

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

Sitzungsdatum:	Montag, 29.06.2026
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	20:00 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erste Bürgermeisterin

Christine Eisenmann

Ausschussmitglieder

Ramil Abil

Ulrike Barth

Nils Kleemann

Dr. Andreas Most

Fabian Müller-Klug

Dr. Michael Reich

ab TOP 5 anwesend

Benno Schroeder

Walter Wirl

1. Stellvertreter

Reinhard Vennekold

ab TOP 5 anwesend

Schriftführer/in

Isabelle Arvidsson

Alfred Vital

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Cornelia Zechmeister

entschuldigt, vertreten durch GR Vennekold

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 08.06.2026
- 4** Bürgerfragestunde
- 5** Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses inkl. einer Doppelgarage sowie Neubau eines Carports für die Bestandsvilla auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 10, Fl.-Nr. 303/21
- 6** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Wettersteinstr. 34, Fl.-Nr. 441/23
- 7** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool - Haus 1 - auf dem Anwesen Pullacher Str. 8, Fl.-Nr. 776
- 8** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool - Haus 2 - auf dem Anwesen Pullacher Str. 8, Fl.-Nr. 776
- 9** Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung eines Grundstückes mit zwei Varianten; Variante 1 - Neubau von zwei Einfamilienhäusern; Variante 2 - Neubau eines Doppelhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 18, Fl.-Nr. 275/45, 275/62
- 10** Austauschplanung vom 12.06.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage sowie Abbruch des best. Einfamilienhauses auf dem Anwesen Waldstr. 13, Fl.-Nr. 516
- 11** Austauschplanung vom 12.06.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Marienstr. 9, Fl.-Nr. 439/26, 439/58
- 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 Christine Eisenmann 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 08.06.2026
--------------	--

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 08.06.2026.

TOP 4	Bürgerfragestunde
--------------	--------------------------

keine

TOP 5	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses inkl. einer Doppelgarage sowie Neubau eines Carports für die Bestandsvilla auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 10, Fl.-Nr. 303/21
--------------	---

Beschluss:

Variante 1:

Frage 1:

Bestehen gegen die Errichtung des dargestellten Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem neu entstehenden südlichen Grundstücksteil aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Bedenken?

Frage 2:

Bestehen gegen die dargestellte Realteilung des Grundstücks Fl.Nr. 303/21 in die vorgesehenen Teilflächen mit ca. 613 m² und ca. 553 m² grundsätzlich bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Bedenken? Falls ja, wird um Mitteilung gebeten, ob und unter welchen Voraussetzungen Ausnahmen, Befreiungen oder sonstige planungsrechtliche Lösungen grundsätzlich in Betracht kommen könnten.

Frage 3:

Bestehen gegen die Realteilung im Hinblick auf die Erschließung, die Abstandsflächen sowie die vorhandenen Bestandsanlagen (insbesondere Bestandsvilla und Swimmingpool) grundsätzliche Bedenken?

Frage 4:

Bestehen gegen die für die beiden neu entstehenden Grundstücke dargestellten städtebaulichen Kennzahlen (GRZ und GFZ) grundsätzliche planungsrechtliche Bedenken? Falls ja, wird um Mitteilung gebeten, ob und unter welchen Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen grundsätzlich in Betracht kommen könnten

Die Fragen 1. – 4. der Planungsvariante 1 werden zusammengefasst beantwortet, da die vorgelegte Planung bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Grund hierfür ist die geplante Realteilung des Grundstücks von 1.166 m² in 553 m² für den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und 613 m² für die bestehende Villa. Bei einer Grundstücksteilung ist die Mindestanforderung der unter Festsetzung A.4.a) des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ aufgeführten Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser von 600 m² nicht eingehalten.

Das Landratsamt München als Genehmigungsbehörde sagt, dass eine Befreiung, wegen Unterschreitung der Mindestgröße eines Grundstücks für Einfamilienhäuser, die Grundzüge der Planung berührt und somit nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal wird ihre ca. 50 Jahre alten Bebauungspläne mit dem Ziel überarbeiten, die städtebauliche Struktur und das harmonische Erscheinungsbild der Wohnsiedlungen im gesamten Gemeindebereich zu erhalten. Zu dem Planungskonzept bzw. der gemeindlichen Neuausrichtung des Bauplanungsrechts gehört neben den neuen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auch, dass die Mindestgrundstücksgrößen bei Realteilungen nicht geändert werden sollen. Dies bedeutet, dass zum derzeitigen Stand in Zukunft die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhausgrundstück bei 600 m² und bei Doppelhaushälften bei 400 m² bleiben werden.

Zudem wird nach überschlägiger Berechnung eine Befreiung von der GRZ und GFZ für das 613 m² große Grundstück „A“ der bestehenden Villa und von der GFZ für das 553 m² große Grundstück „B“ des geplanten Neubaus erforderlich sein.

Im reinen Wohngebiet ist eine Geschossflächenzahl von 0,30 für die GFZ und 0,20 für die GRZ festgesetzt, die durch die Teilung auf beiden Grundstücken vermutlich überschritten wird.

Eine Befreiung hinsichtlich der GFZ und GRZ in Aussicht zu stellen wäre nur unter der Bedingung möglich, wenn das Vorhaben das zukünftige Bauplanungsrecht der Gemeinde Pullach i. Isartal einhalten würde.

Eine abschließende Beurteilung kann jedoch wegen unvollständigen bzw. fehlenden Planunterlagen nicht getroffen werden.

Ebenso greift hier der Bestandschutz nicht, denn das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) wird durch die geplante Realteilung verändert, welche momentan mit der Bestandsbebauung ohne Teilung eingehalten wird.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal ist nur für die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 BauGB zuständig

Variante 2

Frage 5:

Bestehen gegen die Errichtung des dargestellten Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem neu entstehenden südlichen Grundstücksteil aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzliche Bedenken?

Frage 6:

Bestehen gegen die dargestellte Grundstücksorganisation bei Beibehaltung des Grundstücks als einheitliches Flurstück aus bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Bedenken? Die Zuordnung der Nutzungsbereiche soll über Sondernutzungsrechte geregelt werden.

Frage 7:

Bestehen gegen die für das Gesamtgrundstück dargestellten städtebaulichen Kennzahlen (GRZ und GFZ) grundsätzlich planungsrechtliche Bedenken? Falls ja, wird um Mitteilung gebeten, ob und unter welchen Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen grundsätzlich in Betracht kommen könnten.

Die Fragen 5. – 7. der Planungsvariante 2 werden zusammengefasst beantwortet.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken ein weiteres Einfamilienhaus auf dem Grundstück zu errichten, wenn die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ sowie die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal eingehalten werden.

Wegen fehlenden bzw. unvollständigen Planunterlagen ist eine abschließende Stellungnahme seitens der Gemeinde derzeit jedoch nicht möglich.

Frage 8:

Kommt außerhalb der heute geltenden Baulinie gelegene, rechtmäßig errichtete Bestandsvilla bei der planungsrechtlichen Beurteilung des Grundstücks weiterhin eigenständige Bedeutung zu?

Für die Bestandsvilla gilt insofern Bestandsschutz, wenn keine genehmigungspflichtigen Veränderungen vorgenommen werden.

Frage 9:

Bestehen aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde darüber hinaus planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche oder städtebauliche Gesichtspunkte, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten?

Die Gemeinde Pullach. i Isartal weist darauf hin, dass ein neues Bauplanungsrecht angestrebt wird dessen Vorgaben (siehe 12. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“) für zukünftige geplanten Bauvorhaben einzuhalten sind.

Über die gestellten Fragen hinaus wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) die vorgelegte Bauvoranfrage wurde hinsichtlich der Belange des Baumschutzes und des Ortsbildes geprüft.

Auf dem Grundstück befindet sich eine rund 80 bis 90 – jährige, ortsbildprägende und städtebaulich wertvolle Blutbuche, deren langfristiger Erhalt aus Sicht der Abteilung Umwelt im besonderen öffentlichen Interesse liegt, s. Foto vom 23.06.2026:



Positiv hervorzuheben ist, dass die Planung erkennbar darauf abzielt, die zusätzliche Bebauung unter größtmöglicher Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zu entwickeln. Insbesondere wird die planerische Herangehensweise begrüßt, die neuen Baukörper möglichst um den vorhandenen Großbaum herum anzuordnen und dadurch Konflikte mit Stamm, Krone und Wurzelraum zu minimieren.

Aus Sicht des Baumschutzes ist die Variante 2 (Beibehaltung des Grundstücks als einheitliches Flurstück) gegenüber der Variante 1 vorzugswürdig. Sie bietet die besseren Voraussetzungen, die ortsbildprägende Blutbuche dauerhaft zu erhalten und ihren erforderlichen Entwicklungsraum zu sichern. Seitens der Abteilung Umwelt bestehen daher gegen die Weiterverfolgung der Variante 2 keine grundsätzlichen Bedenken. Diese Variante wird aus Gründen des Baumschutzes sowie des Erhalts des ortsbildprägenden Großbaumbestandes ausdrücklich befürwortet.

Über die gestellten Fragen hinaus wird die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau Bestandteil des Beschlusses:

- 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.

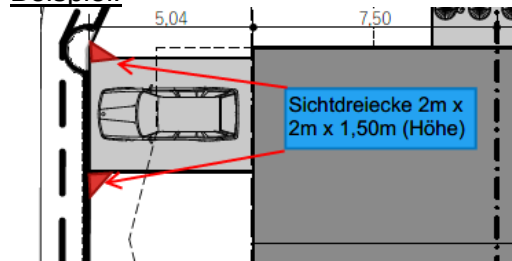


- Seite 7 von 40

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 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 einen ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus. Bei einer Umsetzung der **Variante 2** wäre hier eine **Freistellung durch den Bauausschuss** für eine verlängerte Absenkung (über 8,0 m) nötig.
- 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 **5.750,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Wettersteinstr. 34, Fl.-Nr. 441/23
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser und zwei Doppelgaragen wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, dass nach bauplanungsrechtlicher Prüfung eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 6,77 m um 0,03 m auf 6,83 m festgestellt worden ist. Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann hinsichtlich der Erteilung einer Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden, weil das Bauvorhaben somit nicht den Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechtes der Gemeinde Pullach i. Isartal entspricht.

Zudem wurde im Zuge der Prüfung eine weitere Befreiung von Festsetzung A.9.b) des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ wegen Fällung von zwei besonders schützenswerten, zu erhaltenden Bäumen festgestellt, für die uns kein Antrag auf Befreiung mit Begründung vorliegt.

Es handelt sich hierbei um zwei Altbuchen die im östlichen Bereich des Grundstücks situiert sind und Teil einer schützenswerten Baumgruppe gehören die sich entlang der Bahntrasse orientiert. Eine Fällung würde den ortbildprägenden charakteristischen Grünzug unterbrechen welches die Grundzüge der planerischen Konzeption des Bebauungsplans berührt.

Eine Umplanung des Bauvorhabens wird empfohlen, da die Voraussetzungen für eine Befreiung vom rechtsgültigen Bebauungsplan sowie eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung für die betroffenen Bäume derzeit nicht gegeben sind.

Unsere Abteilung Tiefbau hat hinsichtlich der Anfahrbarkeit der Stellplätze bedenken weswegen diese für beide Doppelgaragen mithilfe von Schleppkurven nachzuweisen sind.

Hinweis an den Bauherrn:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Antragsunterlagen ein Einfriedungsplan nicht eingereicht worden ist. Das Landratsamt München wird gebeten einen Einfriedungsplan nachzufordern, der die Festsetzungen der Einfriedungssatzung einhält.

Die für das beantragte Bauvorhaben erforderliche Befreiung der Geschossflächenüberschreitung betrifft die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund kann eine Befreiung hinsichtlich der GFZ nur nach § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt werden, für die die Gemeinde Pullach i. Isartal Bedingungen stellen kann. Die Zustimmung des Befreiungsantrags kann unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, wenn die Wandhöhe eingehalten und der Baumbestand der beiden Altbuchen erhalten bleibt.

2. Die für das beantragte Bauvorhaben erforderliche Befreiung der Geschossflächenüberschreitung betrifft die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund kann eine Befreiung hinsichtlich der GFZ nur nach § 31 Abs. 3 BauGB zugestimmt werden, für die die Gemeinde Pullach i. Isartal Bedingungen stellen kann. Die Zustimmung des Befreiungsantrags kann unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, wenn die Wandhöhe eingehalten und der Baumbestand der beiden Altbuchen erhalten bleibt.
3. Nach Einreichung der fehlenden Unterlagen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt erhebliche fachliche und rechtliche Bedenken gegen das beantragte Vorhaben. Eine Zustimmung zum Vorhaben sowie zu den hierfür erforderlichen Baumfällungen kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Planung steht in wesentlichen Punkten im Widerspruch zu den grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1 „Großhesselohe“.

Nach Ziffer 9 b der textlichen Festsetzungen sind die planzeichnerisch gekennzeichneten besonders schützenswerten Bäume bzw. Baumgruppen dauerhaft zu erhalten. Die betroffenen Altbuchen gehören zu diesem geschützten Bestand und prägen gemeinsam mit dem übrigen Großbaumbestand den charakteristischen parkartigen Gebietscharakter des Bebauungsplangebietes (s. Abb. 1 – 3).

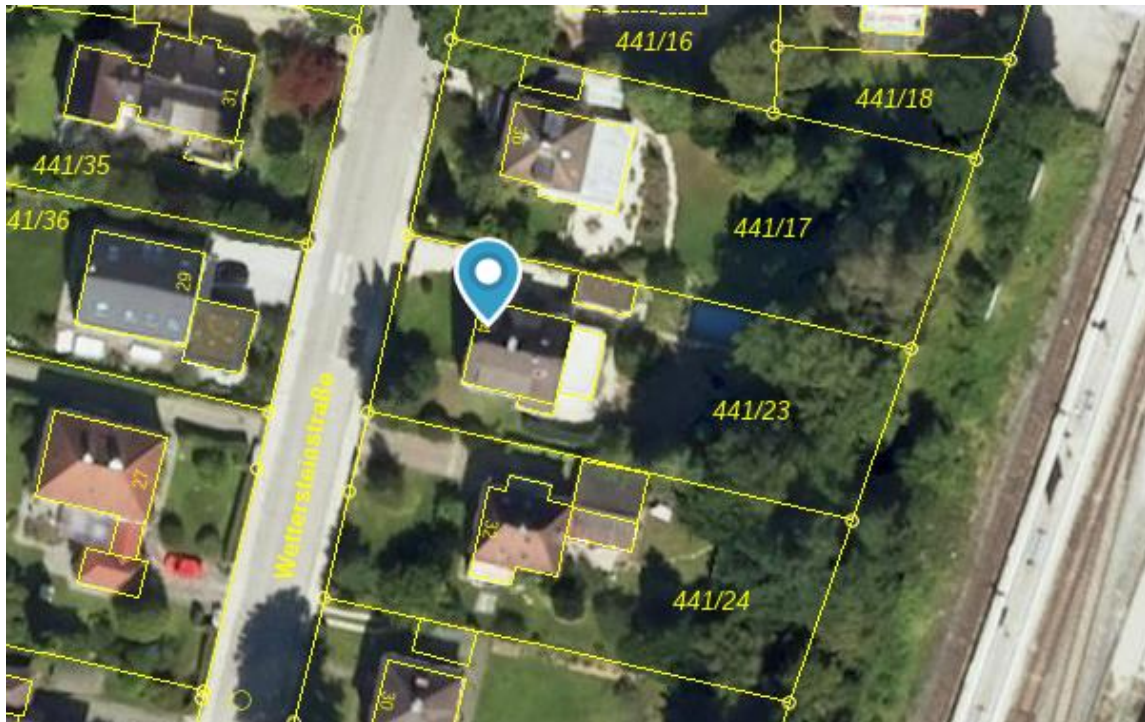


Abb. 3: Der aktuelle Planauszug aus dem BayernAtlas zeigt die tatsächliche Ausdehnung des besonders schützenswerten, zu erhaltenden und ortsbildprägenden Baumbestands wieder; die beantragten Baukörpervarianten nehmen gut die Hälfte des Standraumes der Altbuchen ein. Ein Erhalt der beiden geschützten Bäume wäre damit nicht möglich und der im BP festgesetzte Grünzug entlang der Bahnstrecke würde auf diesem Anwesen unterbrochen werden.

Aus den eingereichten Planunterlagen ergibt sich, dass die beantragte Bebauung einschließlich der vorgesehenen Garagenanlagen nur unter Beseitigung mehrerer dieser besonders geschützten Bäume realisiert werden kann. Die Planung wurde somit offensichtlich unter Inkaufnahme eines Verlustes von Baumbestand entwickelt, dessen Erhalt durch den Bebauungsplan ausdrücklich gesichert werden soll.

Ein Anspruch auf Beseitigung der geschützten Bäume lässt sich hieraus nicht ableiten. Insbesondere begründet die gewählte Gebäudeanordnung keinen Anspruch auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Antragsteller hat nicht nachgewiesen, dass eine zumutbare alternative Planung unter Erhalt der geschützten Bäume ausgeschlossen ist. Vielmehr erscheint es sachgerecht, die Bebauung an die bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten anzupassen und nicht umgekehrt den geschützten Baumbestand den Planungsabsichten unterzuordnen.

Aus Sicht der Abteilung Umwelt berühren die beantragten Baumfällungen die Grundzüge der planerischen Konzeption des Bebauungsplans. Der Schutz und Erhalt des ortsbildprägenden Großbaumbestandes stellt ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 1 dar. Die beantragten Eingriffe würden diesem Ziel zuwiderlaufen und einen erheblichen Verlust an ortsbildprägendem Altbaumbestand bewirken.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Darüber hinaus beinhalten die eingereichten Unterlagen keinen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung Ziffer 9 b des Bebauungsplans Nr. 1 oder eine Begründung, weshalb von diesen bindenden Vorgaben abgewichen werden muss. Ebenso kann eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung für die betroffenen Bäume derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Abteilung Umwelt empfiehlt daher, das Vorhaben in der vorliegenden Form nicht weiterzuverfolgen und eine überarbeitete Planung vorzulegen, welche die verbindlichen Grünordnungsfestsetzungen des Bebauungsplans sowie den Erhalt des besonders geschützten Baumbestandes berücksichtigt.

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. (...)

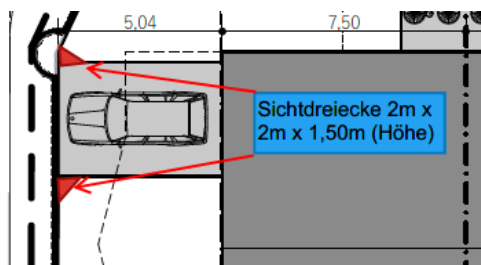
5. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Zur Garagenanordnung:

Eine ordentliche Zufahrtsgestaltung zu den Garagen im Innenbereich ist mittels einer Schleppkurvendarstellung nachzuweisen und entsprechend wie anzupassen. Hier sind insbesondere folgende Auflagen zu berücksichtigen.

- Die Einfassung der Grünfläche im Schleppkurvenbereich muss ebenerdig und frei von diversen höheren Bepflanzungen oder anderem Mobiliar sein.
- Die gewählten Stellplatz-Oberflächen müssen das aufkommende Niederschlagswasser entsprechend der örtlichen Regenspende aufnehmen können.
- 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 Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche 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:



Allgemeine Auflagen:

- 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 qualifizizierte 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.
- Da die Baumaßnahme über die Wettersteinstraße (Schulweg, Schulbus und Hauptverkehrsstraße) abgewickelt werden soll, ist der gesamte Bauablauf vor Baubeginn mit der

gemeindlichen Verkehrsbehörde abzustimmen. Eine Sondernutzung auf der Straße ist aus den vorgenannten Gründen nur bedingt möglich.

- 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.
- 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: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool - Haus 1 - auf dem Anwesen Pullacher Str. 8, Fl.-Nr. 776
--

Beschluss:

1. Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool – Haus 1 – wird zugestimmt.

Begründet wird dies, dass die bauplanungsrechtliche Zustimmung insbesondere erteilt werden kann, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausrichten wird und das geplante Bauvorhaben die Kriterien für die künftigen Festsetzungen erfüllen wird. In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Kriterien auf die beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung bzw. Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung verwiesen.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) um 184,84 m² (= Haus 1 und 2) durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss auf eine GFZ von insgesamt 0,559 (Ziffer. A.3.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ zugestimmt.
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 zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen.“

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

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Der im Baumbestandsplan dargestellte Baum zur Fällung (Schwarzkiefer Nr. 1) wird genehmigt, da die Vitalität eingeschränkt ist, der Baum mehrere Druckzwiesel aufweist und die Baumaßnahme (Abriss und Neubau) ohne einen erheblichen Eingriff in den Wurzel- und Kronenraum des Baumes nicht durchgeführt werden kann.
- Die Baumartenauswahl für die Ersatzpflanzungen mit einer Zelkove, Eisenholzbaum und einer Amelanchier wird als geeignet bewertet, um die durchzuführenden Fällungen auszugleichen.
- Beim Abbruch des alten Gebäudes sind die artenschutzrechtlichen Auflagen unbedingt zu beachten. Dies betrifft vor allem eine Überprüfung und Dokumentation auf evtl. vorhandene Brut- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung:

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.
2. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von einem Laubbaum I. WO (Zelkove), einem Laubbaum II. WO (Eisenholzbaum) und einem Laubbaum III. WO (Amelanchier) 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.

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.**

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, Überfahrten 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.

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.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend 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, 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:

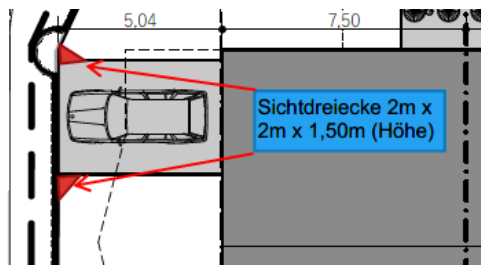


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentlichen Gehbahnen, Stellplätze und/oder Grünflächen dürfen weder befahren noch zu umfangreichen Lagerzwecken genutzt werden. 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 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. Da hier zwei Zufahrten mit je einem Stellplatz geplant sind, ist hier eine **Freistellung durch den Bauausschuss** für eine zwei verlängerte Absenkungen nötig. Hier ist ebenso zu prüfen ob diese Absenkungen beziehungsweise die Errichtung des Stellplatzes am Haus durch die bestehende Straßenbeleuchtung möglich sind.
- 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 **6.750,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool - Haus 2 - auf dem Anwesen Pullacher Str. 8, Fl.-Nr. 776

Beschluss:

1. Dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool – Haus 2 – wird zugestimmt.

Begründet wird dies, dass die bauplanungsrechtliche Zustimmung insbesondere erteilt werden kann, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausrichten wird und das geplante Bauvorhaben die Kriterien für die künftigen Festsetzungen erfüllen wird. In diesem Zusammenhang wird bezüglich der Kriterien auf die beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung bzw. Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung verwiesen.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) um 184,84 m² (= Haus 1 und 2) durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss auf eine GFZ von insgesamt 0,559 (Ziffer. A.3.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ zugestimmt.
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 zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen.

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

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Der im Baumbestandsplan dargestellte Baum zur Fällung (Schwarzkiefer Nr. 1) wird genehmigt, da die Vitalität eingeschränkt ist, der Baum mehrere Druckzwiesel aufweist und die Baumaßnahme (Abriss und Neubau) ohne einen erheblichen Eingriff in den Wurzel- und Kronenraum des Baumes nicht durchgeführt werden kann.

- Die Baumartenauswahl für die Ersatzpflanzungen mit einer Zelkove, Eisenholzbaum und einer Amelanchier wird als geeignet bewertet, um die durchzuführenden Fällungen auszugleichen.
- Beim Abbruch des alten Gebäudes sind die artenschutzrechtlichen Auflagen unbedingt zu beachten. Dies betrifft vor allem eine Überprüfung und Dokumentation auf evt. vorhandene Brut- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung:

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.
2. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von einem Laubbaum I. WO (Zelkove), einem Laubbaum II. WO (Eisenholzbaum) und einem Laubbaum III. WO (Amelanchier) 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 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.

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.**

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, Überfahrten 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.

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.

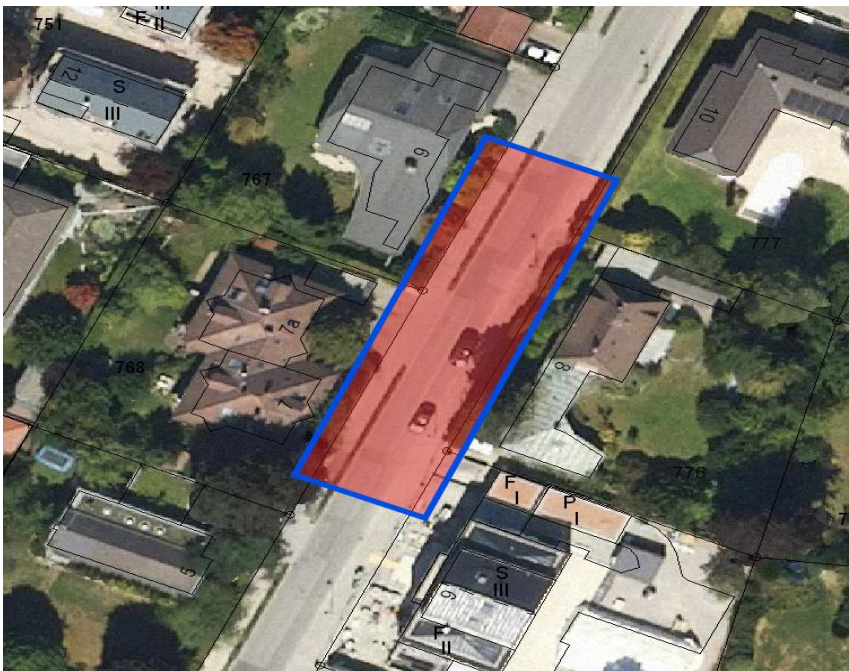
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

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, 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:



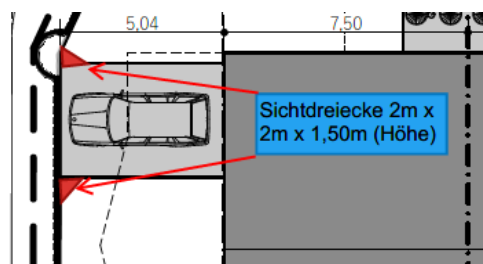
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentlichen Gehbahnen, Stellplätze und/oder Grünflächen dürfen weder befahren noch zu umfangreichen Lagerzwecken genutzt werden. 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 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. Da hier zwei Zufahrten mit je einem Stellplatz geplant sind, ist hier eine **Freistellung durch den Bauausschuss** für eine zwei verlängerte Absenkungen nötig. Hier ist ebenso zu prüfen ob diese Absenkungen beziehungsweise die Errichtung des Stellplatzes am Haus durch die bestehende Straßenbeleuchtung möglich sind.
- 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 **6.750,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung eines Grundstückes mit zwei Varianten; Variante 1 - Neubau von zwei Einfamilienhäusern; Variante 2 - Neubau eines Doppelhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 18, Fl.-Nr. 275/45, 275/62
--------------	---

Beschluss:

VARIANTE 1

Frage 1:

Die Grundstücke Fl.-Nr. 275/45 und Fl.-Nr.275/62 sollen zeitnah verschmolzen werden. Kann für die Berechnung der zulässigen Geschossfläche bzw. der maßgeblichen planungsrechtlichen Kennzahlen die gesamte Grundstücksfläche herangezogen werden?

Die gesamte Grundstücksfläche von 1.131 m² kann nach der Verschmelzung der beiden Flurstücke 275/62 mit 165 m² und 275/45 mit 966,04 m² für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Realteilung jedoch nicht möglich ist, da die Mindestanforderung von jeweils mindestens 600 m² Grundstücksfläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses nicht gegeben ist.

Frage 2:

Ist das Vorhaben hinsichtlich einer gesamten Grundfläche von 226 m² und ist die Aufteilung auf zwei Hauptgebäude mit je 113 m² planungsrechtlich zulässig?

Die Errichtung von zwei Wohngebäuden hält die GRZ von 0,20 ein und hält somit nicht nur die Festsetzung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes ein, sondern erfüllt zudem die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal und ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Frage 3:

Ist das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss darstellt, planungsrechtlich zulässig? Geplant ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° sowie einer Firsthöhe von ca. 10,00 m über Gelände.

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann für die geplante Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, dass kein Vollgeschoss darstellt und dem geplanten Satteldach mit einer Dachneigung von 35° erteilt werden.

Zudem entspricht die geplante Firsthöhe von 10,00 m den Zielvorgaben der Gemeinde Pullach i. Isartal, jedoch ist hier zu beachten, dass die Wand- und Firsthöhen vom natürlichen Gelände bzw. vom ungünstigsten Gelände aus ermittelt werden. Da aber aktuell noch der Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für das Grundstück rechtskräftig ist, wäre ein Befreiungsantrag bezüglich der Geschossflächenüberschreitung zu beantragen.

Frage 4:

Kann für die Bäume Nr. 1 bis 5 gemäß Baumbestandsplan eine Fällungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden? Die Bäume befinden sich innerhalb des geplanten Baufelds bzw. beeinträchtigen die geplante Bebauung erheblich

Die Umweltabteilung weist darauf hin, dass die vorgelegten Varianten mit erheblichen Eingriffen in einen wertvollen und geschützten Baumbestand verbunden sind. Insbesondere die Fällung der als Baum Nr. 1 erfassten ortsbildprägenden Walnuss wird naturschutzfachlich kritisch beurteilt. Im weiteren Verfahren ist daher darzulegen, weshalb eine Erhaltung des Baumes unter Berücksichtigung alternativer Planungsansätze nicht möglich sein soll. Auf die im Beschluss ergänzte Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird verwiesen.

Aktuell setzt der aktuell rechtgültige Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ eine GFZ von 0,30 fest. Nach überschlägiger Berechnung wird für das Bauvorhaben eine Überschreitung der Geschossfläche vermutet, die die Grundzüge der Planung berührt und somit nur nach §31 Abs. 3 BauGB mit Bedingungen zugestimmt werden kann. Die Zustimmung hinsichtlich der GFZ-Befreiung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Walnuss in einer Alternative Planung erhalten bleibt.

Frage 5:

Sind die geplanten vier oberirdischen PKW-Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Die geplanten oberirdischen PKW-Stellplätze sind zulässig. Die Mindestanforderungen eines nachzuweisenden Stellplatzes der Stellplatzsatzung nach § 4 (1) der Gemeinde Pullach i. Isartal vom 26.06.2025 sind zu beachten sowie die Einhaltung der GRZ von 0,45 des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal.

Frage 6:

Ist eine Terrasse außerhalb des festgesetzten Baufenster mit einer Größe von 3,0 m x 5,0 m planungsrechtlich zulässig?

Die Gemeinde Pullach will ihr Bauplanungsrecht zukünftig ändern, wo eine Terrasse ausnahmsweise um bis zu 3,00 m auf einer Länge bis max. 5,00 m und insgesamt einer Fläche von 20 m² je Bauraum überschritten werden darf, das bedeutet, dass hier ein Antrag auf Ausnahme zu beantragen ist sowie ein Befreiungsantrag zur Überschreitung der Baugrenze vom rechtskräftigen Bebauungsplan.

Frage 7:

Ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf insgesamt 0,45 unter Einbeziehung der Zufahrten und Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Die Gemeinde Pullach i. Isartal geht davon aus, dass diese Frage auf das künftige Bauplanungsrecht gestellt wurde.

Die Zielvorgaben des zukünftigen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal legt für die Grundflächenzahl GR I für Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO, eine GRZ von 0,20 fest und darf durch Vordächer, Balkone und Terrassen um weitere 25% der zulässigen Grundfläche GR I von 0,20 überschritten werden. Insgesamt müssen die Grundflächen GR I, die Überschreitung um 25 % und GR II die festgesetzten 0,45 einhalten.

Frage 8:

Ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern im Hinblick auf die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung sowie die Zielsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig

Grundsätzlich ist die Errichtung von 2 Wohngebäuden zulässig, wenn die Erschließung gesichert und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die des zukünftigen Bauplanungsrechts eingehalten werden. Eine Realteilung des Grundstücks in zwei Teilgrundstücke ist hier jedoch ausgeschlossen.

VARIANTE 2

Frage 1:

Die Grundstücke Fl.-Nr. 275/45 und Fl.-Nr.275/62 sollen zeitnah verschmolzen werden. Kann für die Berechnung der zulässigen Geschossfläche bzw. der maßgeblichen planungsrechtlichen Kennzahlen die gesamte Grundstücksfläche herangezogen werden?

Die gesamte Grundstücksfläche von 1.131 m² kann nach der Verschmelzung der beiden Flurstücke 275/62 mit 165 m² und 275/45 mit 966,04 m² für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden.

Da jedoch eine Realteilung für diese Planungsvariante beantragt worden ist, bezieht sich das Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) auf die jeweiligen Teilgrundstücksgrößen

Frage 2:

Ist das Vorhaben hinsichtlich einer gesamten Grundfläche von 226 m² planungsrechtlich zulässig? Die Vorgabe der GRZ lt. B-Plan von 0,20 wird eingehalten

Die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Fläche von 226 m² ist bauplanungsrechtlich zulässig, da die GRZ von 0,20 nicht nur den Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrecht der Gemeinde Pullach i. Isartal entspricht, sondern auch die Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes einhält.

Frage 3:

Ist das Vorhaben hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss darstellt, planungsrechtlich zulässig? Geplant ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° sowie einer Firsthöhe von ca. 10,00 m über Gelände.

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann für die geplante Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, dass kein Vollgeschoss darstellt und dem geplanten Satteldach mit einer Dachneigung von 25° erteilt werden.

Zudem entspricht die geplante Firsthöhe von 10,00 m sowie die Wandhöhe mit 6,80 m den Zielvorgaben der Gemeinde Pullach i. Isartal, jedoch ist hier zu beachten, dass die Wand- und Firsthöhen vom natürlichen Gelände bzw. vom ungünstigsten Gelände aus ermittelt werden.

Da aber aktuell noch der Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ für das Grundstück rechtskräftig ist, wäre ein Befreiungsantrag bezüglich der Geschossflächenüberschreitung zu beantragen.

Frage 4:

Ist die geplante Realteilung des Grundstücks mit Grundstücksgrößen von jeweils mehr als 400 m² planungsrechtlich zulässig?

Die Realteilung ist für die geplanten Doppelhaushälften unter Einhaltung der GRZ und GFZ mit Grundstücksgrößen von jeweils mehr als 400 m² bauplanungsrechtlich zulässig.

Frage 5:

Kann für die Bäume Nr. 1 bis 5 gemäß Baumbestandsplan eine Fällungsgenehmigung in Aussicht gestellt werden? Die Bäume befinden sich innerhalb des geplanten Baufelds bzw. beeinträchtigen die geplante Bebauung erheblich

Die Umweltabteilung weist darauf hin, dass die vorgelegten Varianten mit erheblichen Eingriffen in einen wertvollen und geschützten Baumbestand verbunden sind. Insbesondere die Fällung der als Baum Nr. 1 erfassten ortsbildprägenden Walnuss wird naturschutzfachlich kritisch beurteilt. Im weiteren Verfahren ist daher darzulegen, weshalb eine Erhaltung des Baumes unter Berücksichtigung alternativer Planungsansätze nicht möglich sein soll. Auf die im Beschluss ergänzte Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird verwiesen.

Aktuell setzt der aktuell rechtgültige Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ eine GFZ von 0,30 fest. Nach überschlägiger Berechnung wird für das Bauvorhaben eine Überschreitung der Geschossfläche vermutet die die Grundzüge der Planung berührt und somit nur nach §31 Abs. 3 BauGB mit Bedingungen zugestimmt werden kann. Die Zustimmung hinsichtlich der GFZ- Befreiung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Walnuss in einer Alternative Planung erhalten bleibt.

Frage 6:

Sind die geplanten acht oberirdischen PKW-Stellplätze planungsrechtlich zulässig bzw. 8. Stellplätze pro Grundstück?

Die geplanten 8 Stellplätze sind bauplanungsrechtlich zulässig, wenn das Grundstück, wie in den Planunterlagen vom 27.05.2026 dargestellt, geteilt wird.

Sollte dies nicht vollzogen werden so ist eine Tiefgarage nach Festsetzung A.7.d) des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ 4. Änderung erforderlich.

Frage 7:

Ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl auf insgesamt 0,45 unter Einbeziehung der Zufahrten und Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Die Gemeinde Pullach i. Isartal geht davon aus, dass diese Frage auf das künftige Bauplanungsrecht gestellt wurde.

Die Zielvorgaben des zukünftigen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal legt für die Grundflächenzahl GR I für Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO, eine GRZ von 0,20 fest und darf durch Vordächer, Balkone und Terrassen um weitere 25% der zulässigen Grundfläche GR I von 0,20 überschritten werden. Insgesamt müssen die Grundflächen GR I, die Überschreitung um 25 % und GR II die festgesetzten 0,45 einhalten.

Frage 8:

Ist die Errichtung eines Doppelhauses mit insgesamt 4 Wohneinheiten im Hinblick auf die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung sowie die Zielsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Doppelhauses mit 4 Wohneinheiten zulässig, wenn die Erschließung gesichert, der Stellplatznachweis geführt und die Festsetzungen des

Bebauungsplanes sowie die des zukünftigen Bauplanungsrechts eingehalten werden. Eine Realteilung ist hinsichtlich des geplanten Stellplatznachweises erforderlich.

Über die gestellten Fragen hinaus wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:

„(...) die vorgelegte Bauvoranfrage wurde hinsichtlich der Belange des Baumschutzes und des Ortsbildes geprüft.

Die Umweltabteilung weist darauf hin, dass die vorgelegten Varianten mit erheblichen Eingriffen in einen wertvollen und geschützten Baumbestand verbunden sind. Insbesondere die Fällung der als Baum Nr. 1 erfassten ortsbildprägenden Walnuss wird naturschutzfachlich kritisch beurteilt. Im weiteren Verfahren ist daher darzulegen, weshalb eine Erhaltung des Baumes unter Berücksichtigung alternativer Planungsansätze nicht möglich sein soll.

Folgende Punkte werden festgestellt:

- Bei der zur Fällung beantragten Walnuss Nr. 1 handelt es sich mit einem Stammumfang von über vier Metern um eine der größten Walnussbäume im Gemeindegebiet. Der Antragsteller hat nicht nachgewiesen, dass eine zumutbare alternative Planung unter Erhalt des geschützten Baumes ausgeschlossen ist.
- Gleichzeitig haben gerade sehr alte Bäume manchmal Defekte und Schadsymptome, die eine baumpflegerische Behandlung notwendig machen, um die Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit des Baumes zu verbessern, aber obendrein auch eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. So kommen gerade streng geschützte und stark gefährdete Arten vor allem in Höhlungen und Faulstellen von alten Bäumen vor (z.B. Eremit, Fledermäuse, Vögel, Bilche). Deswegen muss für den Antragsteller zumutbar eine eingehende Untersuchung, mit der Klärung der Erhaltungswürdigkeit und Vitalität des Baumes und gleichzeitig einem etwaigen Vorkommen von streng geschützten Arten in Form eines Gutachtens durchgeführt werden.
- Die im Baumbestandsplan dargestellten Bäume Nr. 1 bis 5 liegen alle innerhalb des eingetragenen Baufeldes. Gem. § 5 (1) BaumSchV kann eine Genehmigung für das Entfernen geschützter Bäume erteilt werden, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften (hier Baurecht) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung oder Veränderung nicht möglich ist.
- Gem. Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ Abs. 9 c) kann für das Fällen von Bäumen insoweit Befreiung erteilt werden, als dies zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzung unumgänglich ist.
- Bei Einreichung eines Bauantrages muss ein entsprechend genehmigungsfähiger Freiflächenplan mit mind. vier Laubbäumen I. WO (z.B. Zerreiche, Silberlinde, Baumhasel) in der Größe Hochstamm Sol., 4xv.mDb., 20-25 cm als Ersatzpflanzungen vorgelegt werden, sollte die Walnuss gefällt werden.
- Beim Abbruch des alten Gebäudes sind die artenschutzrechtlichen Auflagen unbedingt zu beachten. Dies betrifft vor allem eine Überprüfung und Dokumentation auf evt. vorhandene Brut- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.



Abb. 1: Baum Nr. 1 Walnuss, besonders groß (Stammumfang > 4 m), vital, ortsbildprägend und eine Klimawandelbaumart



Abb. 2: Walnuss Nr. 1, größter Baum im Umfeld des Bauvorhabens und vermutlich die größte und älteste Walnuss im Gemeindegebiet

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. (...)“

Über die gestellten Fragen hinaus wird die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau Bestandteil des Beschlusses:

(...) Zu Variante 1:

Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und 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. Da hier zwei Zufahrten mit je zwei Stellplätzen geplant sind, ist hier eine Freistellung durch den Bauausschuss für eine verlängerte Absenkungen nötig. Hier ist ebenso zu prüfen ob diese Absenkungen beziehungsweise die Errichtung des Stellplatzes am Haus durch die bestehende Straßenbeleuchtung möglich sind.

Zu Variante 2:

Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und 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:

Da hier zwei Zufahrten mit je zwei Stellplätzen geplant sind, ist hier eine Freistellung durch den Bauausschuss für zwei verlängerte Absenkungen nötig. Hier ist ebenso zu prüfen ob diese Absenkungen beziehungsweise die Errichtung des Stellplatzes am Haus durch die bestehende Straßenbeleuchtung möglich sind.

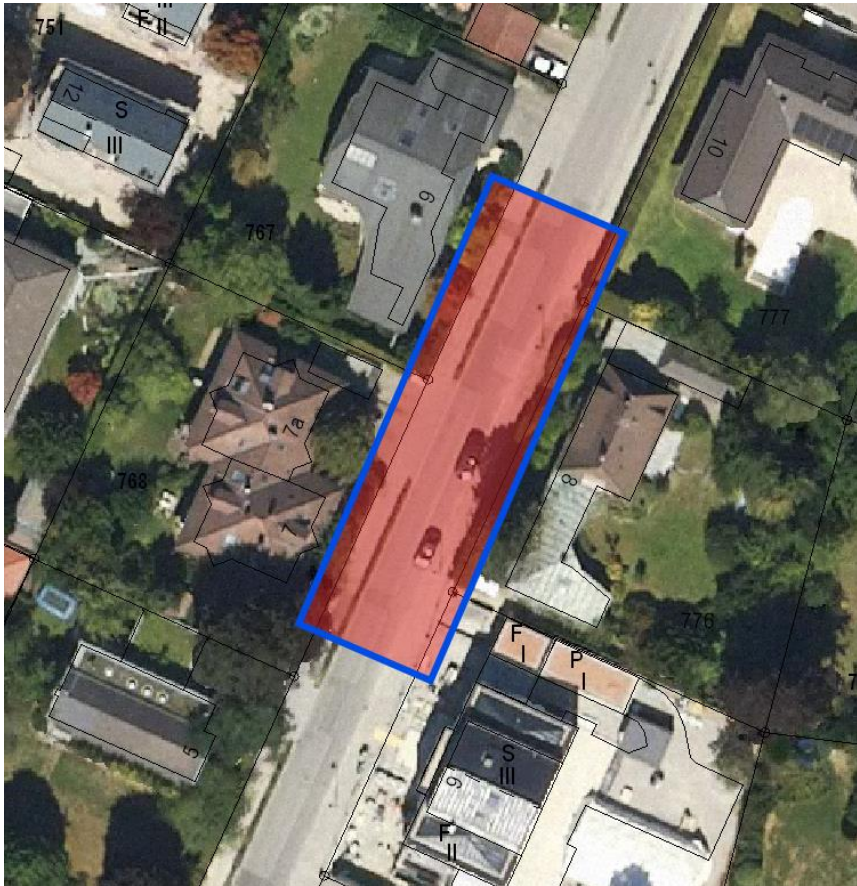
Allgemeine Auflagen:

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, 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:

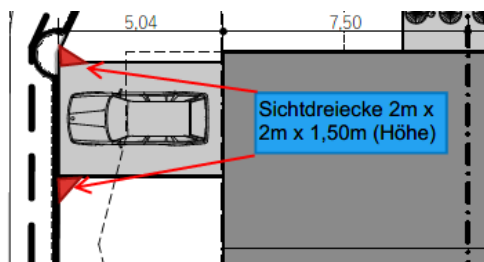


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Öffentlichen Gehbahnen, Stellplätze und/oder Grünflächen dürfen weder befahren noch zu umfangreichen Lagerzwecken genutzt werden. 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.

- 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 **5.750,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Austauschplanung vom 12.06.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage sowie Abbruch des best. Einfamilienhauses auf dem Anwesen Waldstr. 13, Fl.-Nr. 516
---------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet.

Begründet wird dies, dass die Befreiung der Grundflächenüberschreitung GRZ II durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, Festsetzung A.3.2 vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ 10. Änderung, mit der Austauschplanung vom 18.06.2026 nicht mehr erforderlich ist und die Festsetzung somit eingehalten ist. In der Austauschplanung vom 12.06.2026 sowie vom 18.06.2026 wurde die Tiefgaragenrampe eingehaust für die ein Abweichungsantrag von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal erforderlich ist.

Der Befreiungsantrag hinsichtlich der Versetzung des Firsts wurde in der Bauausschusssitzung vom 08.06.2026 behandelt und erhielt eine positive Zustimmung.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines versetzten Firstes von ca. 0,45 m von der Gebäudeachse (Ziffer A.6.1) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 2 Abstandsflächentiefe der Abstandsflächensatzung vom 23.03.2021 der Gemeinde Pullach i. Isartal wird wegen Verzicht

auf Abstandsflächen für den niedrigen, waagrechten Teil des Rampengebäudes mit einer maximalen Höhe über Gelände von 0,95 m und einer Länge von 6,08 m erteilt.

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 kleine naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.

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

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällungen der beiden Nachbarbäume Hainbuche Nr. 501 und Mirabelle Nr. 502 wurden neu bewertet und auch mit dem LRA abgesprochen. Dabei wurde festgelegt, dass die Hainbuche Nr. 501 als erhaltenswert eingestuft wird und nicht zur Fällung freigegeben wird. Die Mirabelle Nr. 502 hat einen sehr einseitigen seitlichen Wuchs und starken Überhang zum Grundstück des Antragsstellers. Außerdem weist die Mirabelle bereits Stammschäden auf und bedrängt eine schöner gewachsene und erhaltenswerte Ulme Nr. 519. Durch die Fällung der Mirabelle hat die Ulme wieder sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten und wird dadurch langfristig gefördert.
- Um die Hainbuche Nr. 501 vor Abgrabungen und Verletzungen des Wurzelraumes zu schützen, muss vor Beginn der Aushubarbeiten ein Wurzelvorhang außerhalb des Berliner Verbaus ausgeführt werden. Gleiches gilt für den Goldregen Nr. 518, sollte dieser erhalten werden. Der Goldregen fällt allerdings aufgrund seiner Größe nicht unter die BaumSchV.
- Den Fällungen der Apfelbäume Nr. 508, 516 und 517 wird zugestimmt.
- Eine Ersatzpflanzung mit sog. „Spalierbäumen“ wurde in Hochstämme geändert und ist daher genehmigungsfähig. Die Baumartenauswahl mit zwei Amberbäumen, zwei Rotbuchen und einer Platane und der zusätzlich aus Naturverjüngung entstandenen Rotbuche wird als geeignet bewertet, um die bereits durchgeführten Fällungen der Fichten auszugleichen.
- Die mit Genehmigungsbescheid zur Baumfällung vom 27.11.2024, Az.: Sg44_1735_24694 festgelegten Auflagen zur Pflanzung von vier Laubbäumen I. Wuchsordnung (davon ein Baum aus Naturverjüngung) werden somit erfüllt.
- **Gem. 9.2 Bebauungsplan Nr. 15, 10. Änderung besteht für eine Gartengröße von mind. 250 qm eine Zisternenpflicht mit einem Fassungsvermögen von mind. 2000 l. Diese muss noch im FFP eingezeichnet und festgelegt werden.**
- Beim Abbruch des alten Gartenschuppens im Süden sind die artenschutzrechtlichen Auflagen unbedingt zu beachten. Dies betrifft vor allem eine Überprüfung und Dokumentation auf evt. vorhandene Brut- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.
- Der vorgelegte Baumbestands- und Freiflächenplan muss daher entsprechend den oben aufgeführten Auflagen geändert und neu eingereicht werden.



Abb. 1: Hainbuche Nr. 501, vitaler Jungbaum mit leichtem seitlichem Überhang

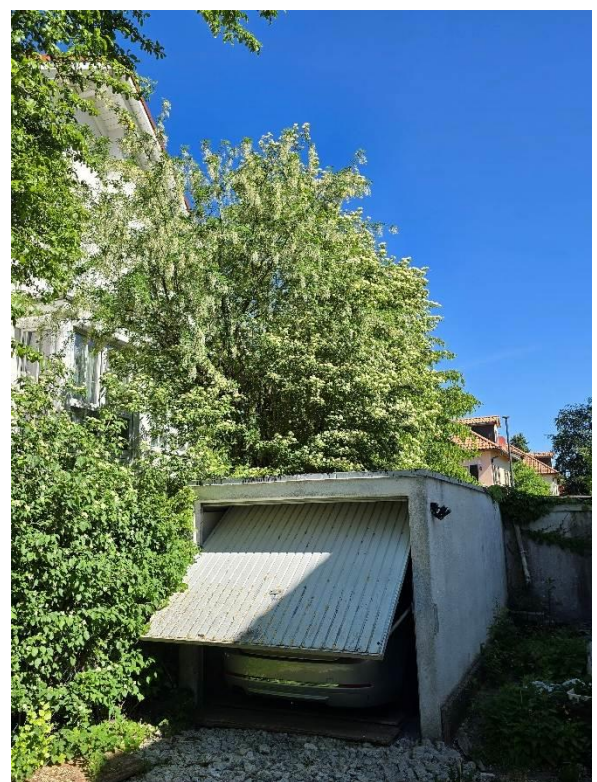


Abb. 2 und 3: Mirabelle Nr. 502 und Strauchbewuchs am westlichen Nachbargrundstück



Abb. 4: Apfelbaum Nr. 508 abgestorben

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ 10. Änderung, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung:

- 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.**
- 2. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von sechs Laubbäumen I. WO (Platane, Amberbaum, Rotbuche) 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 gefälltten Bäume gemindert worden ist.**
- 3. Eine eventuell notwendige Kroneneinkürzung an dem oben genannten Nachbarbaum Nr. 501 muss 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 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.

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.**

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. S. d. Art. 1 Abs. 1 S. 1 BayNatSchG zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

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.

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

5. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag 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, 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 – Rot markierte Fläche:
- Beidseitiges Halteverbot zum Schutz der Gehwege – blaue Linien:



- 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:** 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.
- 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 **5.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

- Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.05.2026 mit folgendem Hinweis.
Die Höhensituationen im Bereich der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche scheinen in der Planung nicht mit dem Vorort zu übereinstimmen und bitten hier diese im Zuge der Planung und Ausführung nochmals zu überprüfen. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	Austauschplanung vom 12.06.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Marienstr. 9, Fl.-Nr. 439/26, 439/58
---------------	---

Beschlussvorschlag:

1. Die Austauschplanung vom 12.06.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet.

Die wird Zustimmung zu den beantragten Änderungen in der Austauschplanung gegeben:

- Die Abmessungen der Stellplätze für KFZ in der Tiefgarage wurden entsprechend der Stellplatzsatzung geändert
- Die Tiefgarage wurde verkleinert und ist jetzt eine Kleingarage
- Der Sauneteil des Gebäudes wurde auf eine Höhe von 3,0 m reduziert und zum Treppenraum durch eine Wand abgetrennt, so dass er jetzt privilegiert ist. Daher ist der Saunaflügel jetzt in den Abstandsflächen des Wohngebäudes zulässig
- Für die abtauchende Rampendecke wird eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung i.V.m. Art. 6 bayBO erteilt

Ansonsten behält der Beschluss vom 13.04.2026, TOP 7 weiterhin inhaltlich seine Gültigkeit.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von Art. 6 Abs. 3 – 5 BayBO i.V.m. § 1 der Abstandsflächensatzung wegen Verzicht auf Abstandsflächen für die abtauchende Rampendecke über eine Länge von 2,05 m und mit einer maximalen Höhe von ca. 0,40 m wird erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgendem Hinweis Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Die Höhensituation im Bereich der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in der Planung nicht ersichtlich und sollte im Zuge dieser und der Ausführung nochmals in Bezug der Tiefgaragenrampe überprüft werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Fragestunde der Ausschussmitglieder
---------------	--

GR Abil berichtete, dass er in der letzten Sitzung am 08.06.2026 das Gremium informiert hat, dass auf dem Grundstück Tannenstraße / Ecke Römerstraße gerade ein Doppelhaus errichtet wird und das Gebäude möglicherweise größer gebaut wird als genehmigt.

Er informierte das Gremium, dass sich die Vermutung nicht bewahrheitet hat und bei dem Bauvorhaben als in Ordnung sei bzw. das Doppelhaus nach Baugenehmigung gebaut wird.

keine

Vorsitzende
Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital