

**Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung des Bauausschusses am 08.06.2026
im großen Sitzungssaal des Rathauses**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

Der Bauausschuss war nach Art. 47 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) beschlussfähig.

TOP 11 Austauschplanung vom 13.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 6, Fl.-Nr. 128/1

Das Gremium beschließt auf Antrag von GRin Zechmeister eine getrennte Abstimmung zu Ziffer 1.1 – Frage 1. Alle anderen Fragen wurden zusammen abgestimmt.

Beschluss:

1. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige GRZ laut B-Plan für das MI: 0,30

Zulässige GFZ laut B-Plan für das MI: 0,60

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde neben den Vorgaben des Bebauungsplanes bezüglich der II-Geschossigkeit und der Ausbildung des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss, auch die Einhaltung der Traufhöhe von 6,80 m und der Firsthöhe von 10,0 m berücksichtigt. Zudem ist der Kniestock von OK Rohdecke Dachgeschoss bis OK Sparren mit 45 cm berücksichtigt worden.

1.1 – Frage 1:

Ist das Maß der baulichen Nutzung, wie im Plan dargestellt (II+DG), hinsichtlich seiner Geschossfläche von 977 m² bzw. einer GFZ von 0,70, also einer Überschreitung von 0,10, zulässig?

Kann hierfür eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,60 in Aussicht gestellt werden, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist und die Traufhöhe von 6,80 und die Firsthöhe von 10,00 m eingehalten werden?

Die vorgelegte Austauschplanung vom 13.04.2026 hat aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal incl. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine Geschossfläche von 1.059,54 m² und überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche um 217,52 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,7612.

Da das geplante Bauvorhaben jetzt im Dachgeschoss kein Vollgeschoss mehr ist und sich diese an das künftig neu ausgerichtete Baurecht der Gemeinde Pullach i. Isartal hinsichtlich der max. zul. Wandhöhe von 6,80 m, der max. zul. Firsthöhe von 10,0 m sowie dem max. zul. Kniestock von 0,45 m orientiert, kann der GFZ – Überschreitung zugestimmt werden.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) um 217,52 m² und einer GFZ von 0,7612 (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 3

1.2 – Frage 2:

Ist das Maß der baulichen Nutzung, wie im Plan dargestellt, hinsichtlich seiner Grundfläche von 624 m² bzw. einer GRZ von 0,45, zulässig, wenn Wegeführungen unter 1,50 m nicht berücksichtigt wurden?

Grundsätzlich sind gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO ab 1990 bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

D.h., dass bei der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ I von 0,30 als zulässige Grundfläche diese um 50 % auf eine GRZ II von 0,45 überschritten werden darf und zulässig ist.

Die Traufhöhe beträgt 6,80 m und die Firsthöhe 10,00 m bei einer Dachneigung des Sattel-Walmdaches von unter 31°, bzw. oben 15°. Die Abstandsflächen kommen immer auf eigenem Grund zum Liegen.

Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Pullach vom 01.02.2021. Demnach darf 0,8 H angewendet werden.

1.3 – Frage 3:

Im Bebauungsplan wurden die Firstrichtung und die Art des Daches nicht vorgeschrieben. Ist ein Sattel-Walmdach mit 31° bzw. 15° Dachneigung zulässig?

Das geplante Mansardendach mit einer unteren Dachneigung von 31° und einer oberen Dachneigung von 15° ist zulässig.

1.4 – Frage 5:

Ist die Traufhöhe von 6,80 m, sowie die Firsthöhe von 10,00 m zulässig?

Die geplante Wandhöhe von 6,80 m sowie die geplante Firsthöhe von 10,00 m ist jeweils als Maximum zulässig.

1.5 – Frage 7:

Ist das Treppenhaus als Zwerchgiebel mit Schleppdach mit einer Breite von 5,00 m zulässig, wenn sich auf dieser Dachseite keine weiteren Dacheinschnitte, bzw. Gauben befinden?

Grundsätzlich können Gauben oder Zwerchgiebel bei einem Mansardendach mit einer Breite von max. Breite von 5,0 m zugelassen werden, jedoch dürfen diese nur in der unteren Dachfläche angeordnet werden.

1.6 – Frage 9:

Sind Balkone an den Giebelseiten im Norden und Süden wie im Plan dargestellt zulässig?

Grundsätzlich können die geplanten Balkone an der Giebelseite im Norden und Süden zugelassen werden.

1.7 – Frage 10:

Ist das Rampengebäude als Grenzbebauung mit einer Länge von 9,00 m entlang der Grundstücksgrenze zulässig?

Ein Rampengebäude an der Grundstücksgrenze mit einer Länge von 9,0 m ist nach Art. 6 BayBO ist unter der Maßgabe zulässig, wenn an dieser Grundstücksgrenze keine weitere Grenzbebauung geplant wird.

1.11 – Frage 11:

Ist die Überschreitung der Baugrenze durch das Rampengebäude ober- und unterirdisch mit 61,00 m² wie im Plan dargestellt zulässig?

Einer Überschreitung der Baugrenze durch das Rampengebäude kann zugestimmt werden, da mind. 50 % der Tiefgarage unter dem Hauptgebäude liegt.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Rampengebäudes um 61 m² außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

2. Art der baulichen Nutzung

Für die Baumaßnahme ist laut Bebauungsplan ein Mischgebiet zugewiesen. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist im Gebiet zu erkennen, dass die Wohnnutzung überwiegt. Lt. Umgebungsanalyse liegt das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe bei ca. 32 : 68. Eine Gewerbenutzung auf dem Vorhabengrundstück ohne direkte Grenze zum öffentlichen Grund spricht in Anbetracht der Nicht – Sichtbarkeit von der Straße für eine reine Wohnnutzung.

2.1 – Frage 13:

Ist eine reine Wohnnutzung ohne Gewerbe zulässig, wenn das Verhältnis im Geviert nach Realisierung des geplanten Gebäudes bei 32 : 68 (Gewerbe zu Wohnen) liegt?

Grundsätzlich ist eine reine Wohnnutzung ohne Gewerbe in einem festgesetzten Mischgebiet (MI) zulässig, jedoch nur, wenn durch die Planung die Art der baulichen Nutzung nicht zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) kippt. Sollte dies der Fall sein, kann eine reine Wohnnutzung nicht befürwortet werden.

Der Nachweis das bezüglich der Art der baulichen Nutzung das geplante Vorhaben zulässig ist, wurde vom Antragsteller mit Vorlage der Austauschplanung vom 13.04.2026 mit einer Umgebungsanalyse geführt. Aus dieser geht ein Flächenverhältnis von 32 (Gewerbe) zu 68 (Wohnen) hervor. Dies bedeutet, dass ein reines Wohngebäude im festgesetzten Mischgebiet (MI) noch zulässig ist und befürwortet werden kann.

3. Spielplätze:

3.1 – Frage 14:

Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung zu Spielplätzen. Ist der Bau eines Spielplatzes bei 8 Wohneinheiten erforderlich und wenn ja fließt die Fläche des Spielplatzes in die GRZ mit ein?

Die Spielplatzpflicht ist mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.10.2025 entfallen und besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung anordnet. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat keine Spielplatzsatzung erlassen, somit besteht keine Spielplatzpflicht.

4. Stellplätze

Laut Bebauungsplan müssen für Wohnungen unter 70 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 70 m² 2 Stellplätze eingeplant werden.

Es sind in der Tiefgarage 16 Stellplätze und somit 2 Stellplätze pro Wohnung geplant, da wir davon ausgehen, dass alle Wohnungen über 70 m² Wohnfläche aufweisen.

4.1 – Frage 15:

Ist die oben aufgeführte Stellplatzberechnung aus dem Bebauungsplan unter 6a) hergenommen anzuwenden?

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass jede der geplanten 8 Wohneinheiten eine Wohnfläche von mehr als 70 m² haben wird.

Das bedeutet, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze und für die geplanten 8 Wohneinheiten insgesamt 16 Stellplätze nachzuweisen sind.

Bei der vorgelegten Austauschplanung vom 13.04.2026 werden in der geplanten Tiefgarage insgesamt 16 Stellplätze mit einer geplanten Stellplatzgröße mit 2,80 m x 5,20 m ausgewiesen.

Der vorgelegte Stellplatznachweis ist geführt, da dieser in der Anzahl der Stellplätze dem Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ sowie in der Stellplatzgröße § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung entspricht.

4.2 – Frage 16:

Benötigt man noch zusätzliche Besucherstellplätze?

Aus dem Bebauungsplan sowie aus der Stellplatzsatzung geht nicht hervor, dass Besucherstellplätze nachzuweisen sind.

5. Baumschutz

Es wurde ein Baumbestandsplan erstellt. Für die Errichtung des Neubaus mit Tiefgarage sind 3 Bäume zu fällen:

00335: Nadelbaum (Stamm liegt innerhalb des Bauraumes)

00492: Walnuss (Stamm liegt innerhalb des Bauraumes)

00496: Hasel (Stamm liegt innerhalb des Bauraumes, jedoch die Baumkrone zu nahe am geplanten Gebäude)

5.1 – Frage 17:

**Wird eine Fällgenehmigung für die drei o.g. Bäume erteilt?
(Baumliste siehe anbei)**

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt beantwortet die Frage 17 und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) die mit Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 24.02.2026 vorgetragenen naturschutz-, klima- und wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorgelegte Austauschplanung nicht behandelt und daher nicht ausgeräumt.

Die Austauschplanung enthält im Wesentlichen ergänzende Ausführungen zu bauplanungsrechtlichen Fragestellungen; insbesondere fehlen weiterhin Aussagen zur Freiflächengestaltung, zu Ersatzpflanzungen sowie zu den weiteren in der Stellungnahme aufgeführten umweltfachlichen Belangen.

Hinsichtlich der beantragten Baumfällungen wird darauf hingewiesen, dass die betroffenen Bäume nach den vorgelegten Unterlagen teilweise innerhalb oder im Umgriff des geplanten Bauraums liegen. Ob und in welchem Umfang hierfür eine Fällgenehmigung erteilt werden

kann, ist derzeit noch nicht abschließend beurteilbar und hängt wesentlich davon ab, ob das Gremium eine bauordnungsrechtliche Zustimmung erteilt.

Hierzu bedarf es insbesondere einer näheren Prüfung möglicher Erhaltungsalternativen, der Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen Baumbestand, eines nachvollziehbaren Freiflächenplans und Ersatzpflanzungskonzepts sowie der sonstigen naturschutzrechtlichen Belange. Allein aus der Lage eines Baumes innerhalb des geplanten Bauraums kann kein Anspruch auf Erteilung einer Fällgenehmigung abgeleitet werden. Insbesondere hinsichtlich der geschützten Walnuss ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen eine abschließende naturschutzfachliche Bewertung noch nicht möglich.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Beschlussabschrift der Bauausschusssitzung vom 02.03.2026, TOP 7 verwiesen. Diese behält unverändert ihre fachliche und inhaltliche Gültigkeit. (...)"

Über die im Fragekatalog der vorgelegten Austauschplanung vom 13.04.2026 gestellten 17 Fragen hinaus, wird die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau Bestandteil des Beschlusses:

„(...) die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau aus der Beschlussabschrift der Bauausschusssitzung vom 02.03.2026, TOP 7 behält unverändert ihre fachliche und inhaltliche Gültigkeit (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift mit dem Original wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gemeinde Pullach i. Isartal, den 17.06.2026


Alfred Vital

