

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

Sitzungsdatum: Montag, 20.10.2025
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:50 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

Christine Eisenmann

Dr. Andreas Most

Fabian Müller-Klug

Holger Ptacek

ab TOP 5 anwesend

Dr. Michael Reich

ab TOP 6 anwesend

Benno Schroeder

Marianne Stöhr

Reinhard Vennekold

Cornelia Zechmeister

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 22.09.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Austauschplan vom 07.10.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils 2 Stellplätzen auf dem Anwesen Münchener Str. 61, Fl.-Nr. 186/11
- 6 Vorberatung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ortsmitte" für das Anwesen Gartenstr. 2 (Fl.-Nr. 245/10) in ein Mischgebiet (MI) zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Hier: Vorberatung zur beantragten Bebauungsplanänderung vom 06.10.2025
- 7 Bauvoranfrage vom 06.10.2025 zur Aufstockung des Bestandsgebäudes (EG, OG) mit einem Laternendach als Dachgeschoss auf dem Anwesen Anton-Bruckner-Str. 25, Fl.-Nr. 602/18
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Sanierung und Erweiterung einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 8a, Fl.-Nr. 205/26
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestands und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Martinshofstr. 14, Fl.-Nr. 186/9
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit Garage und Pool auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 7, Fl.-Nr. 779
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 2) mit Garage und Pool auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 7, Fl.-Nr. 779
- 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 13 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 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 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 22.09.2025

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 22.09.2025.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Austauschplan vom 07.10.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils 2 Stellplätzen auf dem Anwesen Münchener Str. 61, Fl.-Nr. 186/11

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 07.10.2025 zur Änderung der offenen Stellplätze in jeweils eine Garage sowie einem offenen Stellplatz zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer Garage und einem offenen Stellplatz wird befürwortet.
Ansonsten behält der Beschluss vom 28.07.2025 weiterhin seine Gültigkeit.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach Prüfung des Vorhabens unter Berücksichtigung der geänderten Freiflächengestaltungsplanung bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben in der vorliegenden Form. Die Inhalte und übrigen Bestimmungen der Stellungnahmen Az. Sg41_1735_25041 und Az. Sg41_1735_24064 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Ergänzend zu den bereits erfolgten Stellungnahmen der Umweltschutzabteilung und der Abteilung Tiefbau zum Bauausschuss vom 28.07.2025 wird noch festgelegt, dass der vorhandene Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen und der Nachbarbaumbestand im Westen **vor Beginn der Fällungs- und Abrissarbeiten** durch einen geeigneten Baumschutzzaun (siehe Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“) gesichert werden muss.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzrechtliche Bestimmungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt davon unberührt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Vorberatung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ortsmitte" für das Anwesen Gartenstr. 2 (Fl.-Nr. 245/10) in ein Mischgebiet (MI) zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Hier: Vorberatung zur beantragten Bebauungsplanänderung vom 06.10.2025
--------------	--

Im Bauausschuss wurde über den Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Anwesen Gistlstr. 2, Fl.-Nr. 245/10 ausgiebig diskutiert.

Beschluss:

Das Gremium spricht sich dafür aus, dass vor einer Empfehlung an den Gemeinderat zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ für das Anwesen Gartenstr. 2 (Fl.-Nr. 245/10) die von der Verwaltung aufgeworfenen Fragen geklärt werden sollen.

Folgende Fragen sind zu klären:

1. Haben ober- und unterirdische bauliche Anlagen einen Abstand (10 m) aus betrieblichen Gründen einzuhalten?
Hintergrund ist die geplante Abfahrt zur Tiefgarage, die Tiefgarage und die sichtbare Gebäudedekubatur.
2. Ist eine Verlegung der TG-Abfahrt zur Gartenstraße möglich?
Dies würde z.B. aus einem ggf. 10 m einzuhaltenden Abstand zur Bahnanlage resultieren. Hier ist aber auch die Lage der Bushaltstelle in der Gartenstraße und die Anlieferung des Gebäudes zu berücksichtigen.
3. Wird der Busverkehr (hier: Haltstelle auf der westlichen und östlichen Seite der Gartenstraße) durch die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt?

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 4

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund weist darauf hin, dass die Abstimmung über den ersten Absatz des ursprünglichen Beschlussvorschlages „(...) Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Antrag auf Bebauungsplanänderung für das Anwesen Gistlstr. 2, Fl.-Nr. 245/10 zu befürworten und das Bauleitplanverfahren einzuleiten. (...)“ zurückgestellt wird.

TOP 7	Bauvoranfrage vom 06.10.2025 zur Aufstockung des Bestandsgebäudes (EG, OG) mit einem Laternendach als Dachgeschoss auf dem Anwesen Anton-Bruckner-Str. 25, Fl.-Nr. 602/18
--------------	--

Beschluss:

1. Die Bauvoranfrage vom 06.10.2025 zur Aufstockung des Bestandsgebäudes (EG, OG) mit einem westseitigen Neubauteil im OG, einem Laternendach als Dachgeschoss sowie einer nordseitigen Außentreppe zur Erschließung der neuen Wohneinheit wird unter der Bedingung in Aussicht gestellt, wenn eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 eingehalten wird. In diese sind auch oberirdische Außentreppe mit einzurechnen.

Ebenso sind im Baugenehmigungsverfahren die zusätzlichen Stellplätze (KFZ-Stellplätze / Fahrradstellplätze) gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Da das Bauvorhaben ansonsten die künftigen Festsetzungen, unter Einhaltung der o.g. Bedingung einhält, kann das Einvernehmen zur Befreiung wegen Überschreitung der max. zul. Geschosßfläche (GF) in den Vollgeschossen um 45,85 m² und mit Aufenthaltsräumen im DG um weitere 60,20 m² auf insgesamt 106,05 m² und einer GFZ von 0,4402 (Ziffer A.3.c + A.3.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ in Aussicht gestellt werden.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich nicht abgestimmt.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Zu dem eingereichten Bauvorhaben sind im Vorgartenbereich mehrere größere Bäume vorhanden, die durch die Baumaßnahme entweder beeinträchtigt werden oder Einfluss auf die Nutzbarkeit des Gebäudes haben.

- Um das geplante Bauvorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht beurteilen zu können, ist die Vorlage eines qualifizierten Baumbestandsplanes erforderlich.
- Darin müssen die gem. BaumSchV der Gemeinde geschützten Laub- und Nadelbäume mit ihrer Lage und den erforderlichen Daten dargestellt werden.
- Deswegen kann zum jetzigen Zeitpunkt von Seiten der Umweltabteilung noch keine Zustimmung zu den eingereichten Unterlagen erteilt werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), sowie dem § 178 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1. Die anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigten Bäume gem. Baumbestandsplan werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist oder die Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.

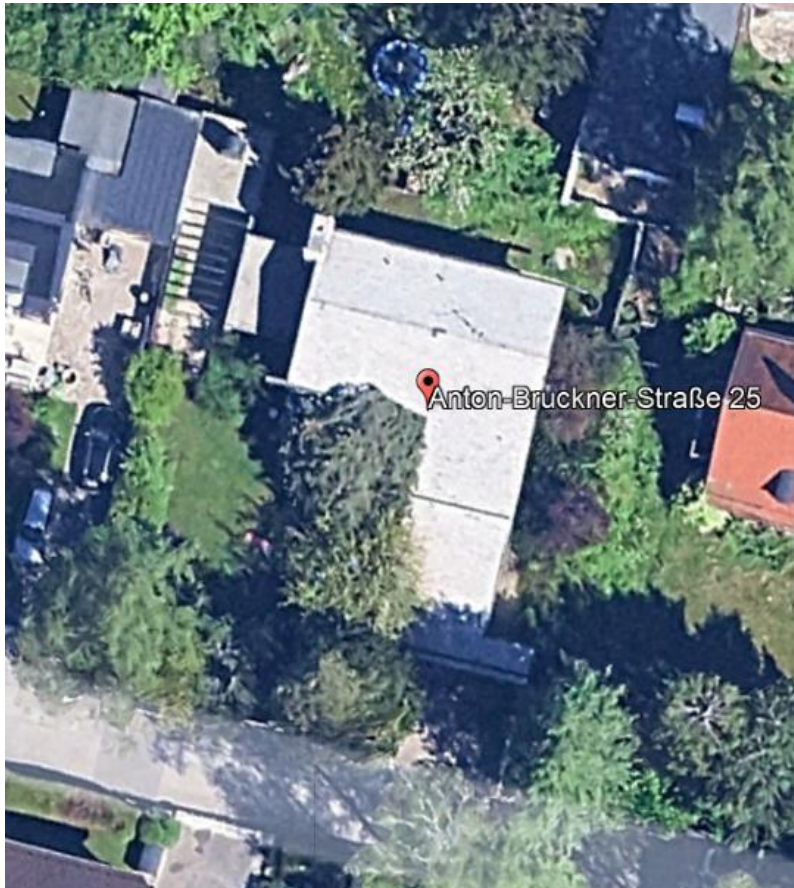


Abb. 1: Baum- und Strauchbestand nicht definierbar

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt. (...)“

3. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

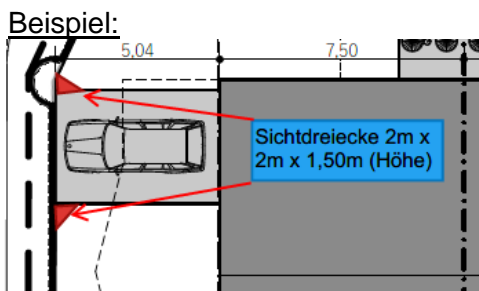
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten. Wegen der beengten Verhältnisse in der Beethovenstraße sind im Bereich der beiden Kreuzungen zur Metzstraße und der Schubertstraße auf der Nordseite, Halteverbote bis an die Kreuzung zur Anton-Bruckner-Straße (blau markiert) aufzustellen.
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen

der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.

- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.



- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **4.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Sanierung und Erweiterung einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 8a, Fl.-Nr. 205/26

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Sanierung und Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte wird nur unter der Bedingung befürwortet, wenn entsprechend der Stellplatzsatzung 1 zusätzlicher KFZ-Stellplatz sowie 2 zusätzliche Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden

Die beantragte Befreiung zur GRZ II ist aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal nicht erforderlich, da die Berechnung der Nutzungszahlen nach der BauNVO von 1977 erfolgt.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) im Vollgeschoss um 22,42 m² sowie um weitere 47,27 m² für Aufenthaltsräumen im DG auf insgesamt 69,79 m² und einer GFZ von insgesamt 0,4440 (Ziffer A.3.c und A.3.d) 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.
„(...) nach Prüfung des Vorhabens unter Berücksichtigung der eingereichten

Bauzeichnung mit Baumbestand bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben in der vorliegenden Form.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im vorderen Teil des Grundstücks.

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand steht ausreichend entfernt an der Ostgrenze des Grundstücks und wird daher durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

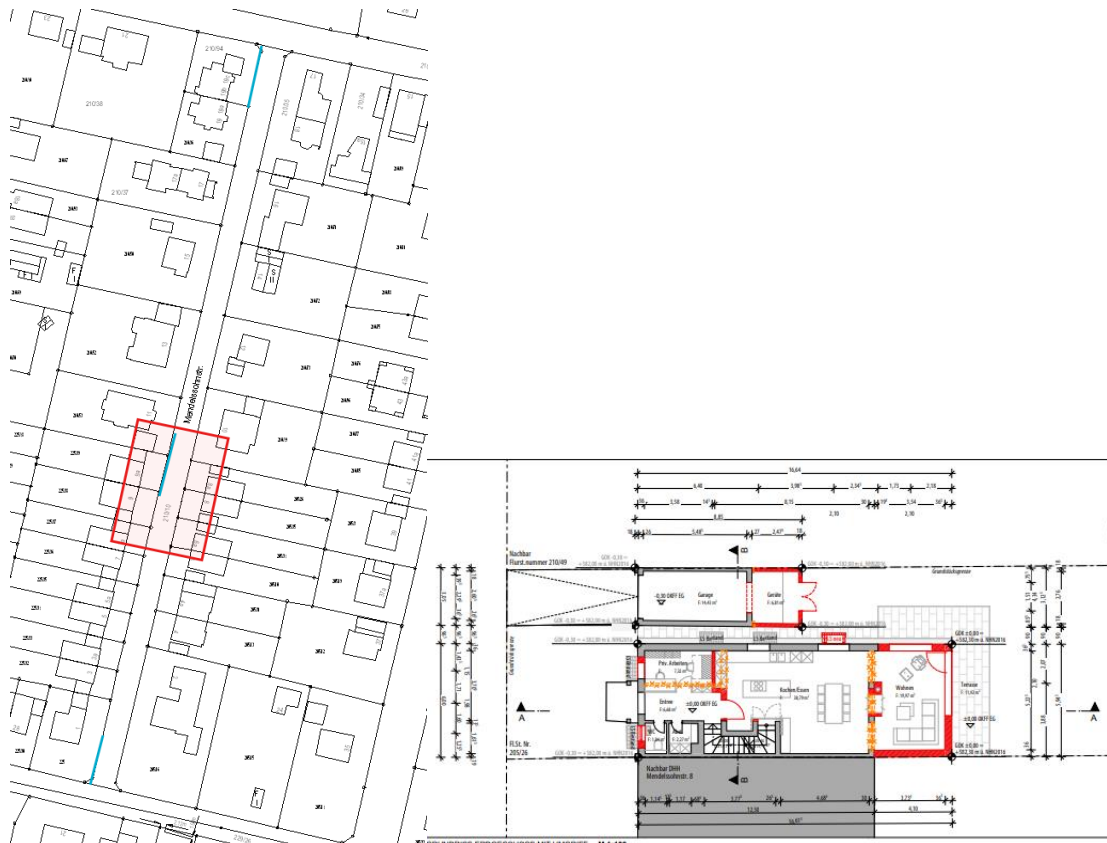
Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzrechtliche Bestimmungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt davon unberührt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses.
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich.

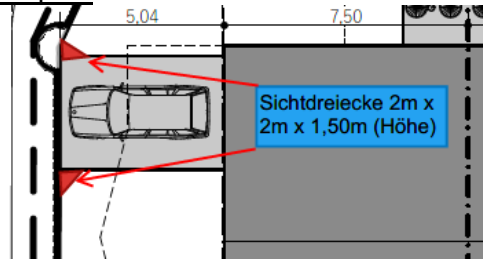


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten. Aufgrund der beengten Verhältnisse und zum Schutz der Gehwege in der Mendelssohnstraße, sind im Bereich der beiden Kreuzungen zur Pater-Rupert-Mayer--Straße und der Schubertstraße auf der Westseite je 15 m Halteverbote anzuordnen. Ebenso sind im Bereich unmittelbar an der Baustelle Halteverbote anzuordnen – siehe Lageplan (blaue Linien).
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten

Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **3.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestands und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Martinshofstr. 14, Fl.-Nr. 186/9
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestands und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird befürwortet.

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal können die beantragten Befreiungen (Siehe Ziffer 2.) befürwortet werden, da das geplante Vorhaben die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. der Bebauungsplanänderung Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung, insbesondere werden die GRZ I, GRZ II, Wandhöhe, Firsthöhe, Kniestock und Dachform eingehalten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte das Baurecht im Sinne dieser beiden Bebauungsplanänderungen neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne zeitnah ändern.

Im Eingabeplan wurden keine Angaben zur Höhe, zum Material bezüglich der Einfriedung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zwischen den Grundstücken gemacht.

Das Landratsamt München wird gebeten einen Einfriedungsplan anzufordern, der die Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der Einfriedungssatzung einhält.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) im Vollgeschoss um 15,52 m² sowie um weitere 48,61 m² für Aufenthaltsräumen im DG auf insgesamt 64,13 m² und einer GFZ von insgesamt 0,4314 (Ziffer A.3.c und A.3.d), wegen Errichtung eines Vordachs, von Müllboxen, von 2 Kellerlichtschächten sowie dem Lagerraum im Kellergeschoss außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.5.c) sowie wegen Errichtung einer Garage die nicht mit gleicher Höhe an die westliche

Nachbargarage angebaut wird (Ziffer A.8.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ aus den o.g. Gründen erteilt.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich nicht abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Das antragsgegenständige Grundstück ist in den letzten Jahren etwas verwildert und ungepflegt. Dadurch weist der Baumbestand Kronenbrüche und abgestorbene Äste auf und ist als nicht erhaltenswert einzustufen.
- Mit der vorgelegten Freiflächenplanung wird das Grundstück wieder aufgewertet und an die klimatischen Veränderungen angepasst.
- Das Grundstück ist im südwestlichen Bereich von einer geschützten, großen und benachbarten Schwarzkiefer überwachsen. Durch den Erhalt der alten Fundamente im Boden besteht beim Abriss des alten Schuppens keine Verletzungsgefahr für die Wurzeln. Damit keine Beschädigungen oder Verletzungen an dem Baum auftreten, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) **vor Beginn** der Bauarbeiten (Abriss) ergriffen werden und durch die Umweltschutzabteilung abgenommen werden (siehe Merkblatt Baumschutz auf Baustellen).
- Des Weiteren sind vor Beginn des Abrisses des alten Gebäudes und Anbauten unbedingt die gesetzlichen Auflagen zum Artenschutz an Gebäuden einzuhalten und umzusetzen (siehe Merkblatt zum Artenschutz an Gebäuden). Die Tiere und ihre Quartiere sind ganzjährig geschützt. Aufgrund der Erfahrungen an anderen Gebäuden in der Nachbarschaft ist hier mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit Fledermäusen und Vögeln zu rechnen, die zu den besonders und streng geschützten Arten gehören. Deshalb muss bereits vor Beginn der Bau- oder Sanierungsarbeiten durch eine qualifizierte Person festgestellt werden, ob in und an den Gebäuden besonders bzw. streng geschützte Tiere leben, welche unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. **Die anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigten Bäume gem. Baumbestandsplan werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist oder ein Baum infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung seine Schutzwürdigkeit verloren hat.**
2. **Die Ersatzpflanzungen gemäß § 6 BaumSchV sind mit der Pflanzung von 2 Bäumen I. Wuchsordnung (Amberbaum und Ginkgo), in der Größe Hochstamm 3xv.mDb., 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

Vor Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der

geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

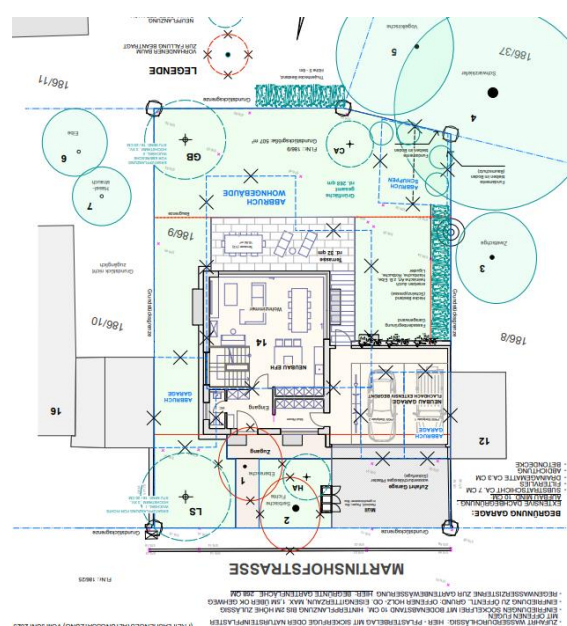
Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen werden.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

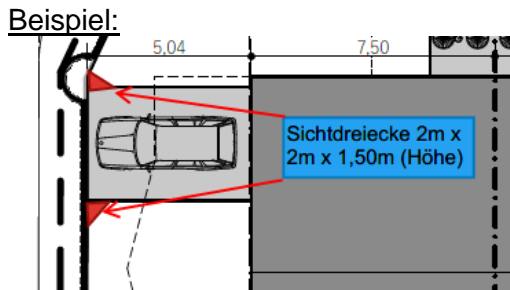
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten. Aufgrund der beengten Verhältnisse und zum Schutz der Gehwege in der Saarlandstraße sind im Kreuzungsbereich zu dieser, sowie im Bereich der Baustelle **Halteverbote anzuordnen** – siehe Lageplan (blaue Linien).
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.



- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **4.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit Garage und Pool auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 7, Fl.-Nr. 779

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit Garage, offenem Stellplatz sowie einem Pool wird befürwortet.

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal können die beantragten Befreiungen (Siehe Ziffer 2.) befürwortet werden, da das geplante Vorhaben die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. der Bebauungsplanänderung Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung, insbesondere werden die GRZ I, GRZ II, Wandhöhe, Firsthöhe, Kniestock und Dachform eingehalten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte das Baurecht im Sinne dieser beiden Bebauungsplanänderungen neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne zeitnah ändern.

Im Eingabeplan wurden keine Angaben zur Höhe der Einfriedung zur öffentlichen Straße sowie zwischen den Grundstücken gemacht.

Das Landratsamt München wird gebeten einen Einfriedungsplan anzufordern, der die Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der Einfriedungssatzung einhält.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (Haus 1 und 2) um 166,54 m² auf eine GFZ von 0,5598 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung von Müllboxen (Haus 1) außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ aus den o.g. Gründen erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände, aber noch geringfügige Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Im eingereichten Baumbestandsplan müssen noch kleine Korrekturen vorgenommen werden, die im Nachgang auf dem Büroweg geklärt werden können.
- Die unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze stehende Nadelholzgruppe aus einer Douglasie und zwei Fichten (Baum-Nr. 507, 508 und 509) weist bereits deutliche Vitalitätseinbußen auf. Die Kronen sind schütter und haben zahlreiche braune Nadeln. Außerdem wächst die Douglasie mit ihren Ästen und Wurzeln weit in das antragsgegenständliche Grundstück ein, so dass eine Umsetzung des Bauvorhabens in der vorgelegten Form nicht möglich ist.
- Bautechnische Möglichkeiten zum Schutz von vorhandenen Wurzeln sind möglich, aber nur sinnvoll, wenn die zu schützenden Bäume noch eine gute Vitalität und Lebenserwartung aufweisen, was aber im konkreten Bauantrag nicht der Fall ist.
- Mit der vorgelegten Einverständniserklärung der nördlichen Nachbarn wird daher die zusätzliche Fällung der drei Bäume Nr. 507, 508 und 509 genehmigt.
- Allerdings müssen sowohl die Standorte der Ersatzpflanzungen, als auch die Auswahl der Baumarten geändert werden.
- Die Standorte der Ersatzpflanzungen müssen so entzerrt werden, dass die künftigen Ansprüche der Bäume für eine gute Entwicklung gewährleistet werden. Optimalerweise sollten die Standorte in Richtung Osten zur Straße verschoben werden und zwischen den Bäumen größere Abstände gewählt werden.
- Die Baumartenauswahl muss eine größere Vielfalt aufweisen und nicht nur, wie im Plan vorgesehen, aus Amberbäumen bestehen. Adäquaten Ersatz für die drei gefälltten Bäume I. Wuchsordnung bilden z.B. Zerreiche, Silberlinde, Baumhasel, Walnuss oder Blumenesche.
- Auch auf dem Grundstück des Antragstellers muss der zweite Amberbaum durch eine andere Baumart I. WO ersetzt werden.
- Des Weiteren sind vor Beginn des Abrisses des alten Gebäudes und der Anbauten unbedingt die gesetzlichen Auflagen zum Artenschutz an Gebäuden einzuhalten und umzusetzen (siehe Merkblatt zum Artenschutz an Gebäuden). Die Tiere und ihre Quartiere sind ganzjährig geschützt. Aufgrund der Erfahrungen an anderen Gebäuden in der Nachbarschaft ist hier mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit Fledermäusen und Vögeln zu rechnen, die zu den besonders und streng geschützten Arten gehören. Deshalb muss bereits vor Beginn der Bau- oder Sanierungsarbeiten durch eine qualifizierte Person festgestellt werden, ob in und an den Gebäuden besonders bzw. streng geschützte Tiere leben, welche unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

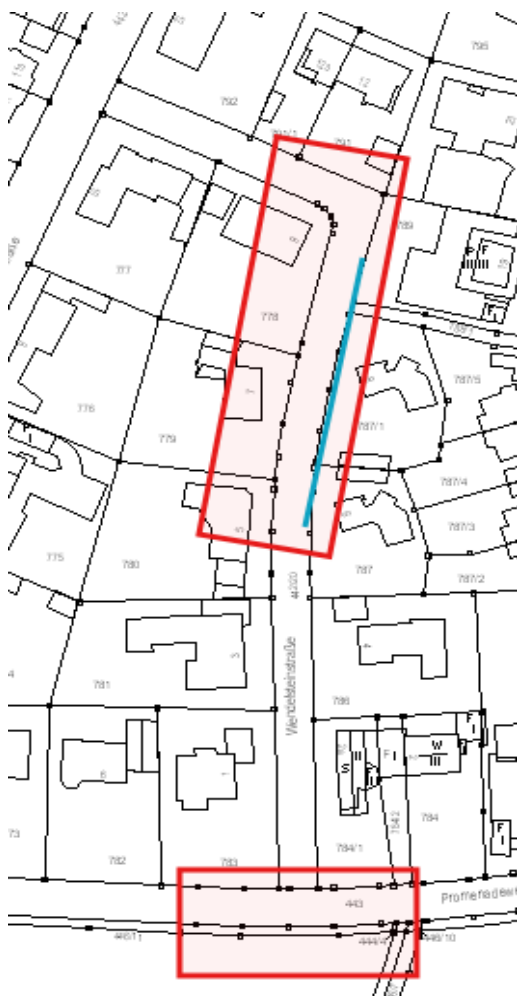
- 1. Die anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigten Bäume gem. Baumbestandsplan werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist oder ein Baum infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung seine Schutzwürdigkeit verloren hat.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen gemäß § 6 BaumSchV sind mit der Pflanzung von 5 Amberbäumen, in der Größe Hochstamm 4xv.mDb., 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, in der aktuellen Planung nicht geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist. Hier muss der vorgelegte Freiflächenplan wie oben beschrieben noch geändert und neu vorgelegt werden.**

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich.

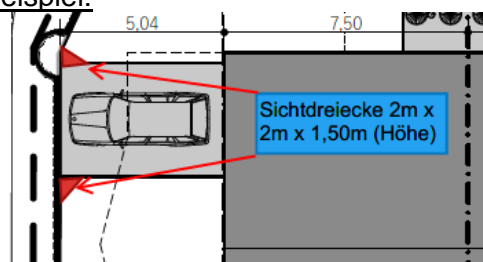


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze, Grün- als auch Waldflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten. Aufgrund der beengten Verhältnisse und zum Schutz der Gehwege in der Wendelsteinstraße sind im Bereich der Baustelle beidseitig Halteverbote **anzuordnen** – siehe Lageplan (blaue Linien).
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.
- **Wichtig: Entwässerungseinrichtungen/Pool** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) sind mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen.

Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier eventuelle noch durchzuführen ist.

- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2

BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **5.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 2) mit Garage und Pool auf dem Anwesen Wendelsteinstr. 7, Fl.-Nr. 779
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 2) mit Garage, offenem Stellplatz sowie einem Pool wird befürwortet.

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal können die beantragten Befreiungen (Siehe Ziffer 2.) befürwortet werden, da das geplante Vorhaben die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. der Bebauungsplanänderung Nr. 1 „Großhesselohé“, 12. Änderung, insbesondere werden die GRZ I, GRZ II, Wandhöhe, Firsthöhe, Kniestock und Dachform eingehalten. Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte das Baurecht im Sinne dieser beiden Bebauungsplanänderungen neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne zeitnah ändern.

Im Eingabeplan wurden keine Angaben zur Höhe der Einfriedung zur öffentlichen Straße sowie zwischen den Grundstücken gemacht.

Das Landratsamt München wird gebeten einen Einfriedungsplan anzufordern, der die Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der Einfriedungssatzung einhält.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (Haus 1 und 2) um 166,54 m² auf eine GFZ von 0,5598 (Ziffer A.3.e) sowie wegen Errichtung von Müllboxen (komplett, Haus 2) und des Vordaches (teilweise, Haus 2) außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ aus den o.g. Gründen erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltausschuss bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die große Buche an der SW-Ecke des Grundstücks ist der einzige vitale und erhaltenswerte Baum und muss daher entsprechend den Hinweisen im Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ **vor Beginn** der Bauarbeiten (Abriss des Gebäudes) durch einen fest verankerten Baumschutzzaun geschützt werden und durch die Umweltausschuss abgenommen werden.
- Der Verlauf des Baumschutzzaunes ist im Baumbestandsplan eingetragen (gelbe Linie) und muss so umgesetzt werden.
- Die geplante Fällung der Thujen an der Straße und der großen Schwarzkiefer wird genehmigt, da die Bäume eine deutlich eingeschränkte Vitalität aufweisen und keine Entwicklungsmöglichkeit haben. Außerdem hat die Schwarzkiefer einen deutlichen Schrägstand und einen sehr engen Druckzwiesel, der bereits Risse im Holzkörper aufweist.

- Des Weiteren sind vor Beginn des Abrisses des alten Gebäudes und der Anbauten unbedingt die gesetzlichen Auflagen zum Artenschutz an Gebäuden einzuhalten und umzusetzen (siehe Merkblatt zum Artenschutz an Gebäuden). Die Tiere und ihre Quartiere sind ganzjährig geschützt. Aufgrund der Erfahrungen an anderen Gebäuden in der Nachbarschaft ist hier mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit Fledermäusen und Vögeln zu rechnen, die zu den besonders und streng geschützten Arten gehören. Deshalb muss bereits vor Beginn der Bau- oder Sanierungsarbeiten durch eine qualifizierte Person festgestellt werden, ob in und an den Gebäuden besonders bzw. streng geschützte Tiere leben, welche unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01 „Großhesselohe“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Die anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigten Bäume gem. Baumbestandsplan werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BaumSchV nur zu genehmigen, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist oder ein Baum infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung seine Schutzwürdigkeit verloren hat.
2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von 1 Amberbäumen, in der Größe Hochstamm 4xv.mDb., 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, in der aktuellen Planung geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten/des Baugrubenaushubs/der Bauarbeiten ist mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde Pullach ein Vorort-Termin zur Überprüfung der Umsetzung der geforderten Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Ersatzweise kann eine Fotodokumentation über die fachgerechte Umsetzung aller Baumschutzmaßnahmen unter Angabe der Baugenehmigung per E-Mail an umwelt@pullach.de vorgelegt werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist dem Landratsamt München schriftlich zu bestätigen, dass die Beteiligung des Umweltamtes der Gemeinde erfolgt ist.

Zusätzliche Bestimmungen:

1. Der Schutzbereich (= Wurzelraum = Kronentraufe plus 1,5 m) der im Umgriff des Bauvorhabens stehenden Bäume darf zu keinem Zeitpunkt der baulichen Maßnahmen mit Fahrzeugen befahren werden (auch Nachbarbäume).
2. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
3. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
4. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

Grundlage für die Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen bildet das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“. Sollte der vorhandene Baumbestand davon betroffen sein, muss vor Beginn der Maßnahmen ein geeigneter Baumschutzzaun oder Einzelstammschutz in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen werden.

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich.

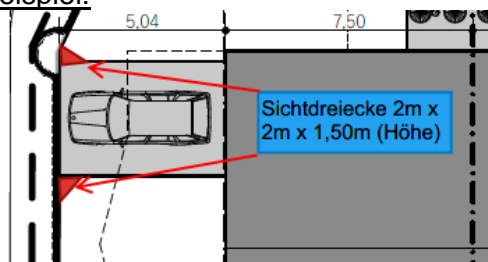


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze, Grün- als auch Waldflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten. Aufgrund der beengten Verhältnisse und zum Schutz der Gehwege in der Wendelsteinstraße sind im Bereich der Baustelle beidseitig Halteverbote **anzuordnen** – siehe Lageplan (blaue Linien).
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind zu verbauen.
- **Wichtig: Entwässerungseinrichtungen/Pool** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) sind mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (<https://www.vbs-pullach.de/>) einzureichen.

Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier eventuelle noch durchzuführen ist.

- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
- An den **Randbereichen der Zufahrt** sollte diese zur besseren Einsicht in den öffentlichen Verkehr ein ausreichendes **Sichtfeld (2 m x 2m)** besitzen, welche nicht höher als 1,50 m mit Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf.

Beispiel:



Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **5.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Fragestunde der Ausschusmitglieder

GR Ptacek erkundigt sich über den Stand zum Bürgerrat bezüglich des Bahnhofsgebäudes.

Herr Ludwig informiert, dass in der Gemeinderatssitzung am 25.11.2025 das voraussichtliche Büro für den Bürgerrat Thema sein wird.

TOP 13 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital