

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

Sitzungsdatum: Montag, 14.12.2015
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:50 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

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 16.11.2015
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 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
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Aufstockung einer bestehenden Villa auf dem Anwesen Habenschadenstr. 54, Fl.-Nr. 274/17
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2015, Az.: 7.1.2-0601/15/V zu Änderungen an einem bestehenden 3-Familienwohnhauses im Zuge einer Sanierung und Modernisierung auf dem Anwesen Münchener Str. 24, Fl.-Nr. 171/2
Hier: Verlängerung des Anbaus auf der Ostseite um 70 cm, Verbreiterung beiderseits um 12 cm und Erhöhung um 15 cm
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau von einer Dachgaube in ein bestehendes Wohnhaus auf dem Anwesen Jaiserstr. 45, Fl.-Nr. 295/20
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des Friedhofgebäudes und Ersatzbau des Werkhofes auf dem Anwesen Münchener Str. 42, Fl.-Nr. 170/2
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Außenpool und Gartenschuppen auf dem Anwesen Im Bogen 5; Fl.-Nr. 281/13
- 10 Bauvoranfrage zum Einbau von 2 Dachgauben im Zuge des Dachgeschossausbaus auf dem Anwesen Tannenstr. 7a, Fl.-Nr. 368/39
- 11 Antrag nach § 16 Abs. 1 BImSchG auf Änderung der bestehenden Fackelanlage auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 138, 140, Fl.-Nr. 376/1
Hier: "Betrieb während der Nachtzeit", "Anbringung eines Blendschutzes" und "Installation eines neuen Fackelkopfes"
- 12 Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Zweifamilienhauses in WEG auf dem Anwesen Seitnerstr. 51a, Fl.-Nr. 567
- 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 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 den TOP 4 und TOP 7 von der Tagesordnung zu nehmen. Der Tagesordnungspunkt 4 wurde vom Antragsteller zurückgezogen und der Tagesordnungspunkt 7 kann im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 16.11.2015

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 16.11.2015.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Zechmeister ist angesprochen worden, dass am „Bahnwärterhaus“ (Jaiserstr. 15) Ablagerungen von Metall etc. vorgenommen wurden und im hinteren Bereich des Grundstücks offensichtlich ein Schuppen errichtet wurde. Sie bittet die Verwaltung dies zu überprüfen.

Herr Vital antwortet, dass die Verwaltung dies überprüfen werde und in der nächsten Sitzung den Bauausschuss darüber informieren wird.

TOP 4 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

zurückgezogen

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Aufstockung einer bestehenden Villa auf dem Anwesen Habenschadenstr. 54, Fl.-Nr. 274/17

Beschluss:

- 1) Die Austauschpläne vom 27.11.2015 zum Antrag auf Baugenehmigung bezüglich des Umbaus und der Aufstockung einer bestehenden Villa wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca 70 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3681 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung des geplanten Bauvorhabens teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestand ist korrekt eingetragen. Bei den zur Fällung beantragten Bäumen handelt es sich um untergeordnete Exemplare, die bis auf die Magnolie aufgrund des geringen Stammumfanges noch nicht der Baumschutzverordnung unterliegen. Mit der Fällung der Magnolie besteht Einverständnis. Die Eibe (Baum Nr. 14) sollte aus Sichtschutzgründen erhalten bleiben. Sie kann jedoch kräftig zurückgeschnitten werden.
Eine Ersatzpflanzung ist aufgrund des insgesamt großen Baumbestandes im Grundstück nicht erforderlich. Damit erübrigt sich auch ein Freiflächengestaltungsplan.
Für das o. g. Bauvorhaben muss ein Baum gefällt werden, welcher der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegt (...)“.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2015, Az.: 7.1.2-0601/15/V zu Änderungen an einem bestehenden 3-Familienwohnhauses im Zuge einer Sanierung und Modernisierung auf dem Anwesen Münchener Str. 24, Fl.-Nr. 171/2
Hier: Verlängerung des Anbaus auf der Ostseite um 70 cm, Verbreiterung beiderseits um 12 cm und Erhöhung um 15 cm**

Beschluss:

- 1) Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2015, Az.: 7.1.2-0601/15/V auf Verlängerung des Anbaus auf der Ostseite um 70 cm, der Verbreiterung beiderseits um 12 cm sowie der Erhöhung des Anbaus um 15 cm wird befürwortet.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) durch den Änderungsantrag wird der sehr erhaltenswerten Nussbaum in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks nicht tangiert, daher steht auch einer Genehmigung des Änderungsantrages aus unserer Sicht nichts im Wege (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau von einer Dachgaube in ein bestehendes Wohnhaus auf dem Anwesen Jaiserstr. 45, Fl.-Nr. 295/20

entfällt

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des Friedhofgebäudes und Ersatzbau des Werkhofes auf dem Anwesen Münchener Str. 42, Fl.-Nr. 170/2

Der Bauausschuss stellt fest, dass über die Freiflächengestaltung an der Münchener Straße abschließend im Gemeinderat noch nicht entschieden wurde. Um den Terminplan einhalten zu können, soll die Baugenehmigung trotz alledem herbeigeführt werden. Sollte durch den Gemeinderat eine Änderung der Vorplatzplanung vorgenommen werden, wird ein geänderter Freiflächengestaltungsplan nachgereicht, wenn die Baugenehmigung noch nicht erteilt ist. Ist die Baugenehmigung bereits erteilt, wird ein Änderungsantrag eingereicht werden.

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung des Friedhofsgebäudes und Ersatzbau des Werkhofes wird befürwortet.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis, da es sich entweder um Bäume mit schlechter bis sehr schlechter gesundheitlicher Verfassung (Bäume im Vorplatzbereich) oder im Fall der Myrobalanen-Pflaume um ein überaltes Obstgehölz oder im Falle der Hainbuche um ein Formschnittgehölz von untergeordneter ökologischer Bedeutung handelt.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan und den geplanten Ersatzpflanzungen besteht ebenfalls Einverständnis. Kugel-, Säulen- oder andere Zierformen auch mit gefüllten Blüten sind nicht zulässig. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 2

GR Wülleitner gibt zu Protokoll, dass er sich nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt sieht und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt, da er am Architektenwettbewerb teilgenommen hat.

GRin Zechmeister möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass sich ihre Ablehnung auf das Werkhofnebengebäude und seiner Situierung direkt an der Grundstücksgrenze am Fuß- bzw. Radweg an der Münchener Straße bezieht.

GR Vennekold schließt sich der Erklärung von GRin Zechmeister an.

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Außenpool und Gartenschuppen auf dem Anwesen Im Bogen 5; Fl.-Nr. 281/13

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Grenzgarage, Außenpool und Gartenhaus wird befürwortet.

- 2) Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 92 m² auf eine GFZ von 0,3984 (Ziffer A.3.c) sowie wegen der abweichenden Dachform und –neigung der Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück (Ziffer A.7.b) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
- 3) Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO wegen Errichtung von insgesamt ca. 11,50 m Zufahrtsbreite auf das Baugrundstück wird von § 6 der Stellplatzsatzung erteilt.
- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) der Baumbestandsplan ist korrekt. Mit den geplanten Fällungen besteht Einverständnis, da die serbischen Fichten aufgrund ihrer Größe erhöht windwurfgefährdet sind und die Eibe im Bauraum steht.
Mit dem Freiflächengestaltungsplan und den geplanten Ersatzpflanzungen besteht ebenfalls Einverständnis mit der Ergänzung, dass als Ersatzpflanzungen nur heimische Gehölze in der Größe: Hochstamm 3xv.mDb 18-20 in Frage kommen. Kugel-, Säulen- oder andere Zierformen auch mit gefüllten Blüten sind nicht zulässig. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

GRin Zechmeister möchte ins Protokoll aufgenommen haben, dass sich ihre Ablehnung auf die zwei Zufahrten zu den Stellplätzen bezieht, denn diese sind ihrer Meinung nach insgesamt zu breit.

TOP 10 Bauvoranfrage zum Einbau von 2 Dachgauben im Zuge des Dachgeschossausbaus auf dem Anwesen Tannenstr. 7a, Fl.-Nr. 368/39

Beschluss:

- 1) Für den Ausbau des Dachgeschosses sowie dem Einbau von 2 Gauben wie in der Bauvoranfrage vom 21.11.2015 beantragt, kann die Zustimmung unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen in Aussicht gestellt werden:
 - wenn sich die geplanten Dachgauben in Gestaltung und Größe an die genehmigte Dachgaube vom Nachbargebäude (Tannenstr. 7) anpasst
 - wenn für die Erweiterungsfläche der erforderliche Stellplatz nach § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung nachgewiesen wird. Die Zustimmung zu einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt.
- 2) Zur Genehmigung der geplanten Baumaßnahme ist ein Bauantrag bei der Gemeinde Pullach i. Isartal in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

**TOP 11 Antrag nach § 16 Abs. 1 BImSchG auf Änderung der bestehenden Fackelanlage auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 138, 140, Fl.-Nr. 376/1
Hier: "Betrieb während der Nachtzeit", "Anbringung eines Blendschutzes" und "Installation eines neuen Fackelkopfes"**

Beschluss:

- 1) Die Gemeinde Pullach i. Isartal befürwortet nach § 10 Abs. 5 BImSchG den Antrag auf Änderung der bestehenden Fackelanlage. Ebenso wird die Zustimmung zum bauplanungsrechtlichen Teil des Genehmigungsverfahrens erteilt.
- 2) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) gegen die Zulassung des vorzeitigen Baubeginns gemäß § 8a BImSchG bestehen keine Einwände.
Durch die beantragten Maßnahmen ändern sich die bestehenden Produktionsverfahren nicht.
Da sich im bestimmungsgemäßen Betrieb in den sonstigen emissionsrelevanten Bereichen (Lärm, Abfall, Abwasser, Verkehr) keine Änderungen ergeben, die sich negativ auswirken und wenn die beabsichtigten Sicherungsmaßnahmen für den nicht bestimmungsgemäßen Betrieb durchgeführt werden, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von Seiten der Abt. Umwelt gegen eine Genehmigung keine Bedenken. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Zweifamilienhauses in WEG auf dem Anwesen Seitnerstr. 51a, Fl.-Nr. 567

Beschluss:

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines Zweifamilienhauses in WEG wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 26 m² auf eine GFZ von 0,4318 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt. Die Befreiung wird ausschließlich auf Grund der besonderen familiären Situation (siehe Anschreiben vom 28.10.2015) befürwortet. Auch lässt sich hieraus kein Präzedenzfall für andere Bauvorhaben ableiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

BGMin Tausendfreund gibt bekannt das es sich abzeichnet, dass die Genehmigung zur Errichtung des temporären Eislaufplatzes sowie der zwei Eisstockbahnen fristgerecht vom Landratsamt München in Aussicht gestellt wird, so dass der Betrieb im kommenden Januar auf der Maibaumwiese aufgenommen werden kann.

-

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital