

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

Sitzungsdatum: Montag, 24.04.2017
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
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Dr. Andreas Most

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Patrick Schramm

GR Schramm entschuldigt, vertreten durch
GR Dr. Most.

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 03.04.2017
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Seitnerstr. 4, Fl.-Nr. 295/16
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau Aufzugschacht und Modernisierung des Aufzuges bei der Pater-Rupert-Mayer Tagesheimschule auf dem Anwesen Wolfratshausen Str. 30, Fl.-Nr. 320/11
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung bestehender Dachgauben auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 9, Fl.-Nr. 447/2
- 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Dachgaube auf dem Anwesen Wolfratshausen Str. 19b, Fl.-Nr. 194/19
- 8 Bauvoranfrage zum Neubau einer 2-Feld-Tragflurhalle auf dem Anwesen Pullacher Str. 26, Fl.-Nr. 429/1
- 9 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 03.04.2017

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 03.04.2017.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Seitnerstr. 4, Fl.-Nr. 295/16

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 76 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3961 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wegen dem Verzicht auf die Errichtung eines dritten Stellplatzes pro Doppelhaushälfte (die Überschreitung von 120 m² Wohnfläche resultiert aus Terrassenflächen) wird von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) durch die geplante Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen wird im östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 295/16 in den Standraum von zwei geschützten Bäumen eingegriffen. Des Weiteren werden - das gesamte Grundstück betrachtet - rd. 150 m² Hecke beseitigt.

Die im Eingabeplan als „Baum 1“ bezeichnete Magnolie ist zwar ähnlich einem Strauch mehrstämmig, jedoch in diesem Fall als Baum zu definieren. Durch unsachgemäße Schnittmaßnahmen wurde vor rund zehn Jahren massiv in den natürlichen Habitus der Krone eingegriffen. Als Folge davon treten an den groben und großflächigen Kappungsflächen Faulstellen und sonstige (Pilz-)Infektionen auf. Bei „Baum 2“ handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Eingabeplan („Obstbaum Prunus Accolade“) nicht um eine Zierkirsche, sondern um eine Blutpflaume (*Prunus cerasifera* 'Nigra'). Auch dieser Baum wurde in der Vergangenheit zu stark zurückgeschnitten und weist in Folge dessen ähnliche Schadzeichen auf. Bei beiden Bäumen wird in Anbetracht der reduzierten Vitalität und der teils enormen Schadzeichen einer Fällung mit entsprechender Ersatzpflanzung zugestimmt.

Die im Eingabeplan als Ersatz vorgeschlagene Verwendung von *Acer platanoides* 'Globosum', einem kugeliger Kleinbaum, wird abgelehnt. Stattdessen sollten unter Berücksichtigung der Grundstücksfläche und der zu fällenden Bäume zwei autochthone und standortsgerechte Traubeneichen, Hochstamm Sol.3xv.m(D)b, von mindestens 16 - 18 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, sowie zwei kleinkronige heimische Obstbäume, Sol.3xv.m(D)b, von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, gepflanzt werden.

Im Eingabeplan sind rd. 12 m² Hecke aus Rotbuche entlang der Grundstücksgrenze der Doppelhaushälften eingetragen. Indes werden in natura mindestens 150 m² mannigfaltige Hecken, in der Hauptsache Rhododendrenarten, von einer durchschnittlichen Höhe von 2,5 m gerodet. Damit gehen ein Verlust an tierischem Lebensraum und ein Rückgang der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einher. In dieser Bewertung schlägt auch die deutliche Vergrößerung der baulich versiegelten Fläche zu Buche. Diese drei Aspekte können nicht in vollem Maße durch zwei zusätzliche Bäume und ein extensiv begrüntes Flachdach kompensiert werden. Daher sollte die geplante Heckenfläche auf rd. 50 m², verteilt über das ganze Grundstück, erhöht werden, nachdem der Bestand an Hecken und Sträuchern durch die Baumaßnahmen um über 90 % verkleinert werden wird. Wir empfehlen die Pflanzung von heimischen und regionaltypischen Sträuchern, die sowohl Vogel- als auch Bienenweide bieten.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(..) Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn eine Beweissicherung der öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen. Entsprechend ist eine Kostenübernahme für eventuelle Beschädigungen beim Straßenbaulastträger einzureichen.

Beschädigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Geh-, Rad- Fahrbahn und Grünflächen) sind sofort dem Straßenbaulastträger schriftlich anzuzeigen. Die endgültigen Wiederherstellungen der Verkehrsflächen erfolgen i.d.R. durch eine vom Straßenbaulastträger beauftragten Fachfirma und wird dem Antragsteller in Rechnung gestellt.

Die Oberflächenentwässerung des Anwesens ist entsprechend über Versitzgruben zu entwässern.

Im Kronen- beziehungsweise Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920-Baumschutz auf Baustellen zu beachten. Anderenfalls behalten wir uns Ersatzpflanzungen auf Kosten des Bauherrn vor. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau Aufzugschacht und Modernisierung des Aufzuges bei der Pater-Rupert-Mayer Tagesheimschule auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 30, Fl.-Nr. 320/11

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Aufzugschachtes und Modernisierung des Aufzuges bei der Pater-Rupert-Mayer Tagesheimschule wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung bestehender Dachgauben auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 9, Fl.-Nr. 447/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung der bestehenden Dachgauben wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wegen dem Verzicht auf die Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen für die beiden Büroeinheiten wird von § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn eine Beweissicherung der öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen. Entsprechend ist eine Kostenübernahme für eventuelle Beschädigungen beim Straßenbaulastträger einzureichen.
Beschädigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Geh-, Rad- Fahrbahn und Grünflächen) sind sofort dem Straßenbaulastträger schriftlich anzuzeigen. Die endgültigen Wiederherstellungen der Verkehrsflächen erfolgt i.d.R. durch eine vom Straßenbaulastträger beauftragten Fachfirma und wird dem Antragsteller in Rechnung gestellt.
Die Oberflächenentwässerung des Anwesens ist entsprechend über Versitzgruben zu entwässern.
Im Kronen- beziehungsweise Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920-Baumschutz auf Baustellen zu beachten. Anderenfalls behalten wir uns Ersatzpflanzungen auf Kosten des Bauherrn vor. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Dachgaube auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 19b, Fl.-Nr. 194/19

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Dachgaube wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn eine Beweissicherung der öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen. Entsprechend ist eine Kostenübernahme für eventuelle Beschädigungen beim Straßenbaulastträger einzureichen.
Beschädigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Geh-, Rad- Fahrbahn und Grünflächen) sind sofort dem Straßenbaulastträger schriftlich anzuzeigen. Die endgültigen Wiederherstellungen der Verkehrsflächen erfolgt i.d.R. durch eine vom Straßenbaulastträger beauftragten Fachfirma und wird dem Antragsteller in Rechnung gestellt.
Die Oberflächenentwässerung des Anwesens ist entsprechend über Versitzgruben zu entwässern. (...)“

Hinweis an den Antragsteller:

Es ist nicht möglich, den Hobbyraum im Dachgeschoss als Aufenthaltsraum zu verwenden bzw. zu nutzen. Der Nachweis, dass der Raum keine Aufenthaltsraumqualität hat, wurde über die Belichtung geführt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass schon bei einer geringfügigen Änderung der Fenstergrößen die Qualität eines Aufenthaltsraumes erfüllt sein kann. Die Aufenthaltsräume samt Umfassungswände sowie die Treppe mit Umfassungswand wären dann auf die GFZ anzurechnen. Die Zustimmung zur Befreiung von der GFZ würde nicht erteilt werden. Ferner behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal vor, die Nutzung durch das LRA München überprüfen zu lassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

TOP 8 Bauvoranfrage zum Neubau einer 2-Feld-Traglufthalle auf dem Anwesen Pullacher Str. 26, Fl.-Nr. 429/1

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 06.04.2017 zum Neubau einer 2-Feld-Traglufthalle mit der Hallengröße von 36,36 x 36,00 x 9,50 m für den Tenniswinterbetrieb in den Monaten von Oktober bis April wird in Aussicht gestellt.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Grundstücksentwässerung:
In den letzten Jahren hatten wir durch die vermehrten Starkregenereignisse immer wieder Probleme mit dem nordöstlichen Hallenanbau, welcher über keine funktionierende Dachentwässerung verfügt. Das gesammelte Regenwasser wird konzentriert auf den öffentlichen Geh- und Radweg über den Isarhang abgeleitet. Ebenso entwässert der Turnierplatz, auf dem das Bauvorhaben errichtet werden soll, bei so einem Starkregenereignis sein Oberflä-

chenwasser auf den auf der Ostseite befindlichen Verbindungsweg zwischen der Waldwirtschaft und der Großhesseloher Brücke.

Diese Beseitigung des Oberflächenwassers, ist nach dem bayerischen Wasserhaushaltsgesetz widerrechtlich und ist nach § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 BayWG im Zuge der Baugenehmigung umgehend zu beseitigen, beziehungsweise ist hier die Oberflächenentwässerung durch den Eigentümer zu überprüfen und entsprechend das Ergebnis der Gemeinde-Abteilung Bautechnik/Bauverwaltung vorzulegen.

Nutzung eines Verbindungsweges zwischen der Waldwirtschaft zur Großhesseloher Brücke:

Da die zukünftige Bewirtschaftung (Gaslieferung, Reinigung, etc.) der bestehenden sowie zukünftigen Traglufthalle laut dem Eigentümer über den benannten Verbindungsweg zwischen der Waldwirtschaft zur Großhesseloher Brücke erfolgen soll, muss dies in Absprache mit dem Eigentümer (Landeshauptstadt München), dem Straßenbaulastträger (Gemeinde Pullach i. Isartal) in Bezug der Hangstabilität sowie mit der Straßenverkehrsbehörde (Gemeinde Pullach i. Isartal) in Bezug der Widmung noch geklärt werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital