagen bzw. Pläne entsprechen exakt der Baugenehmigung vom 19.05.2011, Az.: 7.1.2-0037/09/V.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Gaube und einer Dachterrasse auf dem Anwesen Adolf-Wenz-Str. 11, Fl.-Nr. 468/12

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Gaube sowie einer Dachterrasse wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der

zulässigen Gaubenbreite von 1,50 m auf 1,65 m sowie der Ausbildung mit unterschiedlicher Dachneigung und Dacheindeckung zum Hauptdach wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Adolf-Wenz-Siedlung“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (4 Stellplätze) auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 86, Fl.-Nr. 309/49

Beschluss:

Frage zum Vorbescheid:

Kann für die Dachneigung eine Befreiung von den Vorgaben des o.g. Bebauungsplanes erteilt werden (Punkt 3.a, Dachneigung 22-27 Grad).

Es ist geplant auf dem 6 m breiten Baukörper ein Satteldach mit 45 Grad Dachneigung, wie im Plan dargestellt, zu errichten.

Durch die Dachneigung von 45 Grad ist der First ca. 3 Meter höher als die Traufe. Dadurch ist der First auf der gleichen Firsthöhe der umliegenden Gebäude, da das Gebäude wegen der vorhandenen Baugrenze nicht breiter geplant werden kann. Bei der geringeren Dachneigung ist das Dach nicht nutzbar. Die Fläche unter dem Dach ist unverzichtbarer notwendiger Raum für eine junge Familie mit Kindern.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gebiet zwischen B11, Wolfratshauer Straße und Römerstraße“ regelt die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude mit den Festsetzungen zur Wandhöhe sowie der Dachneigung. Trotz der abweichenden Dachneigung von 45° würde sich das Erscheinungsbild des Gebäudes in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, da die Firsthöhe des geplanten Bauvorhabens ungefähr auf gleicher Höhe mit der umliegenden Bebauung sein wird.

Aus diesem Grund, dass sich die geplante Wand- und Firsthöhe der Umgebungsbebauung anpasst, kann das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 45° anstatt der zulässigen 22 – 27° (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes erteilt werden.

Hinweis an den Antragsteller:

Die Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenze ist gemäß Bebauungsplan (Ziffer A.6.b) nicht zulässig. Für die geplanten 2 Duplexgaragen mit einem Abstand von 6,0 m zur Straßengrenzlinie bzw. zur Grundstücksgrenze an der Wolfratshauer Straße kann die Zustimmung incl. Befreiung in Aussicht gestellt werden. Ferner sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere die Nutzungszahlen GRZ/GFZ), die Baumschutzverordnung sowie die Stellplatzsatzung einzuhalten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer/in
Alfred Vital