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

Sitzungsdatum:	Montag, 21.09.2026
Beginn der Sitzung:	20:00 Uhr
Ende der Sitzung:	21:02 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erste Bürgermeisterin

Christine Eisenmann

Ausschussmitglieder

Ulrike Barth
Nils Kleemann
Dr. Andreas Most
Fabian Müller-Klug
Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Walter Wirl
Cornelia Zechmeister

2. Stellvertreter

Dr. Florian Gering

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Jürgen Weiß
Isabelle Arvidsson
Wiem Latrech

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Ramil Abil	entschuldigt, vertreten durch GR Dr. Gering

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.07.2026

3 Bürgerfragestunde

4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 14.01.2026, Az.: 4.1-0636/25/V zur Erweiterung eines Einfamilienhauses mit erdgeschossigem Anbau und Neuerrichtung Pool mit überdecktem Freisitz auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14
Inhalt Änderungsantrag: Entfall des erdgeschossigen Anbaus, Errichtung eines überdachten Freisitzes, Änderung der befestigten Freiflächen, Lage des Pools sowie Nutzungsänderung des bestehenden Gartenhauses zur Verwendung als WC- und Duscheinheit

5 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestands samt Garage und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 66, Fl.-Nr. 190/44

6 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines Reiheneckhauses auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 8b, Fl.-Nr. 228/45

7 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Siedlerweg 4, Fl.-Nr. 500/3

8 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.05.2025, Az.: 4.1-0051/25/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) mit Garage auf dem Anwesen Römerstr. 23, Fl.-Nr. 368/6
Geplante Änderungen: 1. Vordach, 2. Garage, 3. Duplexparker, 4. Pergola, 5.Terrasse, 6. Pool, 7. Gartenschuppen

9 Austauschplanung vom 09.07.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.Nr. 237/31
Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB

10 Austauschplanung vom 09.07.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte A (West) mit einer Garage auf dem Anwesen Richard-Strauss-Straße 1a, Fl.Nr. 237/31
Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach§ 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB

11 Austauschplanung vom 18.08.2026 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 6, Fl.-Nr. 128/1
Hier: Überarbeiteter Baumbestandsplan mit Baumbestandserklärung und Freiflächengestaltungsplan

12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Pool auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 53d, Fl.-Nr. 294/1

13 Antrag auf isolierte Befreiung vom 01.09.2026 wegen Errichtung einer nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Einfriedung auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 32, Fl.-Nr. 229/23

14 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Johann-Bader-Str. 35, Fl.-Nr. 278/2

15 Austauschplanung vom 15.07.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nrn. 368/16, 368/72
Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich Baugrenzenüberschreitung von KFZ- und Fahrradabstellplätzen

16 Fragestunde der Ausschussmitglieder

17 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1	Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und nimmt zur Kenntnis, dass die Tagesordnungspunkte TOP 4, TOP 12 und TOP 14 zurückgezogen worden sind.

TOP 2	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 27.07.2026

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 27.07.2026.

TOP 3	Bürgerfragestunde

keine

TOP 4	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 14.01.2026, Az.: 4.1-0636/25/V zur Erweiterung eines Einfamilienhauses mit erdgeschossigem Anbau und Neuerrichtung Pool mit überdecktem Freisitz auf dem Anwesen Seitnerstr. 5, Fl.-Nr. 279/14 Inhalt Änderungsantrag: Entfall des erdgeschossigen Anbaus, Errichtung eines überdachten Freisitzes, Änderung der befestigten Freiflächen, Lage des Pools sowie Nutzungsänderung des bestehenden Gartenhauses zur Verwendung als WC- und Duscheinheit

zurückgezogen

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des Bestands samt Garage und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 66, Fl.-Nr. 190/44

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz wird unter der Bedingung befürwortet, wenn die naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen aus der Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 4) geklärt werden können.

   Die bauplanungsrechtliche Zustimmung wird begründet, dass das Bauvorhaben die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechtes der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung entspricht.

2. Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) um weitere 53,34 m², durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, auf eine GFZ von insgesamt 0,358 (Ziffer

A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ nur unter der in Ziffer 1. genannten Bedingung erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 0,75 m auf einer Länge von ca. 11,00 m durch die Errichtung einer Terrasse, wegen geringfügiger Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch das Vordach, wegen geringfügiger Überschreitung der westlichen Baugrenze durch zwei Lichtschächte und wegen Errichtung von Müllboxen komplett außerhalb der westlichen Baugrenze (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ nur unter der in Ziffer 1. genannten Bedingung erteilt.

4. Die Stellungnahme der Abt. Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

   „(…) **von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch 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 im Baumbestandsplan mit Nr. 8 eingetragene Linde mit einem Stammumfang von 355 cm ist nicht nur einer der größten, sondern auch der vitalsten Bäume im Gemeindegebiet. Der Schutz und Erhalt des Baumes muss daher unbedingt gewährleistet sein. Dazu sind vor Baubeginn/Abriss des Gebäudes die erforderlichen Schutzmaßnahmen (Baumschutzzaun) zu ergreifen.
   - Die in der Planung dargestellte Lage der neuen Garage würde um ca. drei Meter näher an den Baum rücken als die Bestandsgarage. Dadurch wird der erforderliche Schutzabstand des vierfachen Stammumfanges (hier 3,55 x 4 = 14,2 m) gem. DIN 18 920 mit ca. 8,4 m deutlich unterschritten und es würde zu Abgrabungen im Wurzelbereich kommen. Gerade für den Erhalt dieses besonderen Baumes, der das Potential eines Naturdenkmales hätte, ist es zumutbar die größtmöglichen Schutzmaßnahmen einzuhalten und umzusetzen.
   - Deshalb soll die neue Garage bis maximal zur Kante der Bestandsgarage verlaufen und wäre dadurch mit ca. sechs Metern Länge immer noch groß genug. Außerdem kann sie gem. Eingabeplanung zusätzlich noch um einen Meter nach W verschoben werden, um noch weiteren Platz zu generieren.
   - Die drei zur Fällung beantragten Bäume werden aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität und daher geringen Erhaltungswürdigkeit oder aufgrund ihres Standortes auf dem Baufeld zur Fällung genehmigt. Wobei der Baum Nr. 3 Spitzahorn eine erfolgte Ersatzpflanzung aus dem Jahr 2019 ist und inzwischen gut angewachsen ist. Hier wäre auch ein Erhalt des Baumes durch Umpflanzen (Großbaumverpflanzung) mit entsprechendem Gerät technisch möglich.

- Die Blutpflaume Nr. 12 an der Nordseite im Einfahrtsbereich ist ein Nachbarbaum mit stark eingeschränkter Vitalität und geringer Erhaltungswürdigkeit. Trotzdem ist der Baum gem. BaumSchV geschützt und darf daher während der Baumaßnahmen (Pflasterung Zufahrt) nicht beschädigt oder in seinem Wachstum beeinträchtigt werden. Alternativ kann mit Zustimmung des Baumeigentümers eine Fällung beantragt und in Aussicht gestellt werden.





Abb. 1: Linde Nr. 5, Serbische Fichte Nr. 6 und Hainbuche Nr. 4
Abb. 2: Linde Nr. 5, mehrstämmig im Kronenbereich, durch Kronenverbindungen gesichert

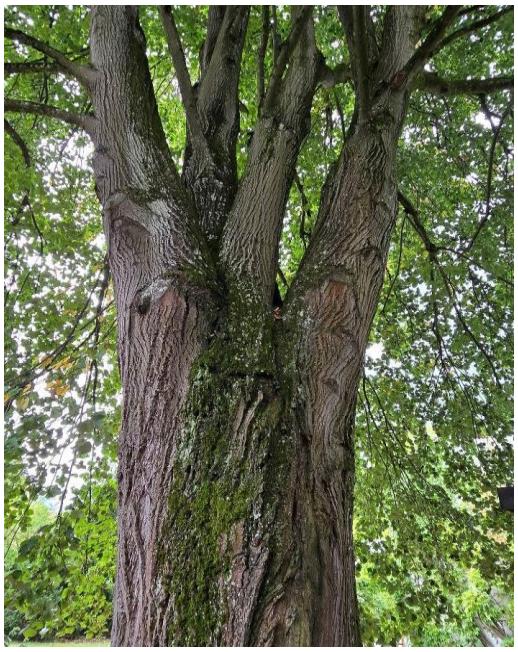




Abb. 3 und 4: Serbische Fichte Nr. 5 und Blutpflaume Nr. 12 (Nachbarbaum)

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), 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 drei Laubbäumen I. und II. WO (Blumenesche, Trompetenbaum, Eisenholzbaum) 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.**
3. **Eine eventuell notwendige Fällung des oben genannten Nachbarbaums Nr. 12 muss vom Baumeigentümer schriftlich genehmigt werden und kann im Nachgang zum Baugenehmigungsverfahren gem. BaumSchV beantragt werden.**

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

Zusätzliche Bestimmungen:

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

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

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG 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. 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. (…)“

5. Die Stellungnahme der Abt. Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:

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

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



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

- Der **Baumbestand** sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal zu schützen.

- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast

hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.

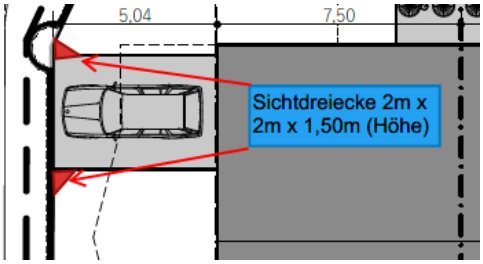
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen

- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (https://www.vbs-pullach.de/) einzureichen. Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.

- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

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

  Beispiel:



- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **7.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung eines Reiheneckhauses auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 8b, Fl.-Nr. 228/45

Beschluss:

Frage 1 zu Variante A zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze:

Ist die in Variante A dargestellte Erweiterung bauplanungsrechtlich zulässig?

Insbesondere wird um Prüfung gebeten, ob hierfür erforderliche Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen durch Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB zugelassen werden kann?

Bei der Beurteilung wird gebeten, die im unmittelbaren Umfeld vorhandene vergleichbare Bebauung zu berücksichtigen. Der Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze liegt bei.

Die geplante Erweiterung (Variante A) über die gesamte Hausbreite mit 9,18 m und einer Tiefe von 4,0 m ist komplett außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist zunächst einmal bauplanungsrechtlich unzulässig.
Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung 5 Präzedenzfälle – Fl.-Nr. 228/102 (Anton-Köck-Str. 1, 1a), Fl.-Nr. 228/16 (Anton-Köck-Str. 1b, 1c), Fl.-Nr. 228/30 (Anton-Köck-Str. 3, 3a), Fl.-Nr. 228/38 (Anton-Köck-Str. 7), Fl.-Nr. 228/42 (Richard-Wagner-Str. 5, 5a) – in denen eine Baugrenzenüberschreitung in vergleichbarer Tiefe gewährt worden ist.
Aus diesem Grund wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Erweiterung über die gesamte Hausbreite nach Osten gemäß Variante A befürwortet.
Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Baugrenze nach Osten mit einer Fläche von 9,18 m x 4,0 m von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:
Aus Sicht der Gemeinde wird für die vorgelegte Planungsvariante A die Abstandsfläche zum nördlichen Nachbargrundstück nicht eingehalten.

Frage 2 zu Variante B zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze:

Ist die in Variante B dargestellte Erweiterung bauplanungsrechtlich zulässig?

Insbesondere wird um Prüfung gebeten, ob hierfür erforderliche Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen durch Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs.2 BauGB zugelassen werden kann?

Bei der Beurteilung wird gebeten, die im unmittelbaren Umfeld vorhandene vergleichbare Bebauung zu berücksichtigen. Der Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze liegt bei.

Die geplante Erweiterung (Variante B) mit einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 4,0 m ist komplett außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist zunächst einmal bauplanungsrechtlich unzulässig.
Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung 5 Präzedenzfälle – Fl.-Nr. 228/102 (Anton-Köck-Str. 1, 1a), Fl.-Nr. 228/16 (Anton-Köck-Str. 1b, 1c), Fl.-Nr. 228/30 (Anton-Köck-Str. 3, 3a), Fl.-Nr. 228/38 (Anton-Köck-Str. 7), Fl.-Nr. 228/42 (Richard-Wagner-Str. 5, 5a) – in denen eine Baugrenzenüberschreitung in vergleichbarer Tiefe gewährt worden ist.
Aus diesem Grund wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht die dargestellte Erweiterung (zweigeschossiger Anbau) nach Osten gemäß Variante B befürwortet.
Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Baugrenze nach Osten mit einer Fläche von 5,0 m x 4,0 m von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ erteilt.

Hinweis ans Landratsamt München:

Sollte der geplante Anbau zu einer kompletten Neubetrachtung der Abstandsfläche führen, dann wäre aus Sicht der Gemeinde für die vorgelegte Planungsvariante B die Abstandsfläche zum nördlichen Nachbargrundstück nicht eingehalten. Isoliert betrachtet wären jedoch die Abstandsflächen für die Erweiterung (Anbau) eingehalten.

Frage 3 zu Variante C:

Ist die in Variante C dargestellte Erweiterung bauplanungsrechtlich zulässig?

Der nordseitige Anbau an das Hauptgebäude der Wohneinheit (Variante C) ist hinsichtlich der Wandhöhe, der GRZ I und der Baugrenze bauplanungsrechtlich zulässig.
Einerseits würde die Planungsvariante C mit einer geplanten Wandhöhe von 5,37 m die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 6,00 m sowie auch die in den Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal neu bestimmte Wandhöhe von 6,80 m einhalten.
Andererseits würde der geplante Anbau auch komplett innerhalb der festgesetzten Baugrenze sowie GRZ I angeordnet werden.

Hinweis ans Landratsamt München:
Aus Sicht der Gemeinde wird für die vorgelegte Planungsvariante C die Abstandsfläche zum nördlichen Nachbargrundstück nicht eingehalten.

Frage 4 zur Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe:

Ist die in den Varianten A bis B dargestellte Erhöhung der Wand-/Gebäudehöhe gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wandhöhe zulässig?

Sofern die dargestellte Höhe die Festsetzung des Bebauungsplans überschreitet: Kann hierfür eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden?

Bei der Beurteilung wird gebeten, die von der Gemeinde derzeit beabsichtigte bzw. in Vorbereitung befindliche Regelung zur Zulässigkeit eines Kniestocks von bis zu 40 cm zu berücksichtigen, soweit diese zum Zeitpunkt der Entscheidung rechtlich wirksam ist.

Grundsätzlich überschreitet der Bestand schon die im Aufrißschema festgesetzte Wandhöhe von 6,0 m. Gemäß den eingereichten Planunterlagen beträgt die südliche Wandhöhe 6,36 m und die nördliche Wandhöhe 6,445 m. Des Weiteren ist aus der Planung aber auch zu entnehmen, dass die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal hinsichtlich der neu bestimmten Wandhöhe von 6,80 m eingehalten werden.
Aus der o.g. Begründung ist die geplante Wand- und Firsthöhe bauplanungsrechtlich zulässig und wird befürwortet.
Ansonsten sind die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung einzuhalten. Insbesondere betrifft dies in dieser Frage den Kniestock, denn der darf nach dem neuem Bauplanungsrecht 0,45 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Außenkante Dachhaut, nicht überschreiten

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der Wandhöhe auf 6,36 m (Südseite) und 6,445 m (Nordseite) anstatt der im Aufrißschema festgesetzten Wandhöhe von 6,00 m von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ erteilt.

Frage 5 zur Schleppgaube:

Ist die in den Varianten A bis C dargestellte Schleppgaube hinsichtlich ihrer Lage, Abmessungen und Gestaltung bauplanungsrechtlich zulässig?

Sofern der Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Dachgauben enthält, wird um Mitteilung gebeten, ob die dargestellte Schleppgaube nach den allgemein bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

Die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung sind einzuhalten.
Insbesondere ist in den beiden Bebauungsplänen festgesetzt, dass die Dachaufbauten jeweils eine Breite von max. 5,0 m Außenmaß nicht überschreiten, einen Abstand von 1,5 m zum Ortgang nicht unterschreiten dürfen und untereinander mind. einen Abstand von 2,0 m haben müssen. Des Weiteren muss die Oberkante der Dachaufbauten mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreiten aller Dachaufbauten darf zudem 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
Aus der o.g. Begründung sind die geplanten Schleppgauben bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da diese die Zielvorgaben des zukünftigen Bauplanungsrechts der Gemeinde nicht einhalten.

Frage 6 zur Abstandsflächen an der Nordseite:

Welche Abstandsflächentiefe ist für die nördliche Außenwand des bestehenden Reihenhauses unter Berücksichtigung der Gebäudelänge und der örtlichen Abstandsflächenregelungen anzusetzen?

Sofern sich hieraus hieraus eine Überschreitung der Grundstücksgrenze ergibt, wird um eine Mitteilung gebeten, ob die erforderliche Abstandsfläche durch eine entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung bzw. Abstandsflächenübernahme auf dem angrenzenden Nachbargrundstück hergestellt werden kann

Die Gemeinde Pullach i. Isartal beurteilt nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben. Das Landratsamt München ist für die bauordnungsrechtlichen Regelungen die zuständige Behörde.

Hinweis ans Landratsamt München:
Aus Sicht der Gemeinde werden die Abstandsflächen nicht isoliert, sondern für das gesamte Wohngebäude betrachtet, was bedeutet, dass das 0,40 H – Prinzip nur bis einer Gebäudelänge von 16 m auf der jeweiligen Gebäudeseite angewandt werden kann.
Die sich ergebenden Abstandsflächentiefen der Varianten A, B und C auf der Nordseite sind auf der „rechten“ Seite des Bauherrn anzuwenden, da hier die Erweiterung geplant ist und somit in der Pflicht liegt, die Einhaltung der Abstandsflächen nachzuweisen.
Dadurch das die nördlichen Abstandsflächen der Planungsvariante A und C, event. auch B nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, ist aus Sicht der Gemeinde für die Abstandsfläche, die auf die Fl.-Nr. 228/76 und Fl.-Nr. 228/39 fällt, eine Abstandsflächenübernahmeerklärung erforderlich.

Frage 7 zur Grundsätzliche Zulässigkeit der Varianten:

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Fragestellungen wird um Mitteilung gebeten, ob die Variante A.B und C jeweils grundsätzlich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich

zulässig sind und welche der dargestellten Varianten aus Sich der Genehmigungsbehörde weiterverfolgt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Diese Frage kann nach Prüfung der Antragunterlagen vom Landratsamt München beantwortet werden.

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

„(…) **gegen die für den Vorbescheid abgefragten Varianten bestehen aus umweltfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände; die Festsetzungen zur Baumpflanzung nach Ziffer 7 des Bebauungsplans Nr. 13 sind jedoch im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.**

Nach derzeitiger Kenntnislage ist davon auszugehen, dass das bestehende Wohngebäude bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans (1971) errichtet wurde und insoweit Bestandsschutz genießt. Auf Grundlage des Luftbildes und der straßenseitigen Besichtigung ist auf dem Flurstück derzeit kein Baumbestand erkennbar. Gemäß Ziffer 7 des Bebauungsplans ist für je 300 m² Fläche des Baugrundstücks an geeigneter Stelle mindestens ein bodenständiger Baum zu pflanzen.

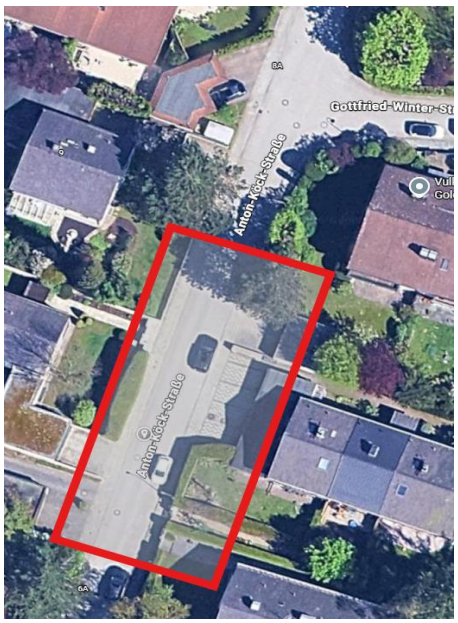
Im Zuge der nun vorgesehenen baulichen Erweiterung ist diese Festsetzung zu berücksichtigen und die erforderlichen Baumpflanzungen im weiteren Genehmigungsverfahren auf dem Anwesen nachzuweisen. Der Pflanzung kommt neben ihrer ökologischen Funktion insbesondere hinsichtlich Mikroklima, Klimaanpassung und Ortsbild eine besondere Bedeutung zu.

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

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

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

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



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

- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.

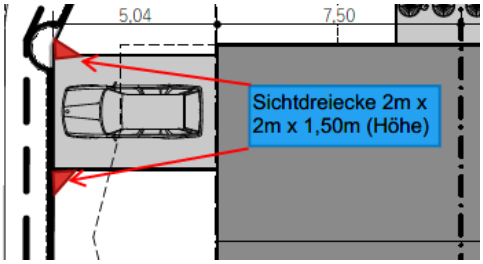
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen

- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (https://www.vbs-pullach.de/) einzureichen.
  Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.

- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

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

  Beispiel:



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

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Siedlerweg 4, Fl.-Nr. 500/3**

Beschluss:

Frage 1 – Grundfläche:

Ist die Bebauung des Grundstücks mit dem im Plan dargestellten Baukörper mit der Grundfläche von 76,21 m² planungsrechtlich zulässig bzw. wird einer Befreiung von der Festsetzung A.3.b (GRZ 0,20) des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer GRZ von 0,2302 (wie Nachbarbebauung Siedlerweg 2 und im Rahmen der Bauvoranfrage in Aussicht gestellt), unter Einhaltung der Baugrenzen zugestimmt?

Die Neuerrichtung der Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von 76,21 m² (9,21 m x 8,275 m) gemäß den eingereichten Planungsunterlagen mit einer GRZ von 0,2302 wird befürwortet.
Ansonsten sind bei Vorlage eines Bauantrages die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung einzuhalten.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche (GR) um 8,39 m² auf eine GRZ von 0,2302 (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.

Begründung:
In der Bauausschusssitzung vom 12.05.2025 wurde in einer Bauvoranfrage der Neubau einer Doppelhaushälfte schon einmal behandelt und die Zustimmung einstimmig in Aussicht gestellt, wenn eine GRZ von 0,2302 nicht überschritten wird.
Dieselbe GRZ von 0,2302 wurde dem Doppelhausnachbarn (Siedlerweg 2) in der Baugenehmigung zur Erweiterung und Modernisierung der Doppelhaushälfte am 11.01.1979, Az.: 4884/78 genehmigt.
In der Abwägung welche GRZ – Überschreitung für das Antragsgrundstück (Siedlerweg 4) möglich ist, wurde die Baugenehmigung vom 04.10.1993 zum Anbau eines Wintergartens nicht berücksichtigt, da hier nach Definition in den Orientierungshilfen für Wintergärten keine Wohnfläche genehmigt worden ist.
Zudem sind die beiden Grundstücke hinsichtlich der Grundstücksgröße vergleichbar sowie der Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ war zu dem Zeitpunkt schon rechtskräftig.

Aus den o.g. Gründen wurden in der Abwägung zur Bauvoranfrage für das Anwesen Siedlerweg 4 die beiden Doppelhaushälften gleichbehandelt bzw. die gleiche Überschreitung zugebilligt und in Aussicht gestellt.

Frage 2 – Wand- und Firsthöhe:

Sind eine wie im Plan dargestellte Wandhöhe von 6,80 m und einer Firsthöhe von 10,0 m planungsrechtlich zulässig bzw. kann (wie im Rahmen der Bauvoranfrage in Aussicht gestellt) in Bezug auf die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes auf die künftigen Festsetzungen 10. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ abgestellt werden?

Die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Wandhöhe von 6,80 m und einer Firsthöhe von 10,00 m ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Begründung:
Die vorgelegte Planung entspricht hinsichtlich der Wandhöhe von 6,80 m und der Firsthöhe von 10,00 m einerseits der Beschlusslage aus der Bauausschusssitzung vom 12.05.2025 (Bauvoranfrage) und andererseits den Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung.

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

„(…) **gegen das beantragte Vorhaben bestehen aus umweltfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände, sofern die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Ersatzpflanzungen, eingehalten werden.**

Die durchgeführte Ortsbesichtigung hat ergeben, dass sich auf dem Baugrundstück kein schützenswerter bzw. erhaltenswerter Baumbestand befindet. Aus Sicht des Baumschutzes bestehen daher gegen den Abbruch des Bestandsgebäudes und die vorgesehenen Neubebauung keine grundsätzlichen Einwände.

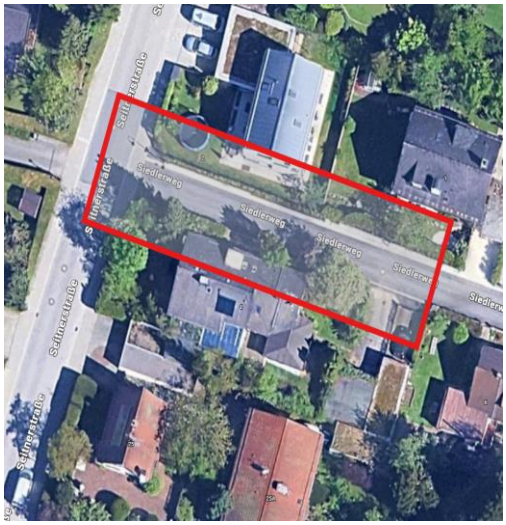
Im Zuge der Neubebauung sind die Festsetzungen Ziffer 8 des Bebauungsplanes Nr. 15 zur Begrünung sowie zu den erforderlichen Ersatz- und Neupflanzungen vollständig umzusetzen und im weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen. Den Baumpflanzungen kommt neben ihrer ökologischen Funktion insbesondere hinsichtlich Mikroklima, Klimaanpassung und Ortsbild eine besondere Bedeutung zu.

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

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

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

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



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

- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen. Durch die im Zuge der Baumaßnahme in Anspruch genommene Gehbahnfläche vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche **Verkehrssicherungspflicht** an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.

- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen

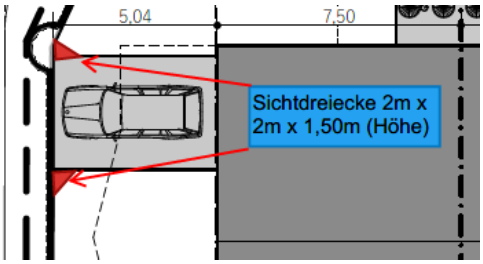
- **Wichtig:** Die **Entwässerung** (Ableitung des Schmutz- und Regenwassers) ist mindestens 6 Wochen vor Bauausführung zur Genehmigung bei der Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen (https://www.vbs-pullach.de/) einzureichen.
  Der vorliegende Antrag ersetzt nicht die Genehmigung zur Einleitung von Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation, sondern ist ein eigenständiges Genehmigungsverfahren welches hier noch durchzuführen ist.

- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

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

Anbauten, Pflanzungen oder dergleichen verdeckt werden darf. Entsprechend der **RASt 06** (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) werden geradlinige Zufahrten im städtischen Umfeld mit mindestens **3,00 m** als ausreichende Breite bewertet. Da es sich hier um eine sehr beengte Situation handelt, empfehlen wir hier eine Verbreiterung der **Zufahrtssituation auf mindestens 3,50 m**.

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 **4.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

GRin Zechmeister gibt zu Protokoll, dass sie nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

TOP 8	**2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.05.2025, Az.: 4.1-0051/25/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) mit Garage auf dem Anwesen Römerstr. 23, Fl.-Nr. 368/6** **Geplante Änderungen: 1. Vordach, 2. Garage, 3. Duplexparker, 4. Pergola, 5.Terrasse, 6. Pool, 7. Gartenschuppen**

Beschluss:

1. Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.05.2025, Az 4.1-0051/25/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) mit Garage wird nicht befürwortet.

   Begründet wird dies, dass der Änderungsantrag vom 03.08.2026 nicht den Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechtes der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung entspricht. Insbesondere wird durch die geänderten Freiflächen die zukünftige Grundfläche (GRZ I + II) nach § 19 BauNVO
   erheblich überschritten.

   Zudem wird die zulässige Grenzbebauung von 9,00 m durch das geplante Vordach der Grenzgarage um 0,60 m und die insgesamt zulässige Grenzbebauung von 15,00 m durch den geplanten Gartenschuppen überschritten.
   Die Einfahrt der geplanten Grenzgarage von 2,62 m entspricht nicht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal vom 26.06.2025 auch wenn im Innenbereich eine Stellplatzbreite von 2,80 m nachgewiesen wird.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der südlichen Baugrenze um 3,60 m auf einer Länge von ca. 4,20 m durch die Errichtung einer Grenzgarage, wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze um 1,80 m auf einer Länge von ca. 7,00 m durch die Errichtung einer Pergola mit Terrasse, wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 1,30 m auf einer Länge von ca. 2,85 m durch die Errichtung eines unterirdischen Duplexparkers (Ziffer 1.A.1.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ wird nicht erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Wärmepumpe und einer Mülltonne außerhalb der überbaubaren Flächen (Ziffer 4.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ wird nicht erteilt.

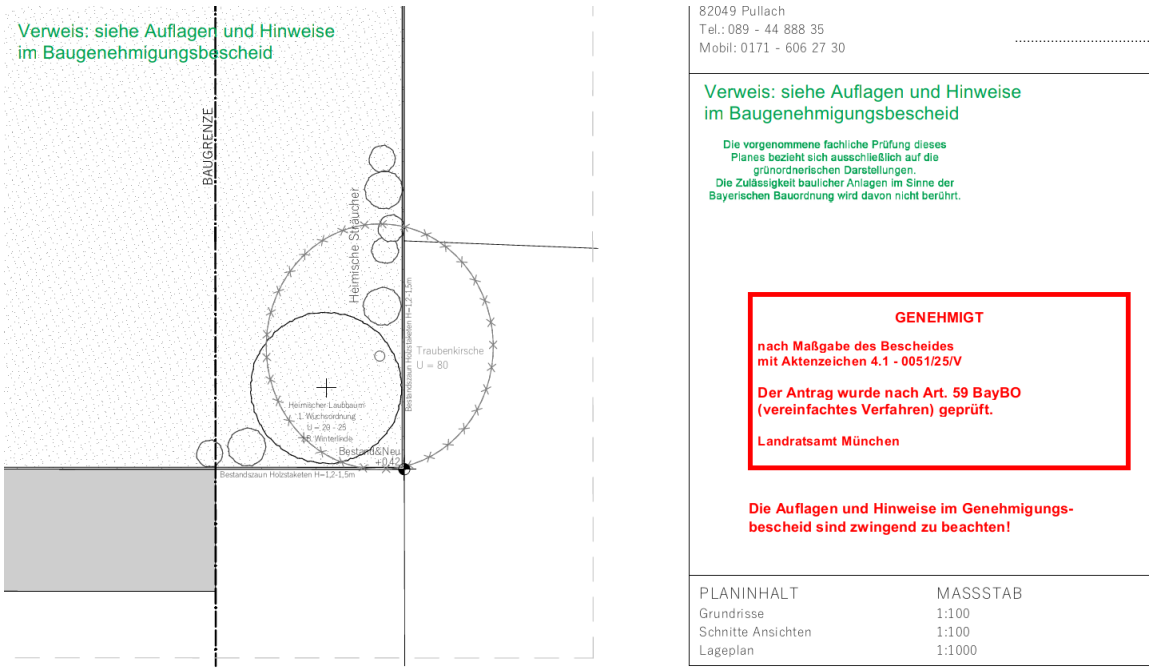
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

   „(…)“ von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen, allerdings ist eine kleine Korrektur notwendig.

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

   Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

   - Das o.g. Bauvorhaben wurde mit Bescheid Az.: 4.1-0051/25/V am 06.05.2025 genehmigt. Im Genehmigungsbescheid ist als Auflage für eine Ersatzpflanzung ein Laubbaum I. Wuchsordnung Winterlinde, Stammumfang 20-25 cm festgesetzt.
   - In der aktuell vorgelegten Planung zum 2. Änderungsantrag wurde am 11.08.2026 vermutlich versehentlich unter Punkt 6 nachgereicht: „Wie in der ursprünglichen Genehmigung, bleibt die Ersatzbepflanzung ein heimischer Laubbaum, II. Wuchsordnung, U = 18-20 cm“. Dies muss entsprechend dem Genehmigungsbescheid im Änderungsantrag korrigiert und auf dem Grundstück umgesetzt werden.
   - Die Stellungnahme und Festsetzungen der Umweltabteilung, Az.: Sg41_1735_25405 vom 12.02.2025 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



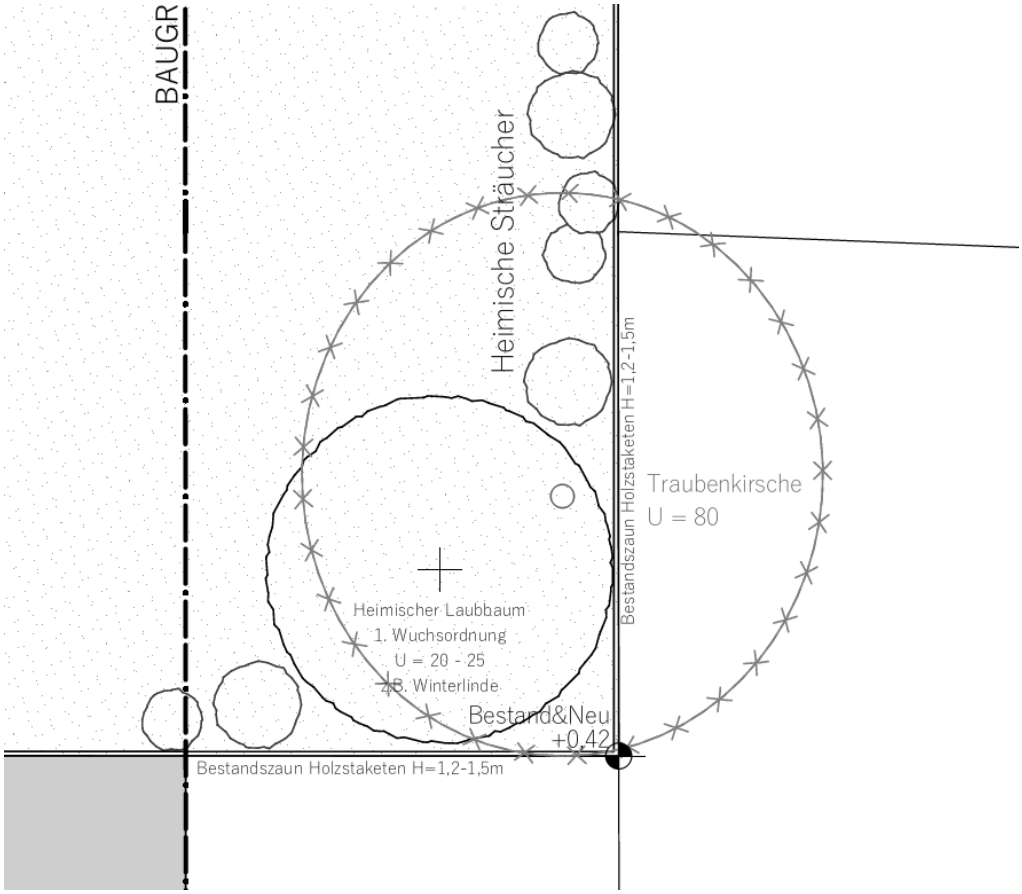


Abb. 1 und 2: Auszug aus der Baugenehmigung vom 06.05.2025

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG 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).

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 verweist auf ihre Stellungnahme vom 06.02.2025 dessen Beschluss bereits im Baugenehmigungsverfahren gefasst worden ist.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	**Austauschplanung vom 09.07.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.Nr. 237/31** **Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

1. Ergänzend zum Beschluss vom 08.06.2026 wird die Zustimmung zur Befreiung auch nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) um weitere 55,20 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,543 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ für die Doppelhaushälfte B auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.Nr. 237/31 erteilt.

   Die Zustimmung kann insbesondere erteilt werden, da das Bauvorhaben die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechtes der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung entspricht.

   Ansonsten behält der Beschluss vom 08.06.2026 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	**Austauschplanung vom 09.07.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte A (West) mit einer Garage auf dem Anwesen Richard-Strauss-Straße 1a, Fl.Nr. 237/31** **Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach§ 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:

1. Ergänzend zum Beschluss vom 08.06.2026 wird die Zustimmung zur Befreiung auch nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) um weitere 55,20 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,543 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ für die Doppelhaushälfte A auf dem Anwesen Richard-Strauss-Straße 1a, Fl.Nr. 237/31 erteilt.

   Die Zustimmung kann insbesondere erteilt werden, da das Bauvorhaben die Zielvorgaben des neuen Bauplanungsrechtes der Gemeinde Pullach i. Isartal gemäß den Festsetzungen

der beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung entspricht.

Ansonsten behält der Beschluss vom 08.06.2026 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	**Austauschplanung vom 18.08.2026 zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 6, Fl.-Nr. 128/1** **Hier: Überarbeiteter Baumbestandsplan mit Baumbestandserklärung und Freiflächengestaltungsplan**

Beschluss:

1. Auf Grund der am 18.08.2026 eingereichten Austauschpläne zum überarbeiteten Baumbestandsplan mit Baumbestandserklärung sowie einem Freiflächengestaltungsplan wurde die Gemeinde Pullach erneut gebeten über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu entscheiden.

2. Seit der letzten Bauausschusssitzung vom 27.07.2026 hat die Verwaltung zur Anwendung des sogenannten Bauturbos Kriterien bzw. Entscheidungshilfen als **Leitlinien für den Bauturbo** erarbeitet die dem Bauausschuss in der heutigen nichtöffentlichen Sitzung (vor der öffentlichen Bauausschusssitzung) zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt worden sind.

3. Dadurch das der Bauausschuss in seiner Beschlussfassung dem Gemeinderat empfiehlt die **Leitlinien für den Bauturbo (Stand 08.09.2026)** zu beschließen, **muss** über den Beschluss des Bauausschusses vom 27.07.2026 zu TOP 6 „Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Straße 6, Fl.-Nr. 128/1 - hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB“ erneut entschieden werden.
   Denn gemäß Ziffer 4.a. der Leitlinien für den Bauturbo kann die Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB für einen Antrag auf Vorbescheid nicht in Aussicht gestellt werden, da dieser keine ausreichende Bindungswirkung entfaltet und erfahrungsgemäß häufig Änderungen der Bebauungsvorstellungen und damit ggf. weitere Befreiungswünsche im Bauantragsverfahren folgen.

4. Auf Grund der in Ziffer 3. genannten Begründung wird der Beschluss des Bauausschusses vom 27.07.2026 zu TOP 6 „Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Straße 6, Fl.-Nr. 128/1 - hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB **aufgehoben**.

5. Ergänzend zum Beschluss vom 08.06.2026 wird dem Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) um weitere 217,52 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,7612 (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ **nicht zugestimmt**.

6. Die erneute Stellungnahme von der Abteilung Umwelt vom 10.09.2026 wird Bestandteil des Beschlusses:

„(…) **unter Bezugnahme auf die am 16.08.2026 eingereichten Freiflächengestaltungs- und Baumbestandsplan wird die bisherige Stellungnahme der Abteilung Umwelt hinsichtlich der geschützten Walnuss ergänzt.**

Die nach dem Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ geschützte Walnuss weist nach dem Hitzesommer eine deutlich herabgesetzte Vitalität auf, ist derzeit jedoch noch erhaltungsfähig und grundsätzlich erhaltenswert (s. Abb. 1).

Nach den vorliegenden Planungen liegt sie weiterhin im unmittelbaren Einflussbereich der vorgesehenen Bebauung einschließlich der Tiefgarage, sodass ein unbeeinträchtigter Erhalt nicht gewährleistet ist. Der Baum wurde daher zur Fällung beantragt.



Abb. 1: Die Walnuss stagniert im Wachstum und weist absterbende Kronenteile auf.

Nach Ziffer 8 der Grünordnung kann vom Baumerhalt eine Befreiung erteilt werden, soweit dies zur Vermeidung wesentlichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzung unumgänglich ist. Vorgelagert ist die bauordnungsrechtliche Entscheidung des zuständigen Gremiums über den zulässigen Bauraum und das Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund der inzwischen herabgesetzten Vitalität, der verminderten ortsbildprägenden Wirkung und der eingeschränkten langfristigen Entwicklungsperspektive sowie der vorgesehenen Ersatzpflanzungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine durchgreifenden Bedenken gegen eine Befreiung und eine damit verbundene Fällung, sofern diese aufgrund des bauordnungsrechtlich zugelassenen Vorhabens erforderlich wird.

Im Übrigen wird auf die als Anlage beigefügten Stellungnahmen der Abteilung Umwelt verwiesen. Diese behalten unverändert ihre fachliche und inhaltliche Gültigkeit.

Weitere Unterlagen liegen der Abteilung Umwelt derzeit nicht vor.

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

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Pool auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 53d, Fl.-Nr. 294/1

zurückgezogen

TOP 13	Antrag auf isolierte Befreiung vom 01.09.2026 wegen Errichtung einer nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Einfriedung auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 32, Fl.-Nr. 229/23

Beschluss:

1. Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 01.09.2026 wird wegen Errichtung einer nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO verfahrensfreien Einfriedung als Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,20 m in anthraziter Farbe auf dem bestehenden Fundament sowie der Errichtung einer Einfriedung innerhalb des Sichtdreiecks in einer Höhe von 1,20 m unter der Bedingung zugestimmt, wenn gemäß § 2 Abs. 3 der Einfriedungssatzung der Zaun mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm (zwischen Zaun und best. Sockel) zum Durchschlupf von Kleintieren ausgeführt wird.

   Begründet wird die Zustimmung, da ansonsten die geplante Einfriedung die Festsetzungen der Einfriedungssatzung einhält.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Doppelstabmatten- anstatt eines Staketenzaunes (Ziffer 4.) sowie wegen Errichtung einer Einfriedung innerhalb des Sichtdreiecks in einer Höhe von 1,20 m anstatt der max. zulässigen Höhe von 1,00 m (Ziffer 5.) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Seitner Erben“ unter der o.g. Bedingung erteilt.

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

   „(…) **gegen die beantragte Erneuerung der Einfriedung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.**

   Bereits im Vorfeld wurde der Antragsteller hinsichtlich des Rückschnittes bzw. einer möglichen teilweisen Entfernung des vorhandenen umfangreichen Gehölz- und Heckenbestandes hinter der bestehenden Einfriedung beraten.

   Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG das Abschneiden, Auf-den-Stock-Setzen oder Beseitigen von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen grundsätzlich vom 1. März bis 30. September unzulässig ist. Zulässig bleiben in diesem Zeitraum schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses bzw. zur Gesunderhaltung der Gehölze. Weitergehende Eingriffe bzw. die Entfernung von Heckenbestandteilen sind daher grundsätzlich außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

   Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich besetzter Nester und Fortpflanzungsstätten, bleiben unberührt.

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

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

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

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

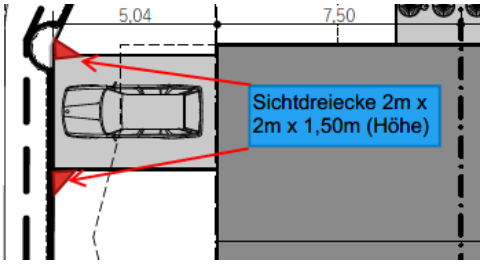
   - Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger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

   - 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

   - 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 entsprechend der geringfügigen Bautätigkeit keine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft als **Sicherheit** verlangt werden. (…)“

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 14	**Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Johann-Bader-Str. 35, Fl.-Nr. 278/2**

zurückgezogen

TOP 15	**Austauschplanung vom 15.07.2026 bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nrn. 368/16, 368/72** **Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich Baugrenzenüberschreitung von KFZ- und Fahrradabstellplätzen**

Beschluss:

Ergänzend zum Beschluss vom 27.07.2026 wird die Befreiung auch nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von Stellplätzen für KFZ und Abstellplätze für Fahrräder außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.4) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ erteilt.

Ansonsten behält der Beschluss vom 27.07.2026 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

Abstimmung ohne GRin Zechmeister

TOP 16	**Fragestunde der Ausschussmitglieder**

GR Müller-Klug berichtet, dass die Lüftungsanlage des Rabenwirts unerträglich laut ist.

Erste Bürgermeisterin Eisenmann antwortet, dass die Verwaltung eine bauaufsichtliche Überprüfung beim Landratsamt München veranlasst.

TOP 17 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende	Schriftführung
Christine Eisenmann	Alfred Vital
Erste Bügermeisterin	