

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

---

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Sitzungsdatum:      | Montag, 16.11.2015                |
| Beginn der Sitzung: | 19:00 Uhr                         |
| Ende der Sitzung:   | 20:00 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  
Cornelia Zechmeister

ab TOP 5 anwesend

## **1. Stellvertreter**

Dr. Andreas Most

bis einschließlich TOP 4 anwesend, Vertreter  
für GR Schramm

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

# 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 19.10.2015
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO zum Neubau eines Werkstattcontainers mit technischer Ausstattung auf der Liegenschaft des Bundesnachrichtendienstes in Pullach
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Anwesen Wallbergstr. 6a, Fl.-Nr. 748/1
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (4 Stellplätze) auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 86, Fl.-Nr. 309/49
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Anwesen Heimstättenweg 3, Fl.-Nr. 309/23
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Aufstockung einer bestehenden Villa auf dem Anwesen Habenschadenstr. 54, Fl.-Nr. 274/17
- 9 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Varianten 1 und 2) auf dem Anwesen Heilmannstr. 53 + 55, Fl.-Nrn. 140/3 + 140/4
- 10 Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 28a, Fl.-Nr. 295/9
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines temporären Eislaufplatzes sowie zweier Eisstockbahnen jährlich im Winter für 1 Monat auf dem Anwesen an der Schwanthalerstraße (Maibaumwiese), Fl.-Nr. 5/4
- 12 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 und beschließt einstimmig die Tagesordnungspunkte TOP 8 (Habenschadenstr. 54) und TOP 9 (Heilmannstr. 53 + 55) von der Tagesordnung zu nehmen. Beim TOP 8 wurde der Antrag vom Architekten zurückgezogen (Mail des Architekten vom 16.11.2015) und zu TOP 9 besteht noch Klärungsbedarf.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.10.2015**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 19.10.2015 mit einer ergänzenden Erklärung von GRin Zechmeister zu TOP 5. Ihre Erklärung wurde in der Niederschrift nicht korrekt wiedergegeben und wird mit folgenden Satz ergänzt:  
GRin Zechmeister möchte noch in ihre Erklärung ergänzend aufgenommen haben, dass sie das ganze sehr bedenklich findet, wenn sich der Bauausschuss die bekannten und bereits vorgelegten Einsprüche der Nachbarn nicht einmal anhört.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

### **TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder**

keine

### **TOP 4 Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO zum Neubau eines Werkstattcontainers mit technischer Ausstattung auf der Liegenschaft des Bundesnachrichtendienstes in Pullach**

#### **Beschluss:**

Die Zustimmung nach Art. 73 BayBO zum Neubau eines Werkstattcontainers mit technischer Ausstattung wird erteilt.

#### **Abstimmung:**

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

|              |                                                                                                                        |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 5</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Anwesen Wallbergstr. 6a, Fl.-Nr. 748/1</b> |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von ca. 3 m<sup>2</sup> für eine Terrassenüberdachung (Ziffer A.3.c) sowie wegen Unterschreitung des 5,0 m - Mindestabstandes von Garagen mit ihrer Einfahrtsseite zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.6.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Großhesselohe“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) der Baumbestand ist korrekt eingetragen.  
Der Einwand der Nachbarin ist berechtigt. Da die Fichte sehr nah an der Grenze steht, und die Seite der Antragsteller bisher Garten war, haben sich wichtige Haltewurzeln hierhin entwickelt. Schon die Abgrabungen, die für den Hausbau notwendig sind, werden diese Wurzeln beeinträchtigen. Sollte der Lichtschacht genehmigt werden, ist der Eingriff in den Wurzelbereich der Fichte so gravierend, dass der Baum nicht mehr standfest ist und gefällt werden muss. Nachdem die im Übrigen gesunde Fichte in der Vergangenheit (unerlaubterweise) um mindestens 8m gekappt wurde und die Nachbarin selbst von dem äußeren Erscheinungsbild nicht überzeugt ist, kann auf Antrag gegen eine Ersatzpflanzung die Fällungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden. Der übrige Baumbestand wird nicht berührt, von daher besteht mit dem Bauvorhaben Einverständnis. (...)“

**Abstimmung:**

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

|              |                                                                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 6</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (4 Stellplätze) auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 86, Fl.-Nr. 309/49</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beschluss:**

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (4 Stellplätze) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn per Dienstbarkeit der dauerhafte Verbleib des Stellplatzes für den Bestand (Fl.-Nr. 309) auf dem Baugrundstück (Fl.-Nr. 309/49) gesichert wird.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 45° anstatt der zulässigen 22 – 27° (Ziffer A.3.a) sowie wegen Errichtung der Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.6.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B11, Wolfratshauser Straße und Römerstraße“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...)der Baumbestand ist korrekt eingetragen. Bei den Bäumen 1 und 2 handelt es sich um serbische Fichten. Mit der Fällung der Bäume 3,4 und 7 (Birke, Schwarzkiefer, serbische Fichte) besteht Einverständnis, da die Birke vom Boden weg doppelstämmig, sehr schräg gewachsen und umsturzgefährdet ist, die Schwarzkiefer sehr einseitig gewachsen ist und

sich nach Westen neigt und wie die serbische Fichte in die sehr erhaltenswerte Hainbuche bzw. Rotbuche (Baum 5 und 6) hineinwächst und diese im Wachstum behindert.

In den Antragsunterlagen wurde wahrscheinlich versehentlich, der Baum Nr. 6 statt des Baumes Nr. 7 zur Fällung beantragt (Krone ausgeht), da der Stamm immer noch vollfarbig dargestellt ist. Der Baum Nr. 6 ist auf jeden Fall zu erhalten.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist nachzureichen.

Für das o. g. Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden, welche der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen (...)

#### Hinweis ans Landratsamt München:

Die bestehende nördliche Mauer zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Neubau ist nicht Gegenstand des beantragten Genehmigungsverfahrens.

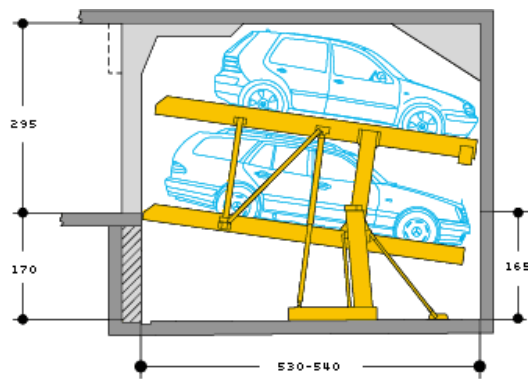
#### Abstimmung:

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

### **TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Anwesen Heimstättenweg 3, Fl.-Nr. 309/23**

#### Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage wird nicht befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Kniestocks (Ziffer A.3.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B11, Wolfratshauser Straße und Römerstraße“ nicht erteilt.
- 3) Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Errichtung einer Zufahrtsbreite von insgesamt ca. 8,30 von § 6 der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.
- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...)der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit der beabsichtigten Fällung der beiden Bäume besteht Einverständnis, da die Bäume im Bauraum stehen und eine Planung ohne Fällung der Bäume nicht möglich/sinnvoll ist.  
Kein Einverständnis besteht mit der Errichtung der Stellplätze im hinteren Garten teil. Durch die Stellplätze und die Zufahrt wird das Grundstück unverhältnismäßig versiegelt. Alternativ könnte neben dem Haus eine versenkte Duplexgarage und ein zweiter Stellplatz an der Straße errichtet werden.“



Für das o. g. Bauvorhaben müssen Bäume gefällt werden, welche der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Fällgenehmigungen, Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen (...)

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Errichtung einer Duplexgarage sowie 2 offenen Stellplätzen die bezüglich der Anfahrbarkeit der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) entsprechen, kann das Einvernehmen zur Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt werden. Auf den Beschluss zur Bauvoranfrage vom 27.07.2015 wird verwiesen.

Abstimmung:

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

|              |                                                                                                                                        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 8</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Aufstockung einer bestehenden Villa auf dem Anwesen Habenschadenstr. 54, Fl.-Nr. 274/17</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

zurückgezogen

|              |                                                                                                                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 9</b> | <b>Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Varianten 1 und 2) auf dem Anwesen Heilmannstr. 53 + 55, Fl.-Nrn. 140/3 + 140/4</b> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

vertagt

|               |                                                                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 10</b> | <b>Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 28a, Fl.-Nr. 295/9</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

Beschluss:

Für den Dachgeschossausbau wie in der Bauvoranfrage vom 04.11.2015 beantragt, kann die Zustimmung incl. Befreiung von ca. 37 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (Ziffer A.3.e) in Aussicht gestellt werden.

Abstimmung:

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

|               |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP 11</b> | <b>Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines temporären Eislaufplatzes sowie zweier Eisstockbahnen jährlich im Winter für 1 Monat auf dem Anwesen an der Schwanthalerstraße (Maibaumwiese), Fl.-Nr. 5/4</b> |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zur temporären Errichtung eines Eislaufplatzes sowie zweier Eisstockbahnen jährlich im Winter für 1 Monat auf der „Maibaumwiese“ an der Schwanthalerstraße wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die direkten Nachbarn dem geplanten Vorhaben zustimmen.

- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen einer Gemeinbedarfsnutzung zu „sportlichen Zwecken (Eislaufplatz, Eisstockbahn)“ anstatt der vorgesehenen Nutzung „Öffentliches Gebäude für kommunale Zwecke (Schule, Rathaus)“ auf der Gemeinbedarfsfläche wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) der Baumbestand ist korrekt angegeben. Da für das Vorhaben keine Bäume gefällt werden müssen, bestehen gegen das Bauvorhaben keine Einwände. Jedoch sind die Stämme der Bäume insbesondere im Bereich der aufzustellenden Buden z.B. durch Strohmatte gegen Beschädigungen zu schützen (...)“

Hinweis ans Landratsamt München:

Sollte das Landratsamt München eine Abweichung von der Stellplatzsatzung für erforderlich halten, wird das Einvernehmen hierfür erteilt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 1**

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

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>TOP 12    Allgemeine Bekanntgaben</b> |
|------------------------------------------|

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital