

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

Sitzungsdatum: Montag, 23.03.2026
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:40 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Dr. Andreas Most

leitet in Vertretung als Vorsitzender die Bau-
ausschusssitzung

Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold

1. Stellvertreter

Ulrike Barth
Angelika Metz
Sebastian Westenthanner

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

entschuldigt, vertreten durch Zweiten Bürger-
meister Dr. Most

Ausschussmitglieder

Christine Eisenmann

entschuldigt, vertreten durch GR Westenthanner

Holger Ptacek
Cornelia Zechmeister

entschuldigt, vertreten durch GRin Barth
entschuldigt, vertreten durch GRin Metz

1. Stellvertreter

Caroline Voit

als Vertretung von GR Dr. Most entschuldigt

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 02.03.2026
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nrn. 368/16, 368/72
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung vom 25.02.2026 wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Sanierung und Dämmung der Fassade eines bestehenden Wohnhauses auf dem Anwesen Rosenstr. 8, Fl.-Nr. 438/26
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung vom 20.02.2026 wegen Errichtung einer Einfriedung (Lärmschutzwand) auf dem Anwesen Gistlstr. 27, Fl.-Nr. 205/21
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Martinshofstr. 7, Fl.-Nr. 186/31
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von sechs Wohnungen durch Aufstockung zweier Bestandsgebäude auf dem Anwesen Am Grundelberg 15 + 17, Fl.-Nrn. 140/20, 140/21
- 10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen/Tiefgarage, Variante 5 Grundstücksteilung - Ergänzung zum Vorbescheid vom 25.07.2024 auf dem Anwesen Marienstraße 9, Fl.Nrn. 439/26, 439/58
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.Nr. 237/31
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte A (West) mit einer Garage auf dem Anwesen Richard-Strauss-Straße 1a, Fl.Nr. 237/31
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit Garagen als Ersatzbau auf dem Anwesen Richard-Strauß-Straße 1, Fl.Nr. 237/31
- 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 15 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses

Der Zweite Bürgermeister Herr Dr. Andreas Most 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 02.03.2026

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 02.03.2026.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nrn. 368/16, 368/72

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da einerseits der Abteilung Umwelt noch kein prüffähiger Baubestands- und Freiflächenplan vorliegt, in dem die besprochenen Änderungen und Anpassungen eingearbeitet wurden. Andererseits ist das geplante Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht abschließend prüfbar, da das vorhandene natürliche Gelände in den Plänen nicht dargestellt ist und ein Einfriedungsplan komplett fehlt. Das Landratsamt München wird in diesem Zusammenhang gebeten, dass die entsprechenden Planunterlagen nachgefordert werden.

2. Eine Zustimmung zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses könnte aus bauplanungsrechtlicher Sicht in Aussicht gestellt werden, wenn die Planung der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung entspricht, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Baurecht neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne dahingehend ändern wird.
Insbesondere ist neben dem Nachtrag des natürlichen Geländes die Planung an die GRZ I von 0,20 + 25% Überschreitung für Terrassen, Vordächer und Balkone, einer GRZ II von ca. 0,45, einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m sowie mit einem Detailschnitt durch den Lichtschacht des Hobbyraums anzupassen.

3. Das Landratsamt München wird gebeten, dass bei Vorlage einer Austauschplanung die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren beteiligt wird.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umwelta Abteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die mit dem beauftragten Landschaftsarchitekturbüro besprochenen Änderungen und Anpassungen im Baumbestands- und Freiflächenplan sind noch nicht eingearbeitet und noch nicht Bestandteil der vorliegenden Antragsstellung.

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. (...)“

5. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit dem Nachtrag Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nachtrag zum Grundverkehr:
Da der Bauherr beziehungsweise der Eigentümer mittlerweile an einem Grundtausch nicht mehr interessiert, ist eine Verkaufsabsichtserklärung der Privatfläche zu Gunsten der Gemeinde zu erwirken. Diese soll im Auftrag der gemeindlichen Abteilung Liegenschaften erfolgen und als Bestandteil im Genehmigungsverfahren mit beschlossen werden.

Auflage der Straßenbaulast - Grundverkehr:

Bei einer Begehung mit dem Eigentümer der Römerstraße 19 im Jahr 2025, ist uns aufgefallen, dass der öffentliche Gehweg in der Römerstraße zur Hälfte auf Privatgrund (siehe unten - rot markiert - FlurNr. 368/72) liegt. Daraufhin wurde unsere gemeindliche Abteilung Liegenschaften gebeten in die Grundstücksverhandlungen mit diesem zu gehen, und einen eventuellen Tausch mit unserer Grünfläche (FlurNr. 368/74) zu vollziehen.

Den Grundstücken wurden daraufhin vermessungs- und grundbuchtechnisch (siehe unten) unter Berücksichtigung der dort verlaufenden Sparten (Gasniederdruck; Nieder- und Mittelspannung, Telekommunikation, etc.) und der erforderlichen Abstände zum Privatgrund, als eigenen Grundstücke erschaffen und können nun zum eigentlichen Tausch für das Bauvorhaben vollzogen werden.

Wir bitten daher diesen Vollzug als Auflage in die Baugenehmigung einfließen zu lassen, oder den Bauantrag bis zum vollzogenen Grundstückstausch/-verkauf rückzustellen.

Auflagen der Straßenbaulast - Allgemein:

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:

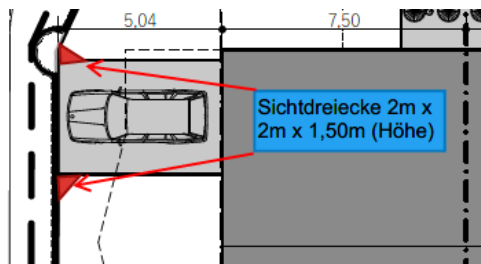
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – blau 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.
- 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
- Wichtig: Die Entwässerung (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist 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 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 8.250,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung vom 25.02.2026 wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Sanierung und Dämmung der Fassade eines bestehenden Wohnhauses auf dem Anwesen Rosenstr. 8, Fl.-Nr. 438/26

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 25.02.2026 wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Sanierung und das Anbringen einer Wärmedämmung an der Fassade des bestehenden Wohnhauses nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11d BayBO wird zugestimmt.

Ebenso wird der verfahrensfreie Dachgeschossausbau mit Einbau einer Dachgaube nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO zur Kenntnis genommen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Baugrenze nach Norden und Westen durch die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (Ziffer A.4.1) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe, 12. Änderung erteilt.
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.**

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

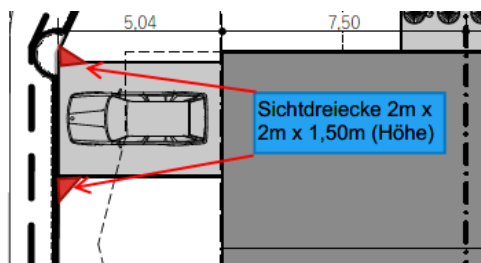
Umfang der Beweissicherung:



- 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.
- 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.

- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist 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 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 **1.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf isolierte Befreiung vom 20.02.2026 wegen Errichtung einer Einfriedung (Lärmschutzwand) auf dem Anwesen Gistlstr. 27, Fl.-Nr. 205/21

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 20.02.2026 wegen Errichtung einer Lärmschutzwand nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO wird genehmigt.

Begründet wird dies, da das antragsgegenständliche Grundstück sich direkt neben dem Sportplatz des SV Pullach befindet. Die geplante Pflanzgabionenwand mit dem Maßen L = 5,00 m / B = 0,20 m / H = 1,83 m soll in einem Abstand von 2,30 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden und der Lärmentwicklung des Fußballs entgegenwirken. Die direkte Nähe zum Sportplatz ist eine klare Ausnahme gegenüber der Vielzahl von anderen Pullacher Wohngrundstücken und rechtfertigt die getroffene Befreiung vom Bebauungsplan sowie die Abweichung von der Einfriedungssatzung.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer bepflanzten Gabione als Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,83 m anstatt einer Einfriedung als Holz- oder Eisengitterzaun mit einer Höhe von 1,50 m von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung nach Art. 63 BayBO von § 2 Abs. 3 der Einfriedungssatzung wird wegen Errichtung einer bodentiefen Gabione anstatt einer sockellosen Einfriedung mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch geringe naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Unmittelbar im Bereich der beantragten Lärmschutzwand aus bepflanzten Gabionen steht eine schützenswerte Birke. Durch die Baumaßnahmen muss gewährleistet sein, dass es zu keinen Beschädigungen im Wurzelbereich der Birke kommt. Hierzu muss nachgewiesen werden, wie die Standsicherheit der Mauer gewährleistet wird, ob beispielsweise Abgrabungen erfolgen, ob Punktfundamente gesetzt werden oder eine andere Art der Verankerung notwendig ist.
- Ökologisch gesehen kann eine bepflanzte Steinmauer durchaus Habitate für Reptilien, Insekten oder Vögel bieten.
- Lärmschutztechnisch kann nur mit einem Gutachten belegt werden, ob eine Gabione in dieser Höhe und Breite einen Vorteil bietet, zumal auf den Seiten im Parkplatz- und Zugangsbereich keine Abschirmung erfolgt. Hier liegt die Beweislast beim Antragsteller.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

1. **Die anlässlich des Bauvorhabens betroffenen Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 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 Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**

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.

Hiermit beantragen wir bei der Genehmigungsbehörde, die oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG 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. (...)

5. 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.**

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

Umfang der Beweissicherung:



- 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.
- 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.
- 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 **500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 2

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Martinshofstr. 7, Fl.-Nr. 186/31

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen wird befürwortet.

Begründet wird dies, da im Beschluss vom 25.09.2025 unter Ziffer 2. dem Antragsteller signalisiert wurde unter welchen Bedingungen eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden könnte. Einerseits wurde bestimmt, dass der Stellplatznachweis entsprechend den gemeindlichen Vorschriften zu führen ist und andererseits sollte sich das geplante Bauvorhaben an das künftig neu ausgerichtete Baurecht der Gemeinde Pullach i. Isartal orientieren. Insbesondere wurde die max. zul. Wandhöhe von 6,80 m, der Kniestock von max. 0,45 m sowie die GRZ II von ca. 0,45 im Beschluss erwähnt.

Die im Beschluss vom 25.09.2025 genannten Bedingungen wurde in die am 10.03.2026 eingereichte Austauschplanung integriert.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um 68,88 m² auf insgesamt 328,02 m² und einer GFZ von 0,386 (Ziffer A.3.c), wegen Errichtung der westlichen Terrasse außerhalb der rückwärtigen Baugrenze mit einer Fläche von 4,80 m x 3,50 m = 16,80 m² (Ziffer A.5.c) sowie wegen Unterschreitung des Mindestabstands zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie um 2,115 m auf 2,885 m (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ 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 noch geringe naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die baumschutzfachlichen Beanstandungen aus der letzten Stellungnahme Az.: Sg41_1735_25043 vom 17.09.2025 wurden geklärt und mit vorliegendem Baumbestands- und Freiflächenplan eingearbeitet.

- Die zu fällenden, zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen wurden planerisch fachgerecht dargestellt.
- Die vorgelegte Planung macht einen Eingriff in den Wurzelraum der großen und vitalen Tanne Nr. 2 unumgänglich. Daher wurde im vorgelegten Baumbestandsplan ein Wurzelschutzbereich mit Wurzelvorhang und Verbau eingezeichnet, der vor Beginn der Baumaßnahmen umgesetzt werden muss. Hierzu ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung notwendig.
- Zu vorhin beschriebenem Punkt stellt sich für die Umweltabteilung bautechnisch die Frage, ob es möglich ist, das Gebäude entsprechend nach Osten zu verschieben. Dies würde den Eingriff in den Wurzelraum der Tanne vermeiden und zusätzlich den sehr großzügig versiegelten Eingangsbereich reduzieren, wie im Freiflächenplan dargestellt. Der gesamte Eingangsbereich des Gebäudes ist grau dargestellt als befestigte Fläche geplant. Eine Reduzierung des versiegelten Eingangsbereiches würde auch die hintere Gartenfläche dadurch erhöhen.

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

1. **Der anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigte Baum gem. Baumbestandsplan wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen 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 der Baum infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung seine Schutzwürdigkeit verloren hat.**
2. **Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von drei Laubbäumen I. und II. WO (Amberbaum, Trauerweide und Lebkuchenbaum) 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 den gefälltten Baum 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.

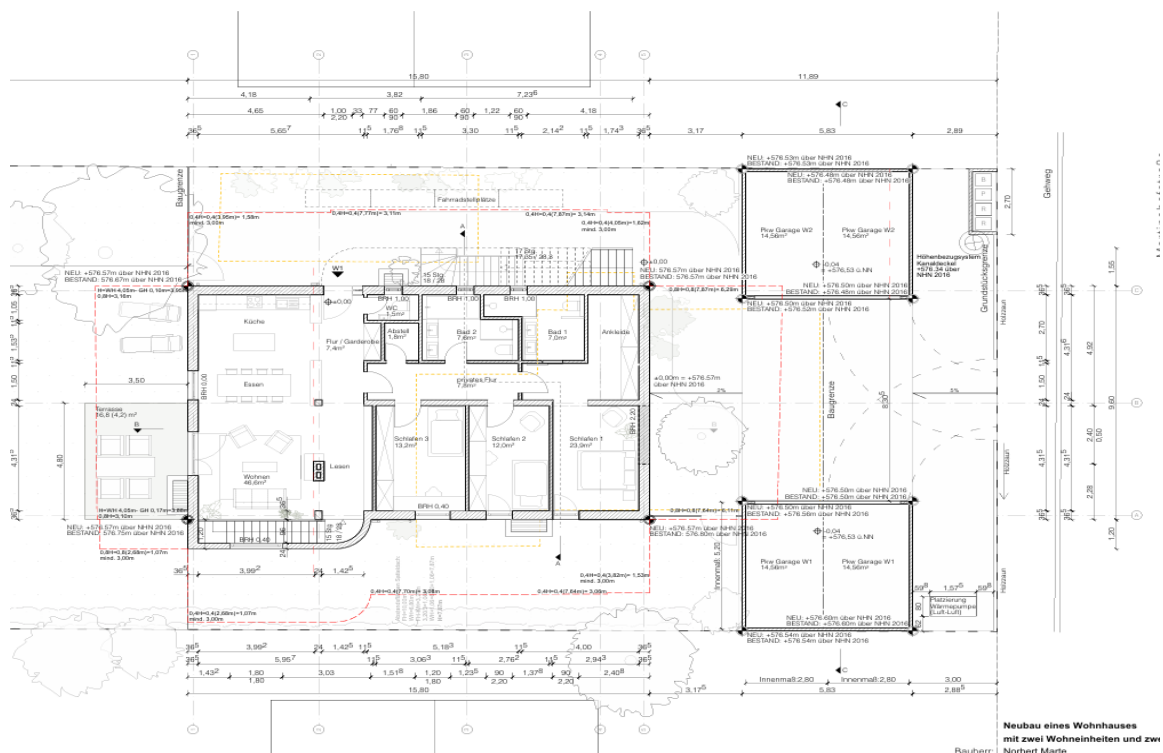
5. Die Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes gelten auch für Abbrucharbeiten und für den Kranbetrieb.
6. Ein Kranbetrieb ist derart einzurichten, dass der Hubbereich außerhalb der Baumkronen liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden.

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 mit folgendem Nachtrag zur Stellungnahme vom 16.09.2025 Bestandteil des Beschlusses:
„(...)



Nachtrag zu den Stellplätzen:

Aufgrund der Lage der neu geplanten Zufahrten entfällt der bestehende nördlich gelegene öffentliche Stellplatz vor dem Anwesen. Dies führt entgegen dem Beschluss des

Gemeinderats zu einer Reduzierung der Anzahl der öffentlichen Stellplätze und stellt damit eine Änderung der genehmigten Straßenplanung in der Martinshofstraße dar.

Die Abteilung Tiefbau kann dem Bauantrag daher nur unter der Voraussetzung zustimmen, dass eine Vereinbarung zur Kostenübernahme für die bauliche Verlegung des genannten Stellplatzes geschlossen wird. Die hierdurch entstehenden Kosten sind vom Bauherrn/Eigentümer als Verursacher zu tragen und sind in dem nachstehend benannten Sicherheitseinbehalt berücksichtigt.

Arbeiten, Aufgrabungen oder sonstige Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast abzustimmen. Nach Art. 18 Abs. 3 Satz 2 BayStrWG ist hierfür eine durch eine Bürgschaft in Höhe von 7.500,00 € abzuschließende Kostenübernahme für etwaige Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit zu verlangen.

Verlegung des öffentlichen Stellplatzes – Kostenträger: Bauherr/Eigentümer als Verursacher:



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:

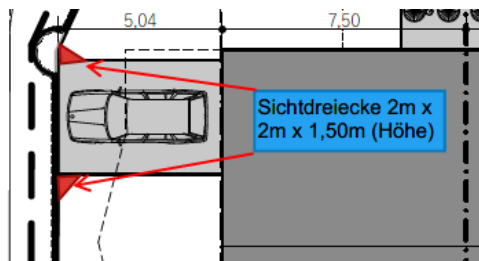
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.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.
- 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:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist 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 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 **7.500,00 €** (4.800 € + 2.700 € Verlegung öffentlicher Stellplatz) für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von sechs Wohnungen durch Aufstockung zweier Bestandsgebäude auf dem Anwesen Am Grundelberg 15 + 17, Fl.-Nrn. 140/20, 140/21

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von sechs Wohnungen durch Aufstockung zweier Bestandsgebäude wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung wird wegen dem Verzicht auf Errichtung von 12 zusätzlichen Stellplätzen erteilt.

Begründet wird dies, da im Zuge der abschnittweisen Sanierung und Aufstockung der umliegenden Bestandsgebäude die Wohnbau Pullach GmbH perspektivisch eine Quartiersgarage zur gemeinschaftlichen Nutzung im Areal errichten wird, in der auch die erforderlichen Stellplätze für das beantragte Vorhaben errichtet werden.

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 und Beanstandungen, aber noch ergänzende Auflagen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die antragsgegenständlichen Gebäude sind eingerahmt von einem teilweise auch älteren Baumbestand, deren Äste sehr nah an die Fassaden heranwachsen. Dadurch kann es zu Beschädigungen an den Fassaden oder Dächern der Gebäude kommen. Um zusätzlich den geplanten Bauablauf nicht zu behindern, wird daher eine

Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von ca. ein bis zwei Metern genehmigt. Dies betrifft die Bäume Nr. A, 6, 4, 3, C, 2 und 1.

- Die Fällung des Baumes Nr. 7 Hainbuche wird genehmigt, da der Baum eine schlechte Vitalität und Faulstellen in der Gabelung aufweist.
- Das Gebäude ist auf allen Seiten von teilweise größeren und geschützten Bäumen umgeben. Damit keine Beschädigungen oder Verletzungen an den Bäumen auftreten, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) **vor Beginn** der Baumaßnahmen ergriffen werden und durch die Umweltabteilung abgenommen werden (siehe Merkblatt Baumschutz auf Baustellen).
- Die jeweiligen Schutzbereiche und Kranaufstellungsflächen sind sehr gut im Baumbestandsplan eingezeichnet und müssen so umgesetzt werden.
- Des Weiteren sind vor Beginn des Abrisses des alten Dachstuhls 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.





Foto 1-4: Bäume Nr. 1, 2, 4, 6 und A sehr nah am Gebäude, **Kroneneinkürzung**

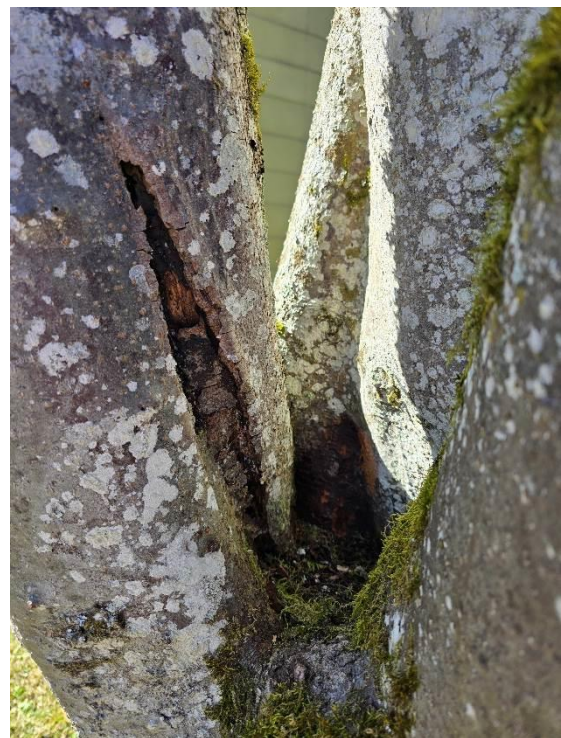


Foto 5 und 6: Hainbuche Nr. 7 zur **Fällung**

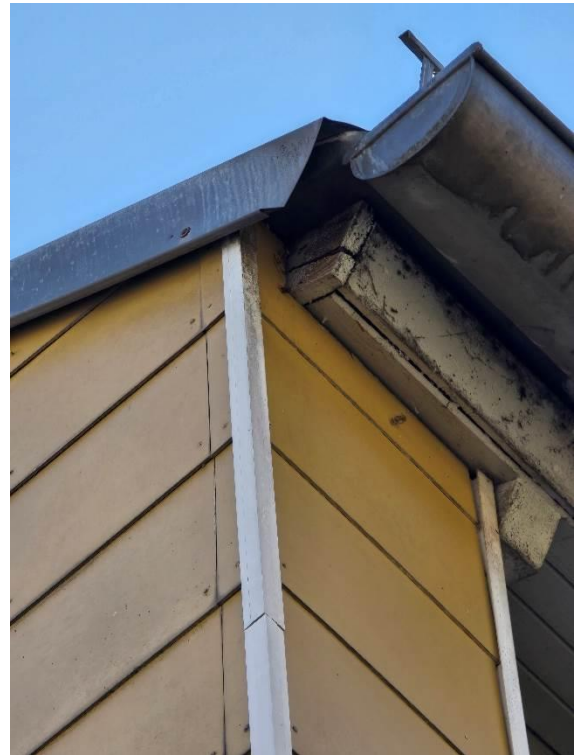


Foto 7 und 8: zahlreiche Quartiere und Unterschlupfmöglichkeiten für streng geschützte Arten, **artenschutzrechtliche Überprüfung** notwendig.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

3. Der anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigte Baum gem. Baumbestandsplan wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Dessen 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 der Baum infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung seine Schutzwürdigkeit verloren hat.
4. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung eines Laubbaumes I. WO (Tulpenbaum) in der Größe Hochstamm 4xv.mDb., 20-25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um den gefälltten Baum gemindert worden ist.
5. Die Kroneneinkürzungen an den oben genannten Bäumen müssen fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegebetrieb gem. dem Regelwerk der ZTV-Baumpflege durchgeführt werden. Einzelne weit ausladende Äste können auch stärker eingekürzt werden. Es dürfen allerdings keine Äste komplett entfernt, aufgeastet oder Schnitte unmittelbar am Stamm durchgeführt werden. Dabei ist vor allem auf ausreichend dimensionierte Zugäste abzuleiten. Die verbleibende Krone soll einen möglichst arttypischen Habitus behalten bzw. entwickeln können.

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.

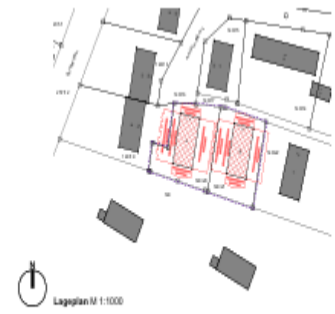
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

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 Straßenbulasträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:



HINWEIS: DIE BEREITS BESTEHENDEN GEBÄUDE AM GRUNDSTÜCK 15 UND 17 SIND BAUGLEICH DIE GEPLANTE AUFSTOCKUNG ERGÄNZT AUS DIESEM GRUND WIRD HIER IN DEN BAUSCHÜTTEN AUF EINE WIEDERHOLTE DARSTELLUNG VERZICHTET UND NUR EINES DER BEIDEN HÄUSER DARGESTELLT



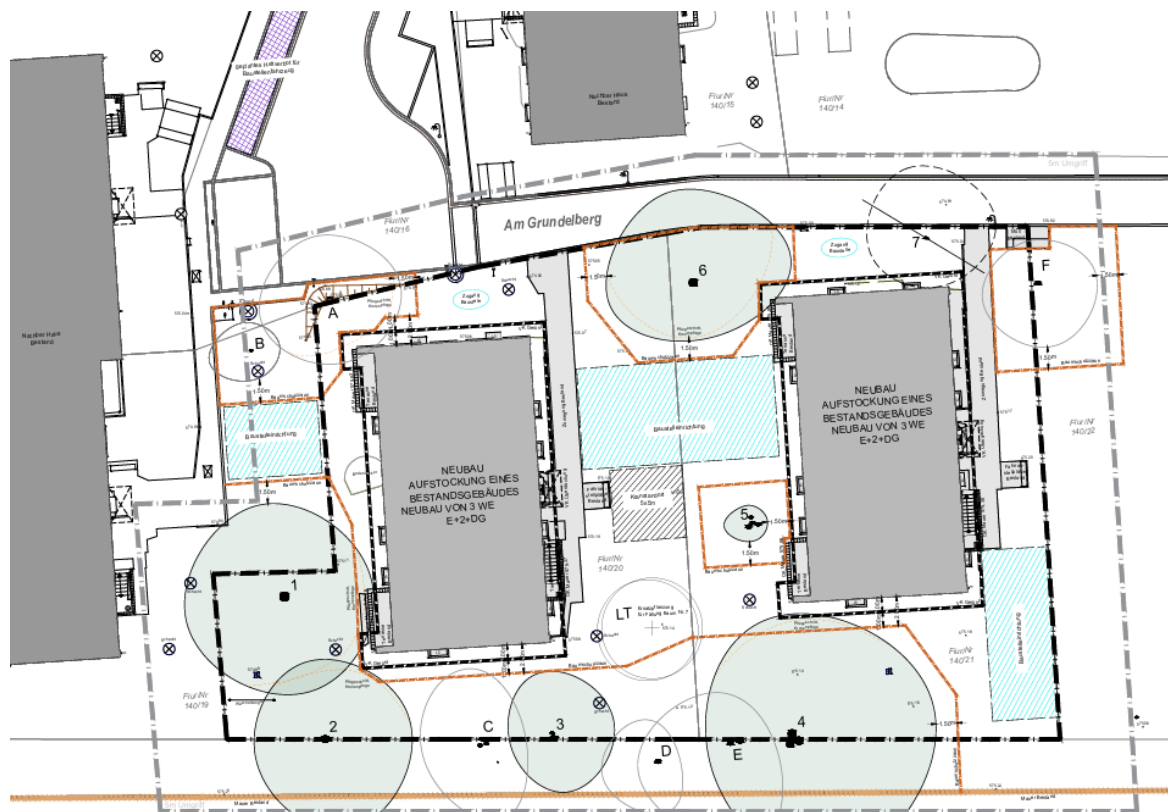
Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße , Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.

Umfang der Beweissicherung:



Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. **Grünflächen** dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.

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**, der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat fachgerecht zu erfolgen. 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 (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.

Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird auf Anordnung der Bürgermeisterin und des Kämmersers hier auf eine Kostenübernahme für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verzichtet.

Begründung: Bauherr ist die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen/Tiefgarage, Variante 5 Grundstücksteilung - Ergänzung zum Vorbescheid vom 25.07.2024 auf dem Anwesen Marienstraße 9, Fl.Nrn. 439/26, 439/58

Beschluss:

Variante 5:

Ist die vorgelegte Variante 5 wie dargestellt und berechnet bauplanungsrechtlich zulässig?

In der Planungsvariante 5.1 werden die beiden Grundstücke (Fl.-Nr. 439/26 und 439/58) zu einem Grundstück mit einer Größe von 1.499 m² verschmolzen.

Unter Einhaltung der max. zulässigen GRZ von 0,20 und GFZ von 0,40 wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage geplant.

Nach Reduzierung der Wandhöhe auf 6,90 m (siehe Handeintrag) ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt München die Dachform als Laternendach zu beurteilen und das Dachgeschoss entsprechend den Antragsunterlagen kein Vollgeschoss.

Da in allen 4 Planungsvarianten im genehmigten Vorbescheid vom 25.07.2024, Az.: 4.1-0016/24/VB eine Wandhöhe von 7,30 m und Firsthöhe von 10,50 m bauplanungsrechtlich genehmigt wurden, wird die geplante Wandhöhe von 6,90 m und Firsthöhe von 10,50 m in der Planungsvariante 5.1 ebenso befürwortet.

Im Übrigen bleibt die Planungsvariante 5.2 gegenüber der Genehmigung vom 25.07.2024, Az.: 4.1-0016/24/VB unverändert. Insbesondere betrifft dies, die Wandhöhe von 7,30 m und die Firsthöhe von 10,50 m.

Zu der gestellten Frage wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich besprochen.

Die alte Stellungnahme Az.: Sg41_1735_24408 vom 05.03.2024 zum Bauausschuss vom 11.03.2024 behält in grundsätzlichen Fragen weiterhin ihre Gültigkeit.

Variante 5:

- Entgegen den im Bauausschuss vom 11.03.2024 vorgestellten vier Varianten bietet die neu vorgelegte Variante 5 mit nur zwei Einfamilienhäusern aus naturschutzfachlicher Sicht die größten Vorteile.
- Ein sehr großer Teil des geteilten Grundstücks bleibt unverbaut und damit unversiegelt. Dadurch kann ein Großteil des im SO des Grundstücks lokalisierten Baumbestands erhalten bleiben, genauso wie die alten Linden an der NW-Ecke des Grundstücks.
- Im Unterschied zur ursprünglichen Variante 4, wurde die Grundstückszufahrt für das südwestliche Haus ganz an die W-Grenze verlegt. Ziel bei der finalen Planung und Vorlage muss es sein, dass die Überführung des Wurzelbereichs der großen Buche Nr. 168 in der Fritz-Gerlich-Str. so minimal wie möglich gehalten wird. Bei einer Zufahrtsbreite von maximal drei Metern an der Grenze könnte sich die Zufahrt dann in Folge auf dem Grundstück verbreitern und die weiteren erforderlichen Stellplätze ermöglichen.
- Die ohnehin schon vorgeschädigte alte Buche zeigt zunehmend Vergreisungssymptome. Der Wurzelraum ist schon durch die bestehende Versiegelung und zahlreiche Sparten in dem schmalen Gehwegbereich eingeschränkt. Hier müssen noch vor endgültig eingereichter Planung bautechnische Lösungen für eine Wurzelbrücke und einen Wurzelschutz, wie z.B. Einsatz eines Saugbaggers, besprochen werden (siehe Stellungnahme

vom 05.03.2024). Diese Arbeiten werden mit einer baumschutzfachlichen Baubegleitung durchgeführt werden müssen.

- Dies betrifft auch die zukünftige Verlegung der Sparten zum Haus außerhalb des Wurzelraums der Buche.
- Um die Zufahrt an der W-Grenze zu realisieren, muss auch der Jungbaum Nr. 169 im Grünstreifen in der Fritz-Gerlich-Str. entfernt werden. Hierzu müssen für die endgültige Einreichung des Bauantrags Ablösemodalitäten über eine Beweissicherung und eine Kompensation für den Spitzahorn geregelt werden.



Abb. 1 und 2: große Buche Nr. 168 mit danebenstehendem Jungbaum Nr. 169; mögliche Lage der Grundstückszufahrt unmittelbar an W-Grenze für Variante 5



Abb. 3 und 4: erhaltenswerte Linden-Gruppe im W und Waldkiefer Nr. 241

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

- 1. Außerdem muss für die Fällung der Esche Nr. 236 lt. Genehmigungsbescheid Az.: Sg44_1735_24621 vom 22.02.2024 noch ein Laubbaum i. WO (z.B. Baumhasel, Walnuss, Silberlinde) gepflanzt werden und in der Planung im Baumbestandsplan, bzw. im später vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan eingetragen werden.**

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 Einzelstammenschutz in Absprache mit der Abteilung Umwelt der Gemeinde errichtet und abgenommen werden.

Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

1. Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen gemäß gültigem Freiflächengestaltungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 1.000,- Euro pro Auflage festgesetzt.
4. **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.
5. In dem Schutzbereich der Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „[Klimaschutzprogramm](#)“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

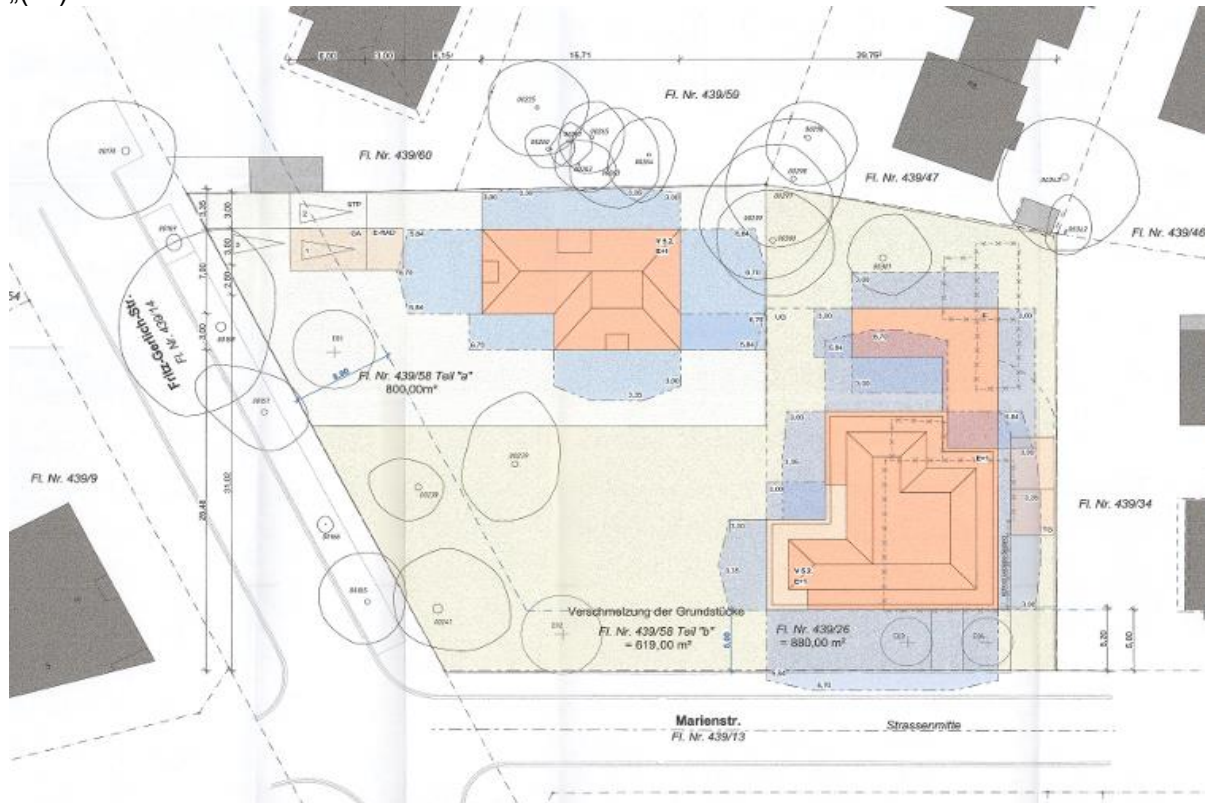
Vor dem Hintergrund der Klimawandelfolgen bitten wir die Antragsteller zudem, die Aspekte der Flächenversiegelung und der Wasserverschwendung in ihre Planungen miteinzubeziehen und geben dazu folgende Zusatzinformationen:

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 Baubestands- und Freiflächenge-
staltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid ent-
sprechend aufzunehmen. (...)**

**Zu der gestellten Frage wird die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau Bestandteil des Be-
schlusses:**

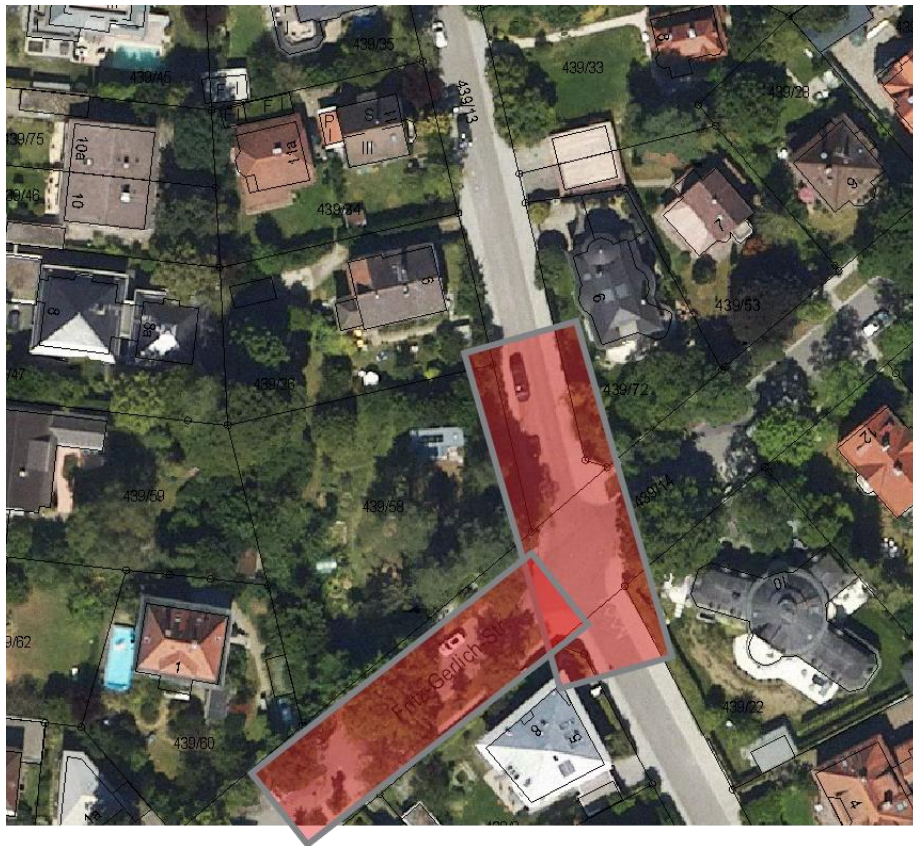
„(...)





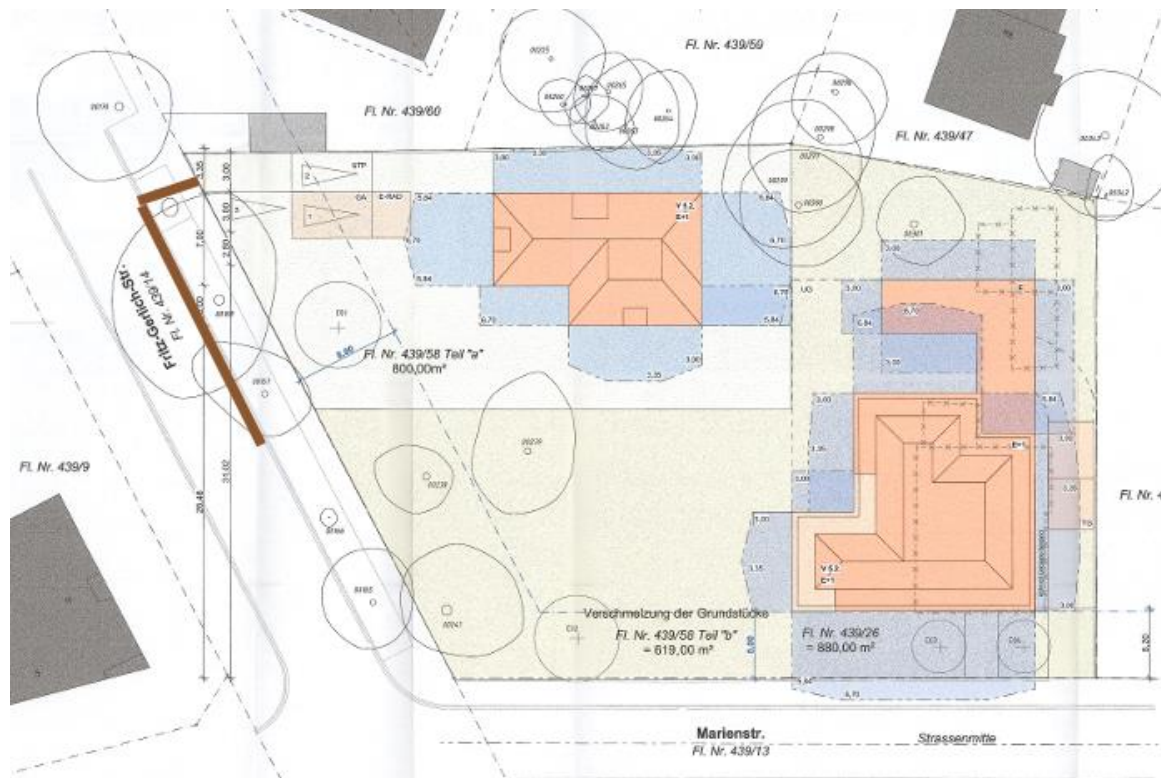
Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe rot markierte Flächen.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der öffentlichen Flächen sind zu beachten.
- Der Baumbestand sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal zu schützen.
- Jegliche Verschmutzungen an der Fahrbahn stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Zur Erschließung und der Verlegung von Sparten:
Die Erschließung (Zuwegung und Sparten) erfolgt hier über die Marienstraße sowie der Fritz-Gerlich-Straße. Aus Sicht der Abteilung Tiefbau kann diese im Bereich der Fritz-Gerlich-Straße wegen der bestehenden und erhaltenswerten Alleebäume wie folgt umgesetzt werden.

Einhaltung des Baumschutzes (Baumschutz = Umfang Kronenbereich – braun markierter Bereich) während der gesamten Bauzeit – siehe unten.



- Während der Baumaßnahme in der Fritz-Gerlich-Straße wird das Wurzelwerk der Buche durch schwere Baufahrzeuge in Mitleidenschaft gezogen. Hier ist eine Zustandsfeststellung dessen vor Beginn der Baumaßnahme und nach Beendigung dieser für einen Zeitraum von vier Jahren vorzusehen. Bei einer entsprechenden Verendung ist hier die Abteilung Umwelt zu benachrichtigen und mit dieser entsprechenden Vereinbarung in Bezug der Begutachtung und einem eventuellen Ersatz zu treffen beziehungsweise zu regeln.
Vor Baubeginn ist wie in der Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 17.03.2026 aufgezeigt, hier eine statische Wurzelbrücke für eine Radlast von 30 KN (Link: <https://green-leaf.de/stadtbaum-standorte/ueberbaubarer-wurzelraum/arborgrid-statisch/> - oder ähnlich) im entsprechenden Wurzelbereich der Zufahrt vorzusehen! Die Umsetzung sowie die Kosten hierfür trägt der Bauherr als Verursacher in Abstimmung mit der Abteilung Tiefbau.
- 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Abstimmung ohne GR Westenthanner

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.Nr. 237/31

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da der Bauantrag unvollständig ist und bauplanungsrechtlich nicht abschließend geprüft werden kann. Es wird noch darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Aufzählung nicht abschließend ist, dies ist mit dem Landratsamt München final abzustimmen.

- es wurde beantragt die „Vorlage im Genehmigungsverfahren“ sowie ein „Antrag auf Baugenehmigung“ – das ist widersprüchlich, denn es kann nur ein Verfahren beantragt werden
 - es fehlen die Angaben des natürlichen und geplanten Geländes an den Gebäudeecken, dadurch lassen sich die Wand- und Firshöhe sowie auch die Abstandsflächen, die teilweise direkt bis zur Grundstücksgrenze gehen, nicht prüfen.
 - die GFZ-Berechnung ist anzupassen, da aus Sicht der Bauverwaltung der „Speicher“ im Dachgeschoss mit den geplanten Dachgauben und der geplanten Belichtung eine Aufenthaltsraumqualität hat
 - die max. zul. Gaubenbreite entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - die Baugrenzen sind in den Plänen nicht dargestellt
 - die Vermaßung der Zufahrtsbreiten zu den Stellplätzen fehlt
 - die Befreiungen für die GFZ, Baugrenze sowie Breite der Dachgauben sind nach der ersten Überprüfung zu stellen und zu begründen, wobei für die Überschreitung der GFZ und der Baugrenze im Vorbescheid diese befürwortet wurden.
 - ein Einfriedungsplan fehlt
2. Nach Einreichung der fehlenden Unterlagen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den beantragten Neubau der Doppelhaushälfte keine naturschutzfachlichen Einwände.

Die baumschutzrechtlich relevanten Belange wurden im Vorfeld mit den Antragstellern abgestimmt und im eingereichten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt. Die Planung entspricht insbesondere:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und zur Pflanzverpflichtung
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung),
- sowie den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Die in früheren Stellungnahmen aufgeführten offenen Punkte – insbesondere die zu fehlenden Ersatzpflanzungen – wurden zwischenzeitlich mit den Antragstellern abgestimmt und fachlich geklärt.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**

- Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.
- Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **Nachtrag:**

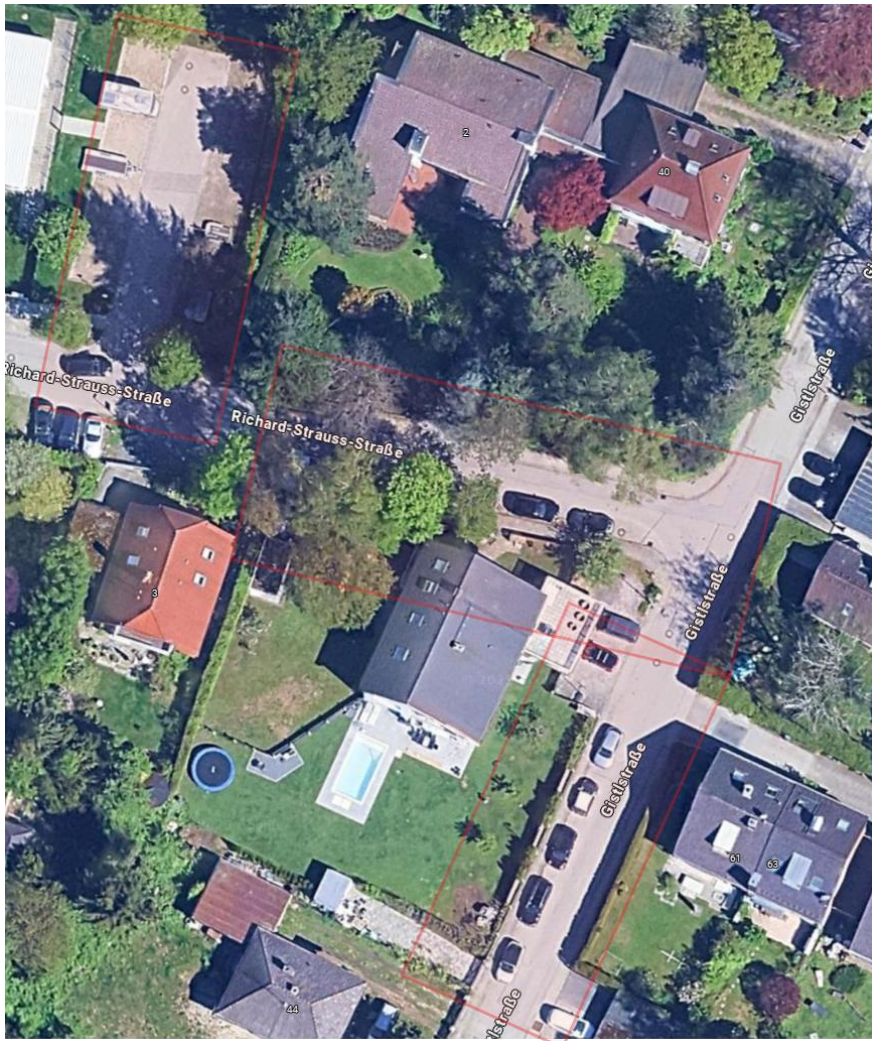
- Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller. Sollten Gehbahnabsenkungen entgegen der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung - größer 8,0 m vorgesehen sein, sind diese durch den gemeindlichen Bauausschuss zu befreien beziehungsweise zu entbinden.

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

- Entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein Stauraum von mindestens 5,20 m vorzusehen, welcher eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus, ermöglicht (siehe rote Umrandung). Ebenso ist die Zu-/Einfahrt entsprechend der Schleppkurven, für eine zügige Nutzung zu berücksichtigen. Andernfalls ist hier eine Befreiung durch den Bauausschuss nötig.

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:

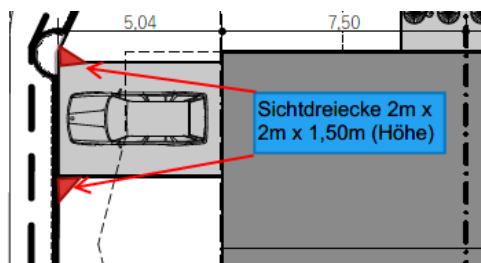
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, 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.
- 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:** Die Entwässerung (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist 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 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte A (West) mit einer Garage auf dem Anwesen Richard-Strauss-Straße 1a, Fl.Nr. 237/31

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da der Bauantrag unvollständig ist und bauplanungsrechtlich nicht abschließend geprüft werden kann. Es wird noch darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Aufzählung nicht abschließend ist, dies ist mit dem Landratsamt München final abzustimmen.

- es wurde beantragt die „Vorlage im Genehmigungsverfahren“ sowie ein „Antrag auf Baugenehmigung“ – das ist widersprüchlich, denn es kann nur ein Verfahren beantragt werden
 - es fehlen die Angaben des natürlichen und geplanten Geländes an den Gebäudeecken, dadurch lassen sich die Wand- und Firsthöhe sowie auch die Abstandsflächen, die teilweise direkt bis zur Grundstücksgrenze gehen, nicht prüfen.
 - die GFZ-Berechnung ist anzupassen, da aus Sicht der Bauverwaltung der „Speicher“ im Dachgeschoss mit den geplanten Dachgauben und der geplanten Belichtung eine Aufenthaltsraumqualität hat
 - die max. zul. Gaubenbreite entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - die Baugrenzen sind in den Plänen nicht dargestellt
 - die Vermaßung der Zufahrtbreiten zu den Stellplätzen fehlt
 - die Befreiungen für die GFZ, Baugrenze sowie Breite der Dachgauben sind nach der ersten Überprüfung zu stellen und zu begründen, wobei für die Überschreitung der GFZ und der Baugrenze im Vorbescheid diese befürwortet wurden.
 - ein Einfriedungsplan fehlt
2. Nach Einreichung der fehlenden Unterlagen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den beantragten Neubau der Doppelhaushälfte keine naturschutzfachlichen Einwände.

Die baumschutzrechtlich relevanten Belange wurden im Vorfeld mit den Antragstellern abgestimmt und im eingereichten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt. Die Planung entspricht insbesondere:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und zur Pflanzverpflichtung
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung),
- sowie den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Die in früheren Stellungnahmen aufgeführten offenen Punkte – insbesondere die zu fehlenden Ersatzpflanzungen – wurden zwischenzeitlich mit den Antragstellern abgestimmt und fachlich geklärt.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
- **Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.**
- **Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.**

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **Nachtrag:**

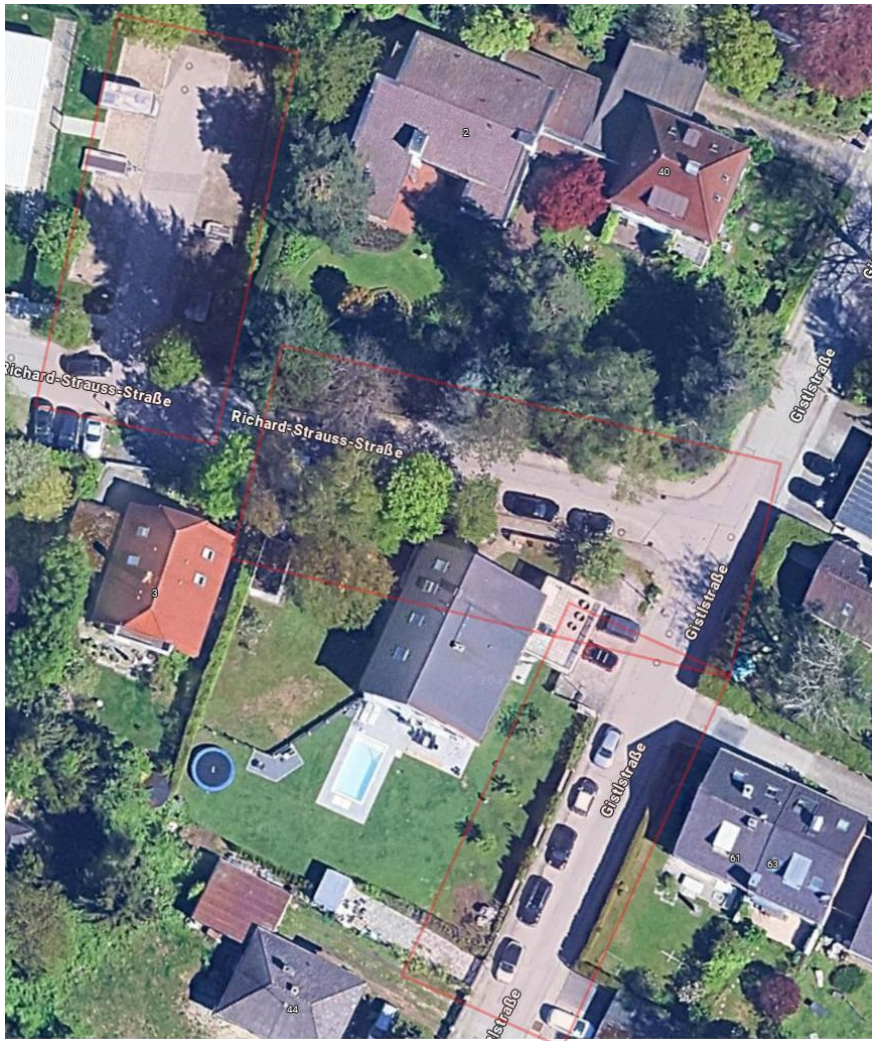
- Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen **Stellplatzsatzung** schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller. Sollten **Gehbahnabsenkungen entgegen der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung** - größer 8,0 m vorgesehen sein, sind diese durch den gemeindlichen Bauausschuss zu befreien beziehungsweise zu entbinden.

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

- Entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein **Stauraum** von **mindestens 5,20 m** vorzusehen, welcher eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus, ermöglicht (siehe rote Umrandung). Ebenso ist die Zu-/Einfahrt entsprechend der Schleppkurven, für eine zügige Nutzung zu berücksichtigen. Andernfalls ist hier eine Befreiung durch den Bauausschuss nötig.

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:

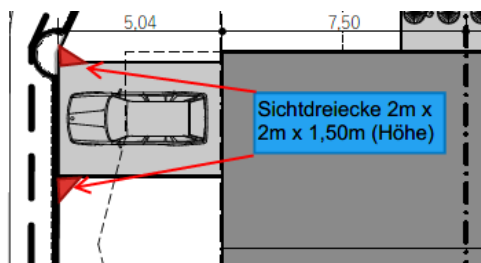
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, 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.
- 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:** Die Entwässerung (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist 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 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit Garagen als Ersatzbau auf dem Anwesen Richard-Strauß-Straße 1, Fl.Nr. 237/31

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, da der Bauantrag unvollständig ist und bauplanungsrechtlich nicht abschließend geprüft werden kann. Es wird noch darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Aufzählung nicht abschließend ist, dies ist mit dem Landratsamt München final abzustimmen.

- es wurde beantragt die „Vorlage im Genehmigungsverfahren“ sowie ein „Antrag auf Baugenehmigung“ – das ist widersprüchlich, denn es kann nur ein Verfahren beantragt werden

- es fehlen die Angaben des natürlichen und geplanten Geländes an den Gebäudeecken, dadurch lassen sich die Wand- und Firsthöhe sowie auch die Abstandsflächen, die teilweise direkt bis zur Grundstücksgrenze gehen, nicht prüfen.
 - die GFZ-Berechnung ist anzupassen, da aus Sicht der Bauverwaltung der „Speicher“ im Dachgeschoss mit den geplanten Dachgauben und der geplanten Belichtung eine Aufenthaltsraumqualität hat
 - die max. zul. Gaubenbreite entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - die Baugrenzen sind in den Plänen nicht dargestellt
 - die Vermaßung der Zufahrtsbreiten zu den Stellplätzen fehlt
 - die Befreiungen für die GFZ, Baugrenze sowie Breite der Dachgauben sind nach der ersten Überprüfung zu stellen und zu begründen, wobei für die Überschreitung der GFZ und der Baugrenze im Vorbescheid diese befürwortet wurden.
 - ein Einfriedungsplan fehlt
2. Nach Einreichung der fehlenden Unterlagen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den beantragten Neubau grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände, sofern die nachfolgend dargestellten Anforderungen zum Baumschutz eingehalten werden.

Die baumschutzrechtlich relevanten Belange wurden im Vorfeld mit den Antragstellern abgestimmt und im eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt. Die Planung entspricht insbesondere:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und zur Pflanzverpflichtung
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung),
- sowie den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Im aktuell eingereichten Planstand ist jedoch festzustellen, dass ein geplanter Stellplatz im unmittelbaren Wurzel- und Kronentraufbereich der bestehenden Linde (Nr. 12) angeordnet ist.

Diese Anordnung ist mit den Anforderungen des Baumschutzes nicht vereinbar, da:

- der geschützte Wurzelraum (mindestens Bereich der Kronentraufe) durch Befahrung und bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigt würde,
- eine nachhaltige Schädigung bzw. Gefährdung der Standsicherheit und Vitalität des Baumes zu erwarten ist,
- auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge keine ausreichende Vermeidung von Bodenverdichtung gewährleistet ist.

Der Stellplatz ist daher zwingend außerhalb des Wurzelbereichs der Linde (Nr. 12) anzuordnen. Ohne entsprechende Anpassung bzw. Klärung ist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen, mit der Maßgabe, dass die geplanten Stellplätze außerhalb des Wurzel- und Kronentraufbereichs der bestehenden Linde (Nr. 12) anzuordnen sind.

Darüber hinaus soll neben den Baumschutzeinrichtungen folgende Auflage festgesetzt werden:

- Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzung ist nachzuweisen.
- Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.
- Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **Nachtrag:**

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

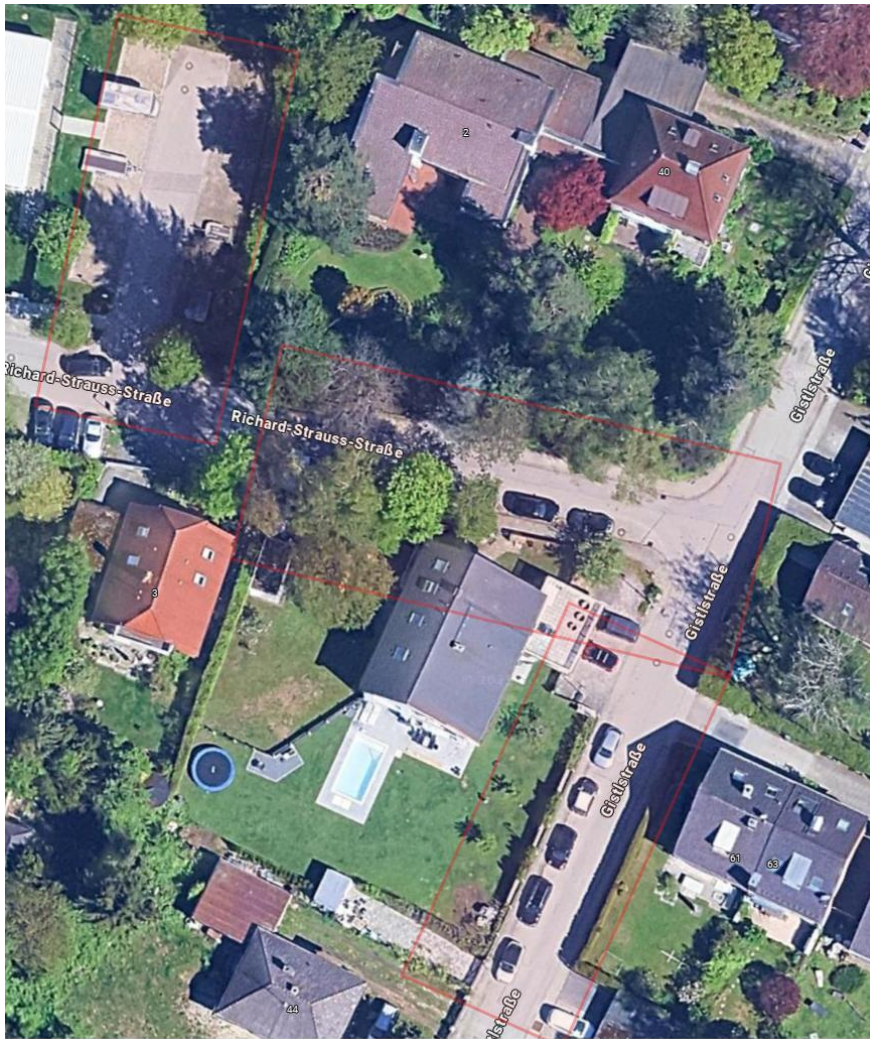
- Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller. Sollten Gehbahnabsenkungen entgegen der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung - größer 8,0 m vorgesehen sein, sind diese durch den gemeindlichen Bauausschuss zu befreien beziehungsweise zu entbinden.

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

- Entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein Stauraum von mindestens 5,20 m vorzusehen, welcher eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus, ermöglicht (siehe rote Umrandung). Ebenso ist die Zu-/Einfahrt entsprechend der Schleppkurven, für eine zügige Nutzung zu berücksichtigen. Andernfalls ist hier eine Befreiung durch den Bauausschuss nötig.

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:

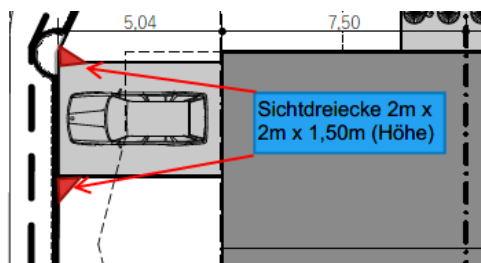
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, 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.
- 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:** Die Entwässerung (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist 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 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Dr. Reich vertritt den Standpunkt, dass die Gestaltung von vielen Fassaden durch die Anordnung der Fenster mit liegenden und stehenden Fenstergrößen quer durcheinander oder teilweise gar keine Fenster angeordnet werden, unmöglich ausschauen als wie, wenn man dem Haus die „Fresse“ eingeschlagen hätte.

Er würde sich ein Mindestmaß an Symmetrie und auch einheitliche Fenstergrößen aus gestalterischer Sicht wünschen.

Seine Frage an die Verwaltung war, wie das erreicht werden könnte?

Herr Vital antwortet, im Bebauungsplan könnten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen werden oder die Gemeinde könnte Regelungen mit einer Ortsgestaltungssatzung hierzu treffen.

Da die Gemeinde Pullach i. Isartal sämtliche Bebauungspläne zeitnah ändern möchte, kann die Verwaltung in diesen Bauleitplanverfahren einen Vorschlag machen.

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Alfred Vital