

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

Sitzungsdatum:	Montag, 16.04.2018
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:50 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Johannes Burges jun.
Arnulf Mallach jun.
Dr. Walter Mayer
Fabian Müller-Klug
Benno Schroeder
Reinhard Vennekold
Wilhelm Wülleitner
Cornelia Zechmeister

GR Müller-Klug ab TOP 4 anwesend.

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 19.03.2018.
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus A) sowie Abriss des Altbestandes auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus B) auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus C) auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage für 3 Wohnhäuser auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 53a, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Austauschplan vom 03.04.2018
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0886/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 53b, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Austauschplan vom 03.04.2018
- 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 4) auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 53c, Fl.-Nr. 228/164
Hier: Austauschplan vom 03.04.2018
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau mit Dachgaube auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 18, Fl.-Nr. 303/17
- 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.

TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.03.2018.

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 19.03.2018.

TOP 2 Bürgerfragestunde

keine

TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus A) sowie Abriss des Altbestandes auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus A) sowie Abriss des Altbestandes wird unter der Maßgabe befürworten, wenn die beiden Grundstücke (Fl.-Nrn. 204/13 + 204/14) verschmolzen werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 197 m² auf eine GFZ von 0,4000 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Freiflächengestaltungspläne weder na-

turschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass gemäß der Bauleitplanung ausschließlich heimische Stauden, Gehölz- und Baumarten Verwendung finden werden. Neben diesen für den Naturhaushalt zuträglichen Hecken wird die ostseitige Pflanzung von acht Winterlinden und Traubeneichen in Reihe und Wechsel zudem eine landschaftsarchitektonische Aufwertung des betreffenden Straßenabschnittes mit sich bringen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass Sie gegen das Bauvorhaben gestimmt hat, weil die Fassadengestaltung sehr untypisch für den Straßenzug ist und sich nicht in das Ortsbild einfügt sowie gestalterisch nicht der Bauvoranfrage vom 27.11.2017 entspricht.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus B) auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus B) wird unter der Maßgabe befürworten, wenn die beiden Grundstücke (Fl.-Nrn. 204/13 + 204/14) verschmolzen werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 197 m² auf eine GFZ von 0,4000 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass gemäß der Bauleitplanung ausschließlich heimische Stauden, Gehölz- und Baumarten Verwendung finden werden. Neben diesen für den Naturhaushalt zuträglichen Hecken wird die ostseitige Pflanzung von acht Winterlinden und Traubeneichen in Reihe und Wechsel zudem eine landschaftsarchitektonische Aufwertung des betreffenden Straßenabschnittes mit sich bringen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass Sie gegen das Bauvorhaben gestimmt hat, weil die Fassadengestaltung sehr untypisch für den Straßenzug ist und sich nicht in das Ortsbild einfügt sowie gestalterisch nicht der Bauvoranfrage vom 27.11.2017 entspricht.

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus C) auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses (Haus C) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beiden Grundstücke (Fl.-Nrn. 204/13 + 204/14) verschmolzen werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche um ca. 197 m² auf eine GFZ von 0,4000 (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass gemäß der Bauleitplanung ausschließlich heimische Stauden, Gehölz- und Baumarten Verwendung finden werden. Neben diesen für den Naturhaushalt zuträglichen Hecken wird die ostseitige Pflanzung von acht Winterlinden und Traubeneichen in Reihe und Wechsel zudem eine landschaftsarchitektonische Aufwertung des betreffenden Straßenabschnittes mit sich bringen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass Sie gegen das Bauvorhaben gestimmt hat, weil die Fassadengestaltung sehr untypisch für den Straßenzug ist und sich nicht in das Ortsbild einfügt sowie gestalterisch nicht der Bauvoranfrage vom 27.11.2017 entspricht.

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage für 3 Wohnhäuser auf dem Anwesen Schillerstr. 3, Fl.-Nr. 204/13 und 204/14
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Tiefgarage für 3 Wohnhäuser wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beiden Grundstücke (Fl.-Nrn. 204/13 + 204/14) verschmolzen werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Freiflächengestaltungspläne weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt. In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass gemäß der Bauleitplanung ausschließlich heimische Stauden, Gehölz- und Baumarten Verwendung finden werden. Neben diesen für den Naturhaushalt zuträglichen Hecken wird die ostseitige Pflanzung von acht Winterlinden und Traubeneichen in

Reihe und Wechsel zudem eine landschaftsarchitektonische Aufwertung des betreffenden Straßenabschnittes mit sich bringen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V
zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 1) auf dem Anwesen
Wolfratshauser Str. 53a, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Austauschplan vom 03.04.2018**

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 03.04.2018 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0884/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1) wird unter der Maßgabe befürworten, wenn die beantragte bzw. neue Realteilung des Grundstücks vollzogen ist. Die Ziffer 3 und 4 vom Beschluss des Bauausschusses vom 19.03.2018, TOP 4 bleibt bestehen und wird Bestandteil des Beschlusses.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage mit einer Wandhöhe von 2,70 m anstatt mit 2,50 m wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage mit einer Wandhöhe von 2,70 m anstatt mit 2,50 m wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ ergänzend zum Beschluss des Bauausschusses vom 19.03.2018, TOP 6 auch für Haus 3 erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0886/16/V
zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen (Haus 2) auf dem Anwesen
Wolfratshauser Str. 53b, Fl.-Nr. 228/27
Hier: Austauschplan vom 03.04.2018**

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 03.04.2018 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0886/16/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2) wird unter der Maßgabe befürworten, wenn die beantragte bzw. neue Realteilung des Grundstücks vollzogen ist. Die Ziffer 3 und 4 vom Beschluss des Bauausschusses vom 19.03.2018, TOP 5 bleibt bestehen und wird Bestandteil des Beschlusses.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage mit einer Wandhöhe von 2,70 m anstatt mit 2,50 m wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage mit einer Wandhöhe von 2,70 m anstatt mit 2,50 m wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ ergänzend zum Beschluss des Bauausschusses vom 19.03.2018, TOP 6 auch für Haus 3 erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 10 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 4) auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 53c, Fl.-Nr. 228/164
Hier: Austauschplan vom 03.04.2018**

Beschluss:

1. Der Austauschplan vom 03.04.2018 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.02.2017, Az.: 4.1-0889/16/V zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 4) wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beantragte bzw. neue Realteilung des Grundstücks vollzogen ist. Die Ziffer 3 und 4 vom Beschluss des Bauausschusses vom 19.03.2018, TOP 7 bleibt bestehen und werden Bestandteil des Beschlusses.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage mit einer Wandhöhe von 2,70 m anstatt mit 2,50 m wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage mit einer Wandhöhe von 2,70 m anstatt mit 2,50 m wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ ergänzend zum Beschluss des Bauausschusses vom 19.03.2018, TOP 6 auch für Haus 3 erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau mit Dachgaube auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 18, Fl.-Nr. 303/17

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Dachausbau mit Dachgaube wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn der Austauschplanung für den Freiflächengestaltungsplan seitens der Abteilung Umwelt zugestimmt wird.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche um ca. 44 m² für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf

eine GFZ von 0,3989 (Ziffer A.3.e) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter der o.g. Bedingung erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände.
Gemäß dem vorliegenden Freiflächenplan ist ein zweiter Stellplatz im Wurzelbereich einer geschützten Tanne eingetragen. Bei einer Besichtigung vor Ort am 10.04.2018 wurde evident, dass dieser Stellplatz baulich nicht ohne Abgrabungen, Verdichtungen und Versiegelungen des besagten Wurzelraumes verwirklicht werden kann. Diese Maßnahmen beziehen sich auf rd. 40 Prozent des für diesen Baum zur Verfügung stehenden Untergrundes. Dadurch würde gemäß der gemeindlichen Baumschutzverordnung § 3 Abs. 1 durch Beschädigung ein Verbotstatbestand erfüllt werden.
Während des genannten Ortstermins wurde auch festgestellt, dass eine weitere Tanne im südwestlichen Bereich des Anwesens Missbildungen der Krone in Form von Zwieseln aufweist. Diese negative Beeinträchtigung des Baumhabitus kann die Folge eines Kronenbruchs sein und setzt langfristig die Verkehrssicherheit des straßennahen Baumes herab.
Daher wird um Wiedervorlage des Freiflächenbestandsplanes gebeten. In dessen Tektur sollte zur baulichen Verwirklichung des Stellplatzes und der Zuwegung die Fällung beider Tannen angestrebt werden. Diese ist im Hinblick auf die herabgesetzte Vitalität und die damit einhergehende negative Zukunftsaussicht der Bäume sogar ratsam. Der Ersatz der beiden Bäume und etwaiger Heckenabschnitte sollte nach Abgleich mit der Bauleitplanung und in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt durch heimische Baumarten und Sträucher erfolgen. (...)“
4. Die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. wird ermächtigt, den Austauschplan zum Freiflächengestaltungsplan auf dem Bürowege zu behandeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Die Beschlussfassung beinhaltet nicht einen möglichen Carport vor der bestehenden Garage. Im Austausch- bzw. im Freiflächengestaltungsplan sind der Carport sowie die dargestellte Abtrennung (Mauer) zum Stellplatz noch genauer darzustellen. Dabei sind die Höhe sowie das Material zu benennen.

TOP 12 Allgemeine Bekanntgaben
--

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer
Alfred Vital