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

Sitzungsdatum:	Montag, 19.10.2026
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:45 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Ramil Abil	
Ulrike Barth	
Nils Kleemann	
Dr. Andreas Most	
Fabian Müller-Klug	ab TOP 4 anwesend
Benno Schroeder	
Cornelia Zechmeister	leitet in Vertretung als Vorsitzende die Bauausschusssitzung

1. Stellvertreter

Reinhard Vennekold	als Vertretung von GRin Zechmeister (Vorsitzende)
Sebastian Westenthanner	

Schriftführer/in

Isabelle Arvidsson	
Alfred Vital	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Christine Eisenmann	entschuldigt, vertreten durch Zweite Bürgermeisterin Zechmeister

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich	nicht entschuldigt, ohne Vertretung
Walter Wirl	entschuldigt, vertreten durch GR Westenthanner

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

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

2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

3 Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen sowie nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.09.2026

4 Bürgerfragestunde

5 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

6 Antrag auf isolierte Befreiung vom 09.09.2026 wegen Überschreitung der GRZ und GFZ bezüglich der Anbringung einer nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Wärmedämmung am Wohnhaus auf dem Anwesen Saarlandstr. 2a, Fl.-Nr. 186/13

7 Antrag auf isolierte Befreiung vom 06.10.2026 wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Errichtung eines nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Fahrrad- / Gerätehaus (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16

8 Antrag auf isolierte Befreiung vom 06.10.2026 wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Errichtung eines nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Fahrrad- / Gerätehaus (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16

9 Austauschunterlagen vom 02.10.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Wettersteinstr. 34, Fl.-Nr. 441/23

10 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.08.2023, Az.: 4.1-0257/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21
Hier: Fällung eines Gefahrenbaumes nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt München

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

12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Anwesen Fritz-Gerlich-Str. 3, Fl.-Nr. 439/82

13 Fragestunde der Ausschussmitglieder

14 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Die Zweite Bürgermeisterin Frau Cornelia Zechmeister 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 und nimmt zur Kenntnis, dass der TOP 12 von der Verwaltung zurückgestellt wurde.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen sowie nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.09.2026

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift aus seiner öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung vom 21.09.2026.

Abstimmung:
Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Bürgerfragestunde

keine

TOP 5	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

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 14.01.2026, Az.: 4.1-0636/25/V bezüglich des Entfalls des erdgeschossigen Anbaus, der Errichtung eines überdeckten Freisitzes, Änderung der befestigten Freiflächen, Lage des Pools sowie der Nutzungsänderung des Bestehenden Gartenhauses zur Verwendung als WC- und Duscheinheit wird befürwortet.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird

- wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) durch den überdeckten Freisitz am Haus um weitere 26,60 m² sowie überdeckten Freisitzes am Pool um weitere 16,20 m² auf insgesamt einer GF von 439,41 m² und einer GFZ von 0,3952 (Ziffer A.3.c + A.3.g)
- wegen Errichtung eines überdeckten Freisitzes außerhalb der Baugrenze mit einer Fläche von 5,45 m x 3,00 m = 16,35 m² (Ziffer A.4.c)

von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15. „Gartenstadt“ erteilt.

3. Ergänzend zu der Baugenehmigung von 14.01.2026 wird der Nachtrag von der Stellungnahme der Abteilung Tiefbau Bestandteil des Beschlusses:

„(…) **Wichtiger Hinweis zur externen Toilettenanlage (Gartenhaus):** 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. (…)“

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

TOP 6	**Antrag auf isolierte Befreiung vom 09.09.2026 wegen Überschreitung der GRZ und GFZ bezüglich der Anbringung einer nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Wärmedämmung am Wohnhaus auf dem Anwesen Saarlandstr. 2a, Fl.-Nr. 186/13**

Beschluss:

1. Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 09.09.2026 wird wegen Überschreitung der GRZ und GFZ bezüglich der Anbringung einer nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11d BayBO verfahrensfreien Wärmedämmung am Wohnhaus zugestimmt.

   Begründet wird die Zustimmung, dass der Bauherr bei geplanten Sanierungsmaßnahmen die Vorschriften von § 36 Gebäudemodernisierungsgesetztes (GModG) einzuhalten hat.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird

   - wegen Überschreitung der max. zul. Grundfläche (GR) durch das Anbringen einer Wärmedämmung am Wohnhaus um weitere 4,50 m² (Ziffer A.3.b)
   - wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) durch das Anbringen einer Wärmedämmung in allen Geschossen am Wohnhaus um weitere 12,78 m² (Ziffer A.3.c)
   - wegen Errichtung der südseitigen Wärmedämmung des Wohnhauses außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.5.c)

   von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt.

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

   „(…) **Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. 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 – roter Rahmen:



- 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.

- 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 **2.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

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

TOP 7	Antrag auf isolierte Befreiung vom 06.10.2026 wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Errichtung eines nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Fahrrad- / Gerätehaus (Haus 1) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 06.10.2026 wird wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Errichtung eines nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO verfahrensfreien Fahrrad- und Gerätehauses (Haus 1) **zurückgestellt**.

Der Antragsteller wird gebeten einen **vollständigen Freiflächenplan** mit Darstellung der genehmigten Terrasse und des Pools vorzulegen. Zudem ist mit der Vorlage des Freiflächenplanes eine Berechnung der GRZ I + II vorzulegen, damit für das Gremium der Versiegelungsgrad des Grundstückes ersichtlich wird.

Ebenfalls bittet das Gremium den Antragsteller zu prüfen, ob das Fahrrad- und Gerätehauses (Haus 1) nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden kann bzw. zu begründen, warum eine Überschreitung der Baugrenze erforderlich ist.

Zurückgestellt
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf isolierte Befreiung vom 06.10.2026 wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Errichtung eines nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Fahrrad- / Gerätehaus (Haus 2) auf dem Anwesen Münchener Str. 10, Fl.-Nr. 130/16

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 06.10.2026 wird wegen Überschreitung der Baugrenze bezüglich der Errichtung eines nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO verfahrensfreien Fahrrad- und Gerätehauses (Haus 2) **zurückgestellt**.

Der Antragsteller wird gebeten einen **vollständigen Freiflächenplan** mit Darstellung der genehmigten Terrasse und des Pools vorzulegen. Zudem ist mit der Vorlage des Freiflächenplanes eine Berechnung der GRZ I + II vorzulegen, damit für das Gremium der Versiegelungsgrad des Grundstückes ersichtlich wird.

Ebenfalls bittet das Gremium den Antragsteller zu prüfen, ob das Fahrrad- und Gerätehauses (Haus 2) nicht innerhalb der Baugrenze errichtet werden kann bzw. zu begründen, warum eine Überschreitung der Baugrenze erforderlich ist.

Zurückgestellt
Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Austauschunterlagen vom 02.10.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen auf dem Anwesen Wettersteinstr. 34, Fl.-Nr. 441/23

Beschluss:

1. Die Austauschplanung zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser und einer Doppel- und zwei Einzelgaragen wird derzeit nicht befürwortet.

   Begründet wird dies, dass der Erhalt der beiden im Bebauungsplan festgesetzten Altbuchen entlang der Bahntrasse durch die Lage der beiden Gebäudekomplexe nicht langfristig gesichert werden kann. Die Situierung der beiden Gebäude wie in der 1. Austauschplanung vom 17.07.2026 wird als bessere Alternative gesehen für die eine Befreiung wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze durch den Balkon und der Terrasse in der Größenordnung (Länge 5,00 m / Breite 2,35 m) der aktuellen Planung in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund des größeren Arbeitsraums, den die Spundwände erfordern, werden die Lichtschächte zwischen dem östlichen Gebäude und den Altbuchen als kritisch eingestuft und sollten entfallen. Ansonsten wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt unter Ziffer 3. Verwiesen.

   Grundsätzlich entspricht die vorgelegte Planung die bauplanungsrechtliche 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.

   Folgende Ergänzungen sind erforderlich:

   - Die Lichtschächte sind in ihrer Tiefe und Breite zu bemessen und ein Schnitt ist vorzulegen.
   - Die Maße der Gauben sind in den Dachgrundrissen zu ergänzen.
   - Die Maßangaben der nördlichen Gaube des östlichen Hauses stimmen nicht mit der Ansicht überein

2. Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) von 408,95 m² um 116,64 m² auf eine gesamt Geschossfläche von 525,59 m², durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, auf eine GFZ von insgesamt 0,520 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ aus den o.g. Gründen nicht erteilt

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

   „(…) **nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt zum oben genannten Verfahren noch naturschutzfachliche Bedenken.**

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

   Dazu sind aus fachlicher Sicht folgende Auflagen und Bestimmungen zu beachten:

   - Wie in der vorhergehenden Stellungnahme festgelegt, wurde mit der Umweltabteilung ein Vorort-Termin durchgeführt. Dabei wurden sowohl ein erforderlicher Kronenrückschnitt, als auch ein notwendiges Abgraben der Wurzeln fachlich beurteilt.
   - Die beiden Kronen der Buchen zeigen altersgemäß leichte Vergreisungserscheinungen. Die Bäume wurden in der Vergangenheit kaum gepflegt und konnten sich in ihrem natürlichen Umfeld entwickeln.
   - Ähnlich wie beim Rückschnitt im Bereich der Krone, muss für den Aushub der Baugrube auch der Wurzelbereich vor unkontrolliertem Abgraben geschützt werden. Um den notwendigen Eingriff fachlich beurteilen zu können, wurde daher ein sog. **Wurzelsuchgraben** bis zu einer Tiefe von ca. 50 cm erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass sich im nördlichen Bereich der Buche durch den vorhandenen Pool ohnehin keine Wurzeln gebildet haben, im westlichen Bereich befinden sich Fein-, Schwach- und Grobwurzeln. Allerdings ist bei einer Buche in dieser Größe schon allein aus statischer Sicht noch mit deutlich

größeren Wurzeln in tieferen Erdschichten zu rechnen. Entlang der im Plan rot dargestellten Kronenlinie wäre daher der **maximal mögliche äußere Rand** für die Errichtung eines Wurzelvorhangs, der Verbau wäre entsprechend westlich davor zu errichten. Würde das Gebäude aber wie dargestellt errichtet werden, müsste noch einmal zusätzlich mindestens ein Meter in Richtung Stamm abgegraben werden, wodurch die Bäume nachhaltig geschädigt würden.

- **Die Empfehlung der Abteilung Umwelt ist daher, eine Befreiung für Überschreitung der Baugrenze im Westen zu erwirken und dadurch den gesamten Baukörper um ca. zwei Meter nach Westen zu verschieben.**
- Außerdem sollten an der Ostseite des Gebäudes keine Lichtschächte errichtet werden, die noch zusätzlich einen größeren Arbeitsraum für Spundwände erfordern.
- Vor Baugrubenaushub muss ein **Wurzelvorhang** gem. 3.11 ZTV-Baumpflege und Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ hergestellt werden, bevor anschließend ein Verbau (z.B. Berliner Verbau) errichtet werden kann.
- Um das geplante Bauvorhaben wie vorgelegt verwirklichen zu können, müssten die beiden Buchen im Westen seitlich um ca. drei Meter im Grobastbereich eingekürzt werden. Dies entspricht bei einer Baumhöhe von 24 m einer Kroneneinkürzung von ca. 12 %. Gemäß den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege und der Fachliteratur gilt eine Kroneneinkürzung von 10-15 % als baumverträglich, sofern diese fachgerecht (Ableitung auf Versorgungs- und Zugäste) durchgeführt wird. Dies betrifft hier in erster Linie den westlichen Bereich der beiden Bäume. Die restliche Krone sollte dabei seitlich angepasst werden und um ca. ein bis zwei Meter eingekürzt werden. Die zeichnerische Darstellung im vorgelegten FFG-Plan entspricht dabei nicht ganz der Realität, da die Baumkrone keinen geschlossenen Ring darstellt, sondern durch einzelne Äste eher ausgefranst wächst, wie es bei älteren Bäumen oft vorkommt. Auch hier gilt wie im Wurzelbereich, die rote Linie im Westen des Baumes ist der äußerste Rand der Einkürzung. Die Gebäudekante wie im Plan dargestellt würde auch für die Krone noch einen größeren Rückschnitt erfordern, da wie oben beschrieben die Spundwände noch einmal zusätzlich einen Meter in Richtung Stamm verschoben wären.
- Die Bäume dürfen nicht in ihrer Höhe eingekürzt werden. Eine fachgerechte seitliche Einkürzung erfordert Anpassungen der Krone nach oben, damit der Baum seinen natürlichen Habitus behalten kann, bedeutet aber nicht, dass die gesamte Krone überall gleich stark zurückgeschnitten wird. Dies stellt hohe Anforderungen an die fachgerechte Ausführung und muss daher unbedingt durch einen anerkannten Baumpflege-Fachbetrieb durchgeführt und eine unabhängige **baumschutzfachliche Baubegleitung** überwacht und dokumentiert werden.
- Zum Schutz vor Sonneneinstrahlung, der durch den Rückschnitt geöffneten Krone und Stammbereiche, muss im Anschluss an die Kroneneinkürzung der westliche und südliche Bereich durch einen Anstrich mit einer **Stammschutzfarbe** (ARBO-Flex 7) gem. 3.8 ZTV-Baumpflege vor Sonnenbrand geschützt werden.
- Alle Vorabuntersuchungen und Maßnahmen am Baum, vor und während der Bauphase, sind durch eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.
- Die Fällungen der Bäume Nr. 1-8 sowie 11-14 werden genehmigt, da es sich nicht um einen hochwertigen Baumbestand handelt.
- Der großflächige Zufahrtsbereich ist wasserdurchlässig darzustellen und zu errichten.

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 zwei Laubbäumen I. WO (Traubeneiche und Spitzahorn) in der Größe Hochstamm 4xv.mDb., 20-25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefällten Bäume gemindert worden ist.**

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).

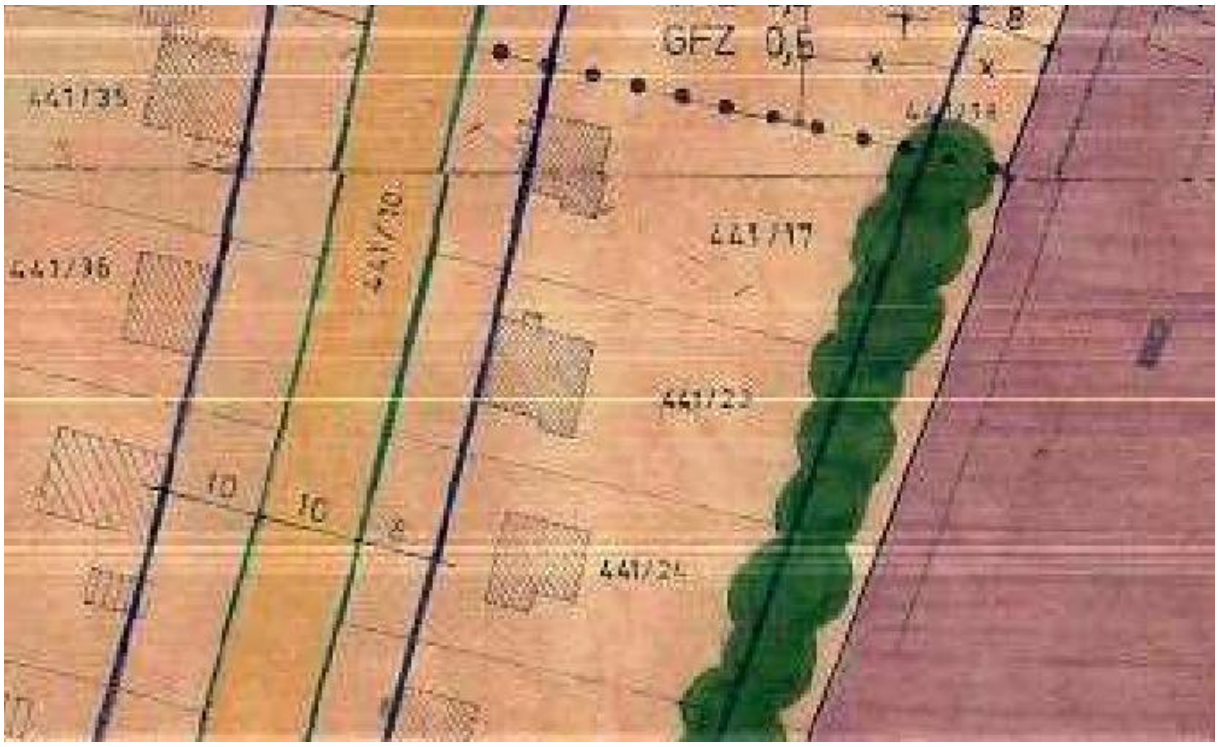


Abb. 1: Der Planauszug aus dem Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesselohe“ zeigt den besonders schützenswerten, zu erhaltenden und ortsbildprägenden Baumbestand, der über die Baugrenze hinaus festgesetzt ist.

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.

<u>Zusätzliche Bestimmungen:</u>

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 Stammum¬fang 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. (…)“

4. Die Abteilung Tiefbau verweist auf die Stellungnahme vom BA vom 27.07.2027 und 29.06.2026, der Bestandteil dieses Beschlusses ist mit folgendem Nachtrag:

„(…) **Nachtrag/Hinweis:**

Die auf dem Grundstück angeordneten Stellplätze ermöglichen entsprechend der Schleppkurvendarstellung weitestgehend zwar ein Vorwärtseinparken, können jedoch nur rückwärtsfahrend verlassen werden. Beim Ausfahren wird daher rückwärts in den öffentlichen Verkehrsraum eingefahren. Die Nutzer der Stellplätze haben hierbei besondere Sorgfalt walten zu lassen und jede Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Die erforderlichen Sichtverhältnisse sind durch Freihaltung der in den nachstehenden Auflagen festgelegten Sichtfeldern sicherzustellen.

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.

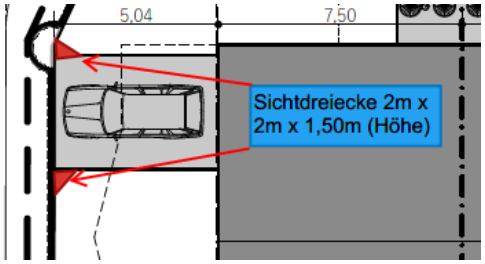
- Die Einfassung der Grünfläche im Schleppkurvenbereich muss ebenerdig und frei von diversen höheren Bepflanzungen oder anderem Mobiliar sein.
- Die gewählten Stellplatz-Oberflächen müssen das aufkommende Niederschlagswasser entsprechend der örtlichen Regenspende aufnehmen können.

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



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

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

vor dem oben aufgeführten Grundstück überträgt die Straßenbaulast hiermit die vollumfängliche Verkehrssicherungspflicht an den Eigentümer der hier auch als Bauherr fungiert.

- 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: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	**2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.08.2023, Az.: 4.1-0257/23/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12d, Fl.-Nr. 426/21** **Hier: Fällung eines Gefahrenbaumes nach Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt München**

Beschluss:

1. Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 30.08.2023, Az.: 4.1-0257/23/V zur Fällung des Gefahrenbaumes, einer Rubinie wird befürwortet.

   Begründung:
   Der Baum wurde nachträglich zur Fällung beantragt, da durch die Schadhaftigkeit der Rubinie dieser dringend gefällt werden musste.
   Es wurde vor Ort eine Begutachtung durch einen Sachverständigen durchgeführt und die Fällung des Baumes in Abstimmung mit der Gemeinde Pullach i. Isartal und dem Landratsamt München erlaubt, weil der Baum massive Faulstellen hatte und große Teile der Krone abgestorben waren.
   Für die gefällte Rubinie wurde bereits die Ersatzpflanzung mit einer Sumpf-Eiche durchgeführt.

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

   „(…) **nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt zum oben genannten Verfahren keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen.**

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

Dazu sind aus fachlicher Sicht folgende Auflagen und Bestimmungen zu beachten:

- Die im Baumbestandsplan dargestellte Robinie musste aus Verkehrssicherungsgründen dringend gefällt werden. Große Teile der Krone waren abgestorben und der Baum hatte massive Faulstellen.
- Die erforderliche Ersatzpflanzung mit einer Quercus palustris in der Größe Hochstamm, 6xv.mDb, StU 50-60 cm wurde bereits durchgeführt.

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 (Sumpfeiche) in der Größe Hochstamm 6xv.mDb., 50-60 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.**

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).

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. (…)“

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

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Johann-Bader-Str. 35, Fl.-Nr. 278/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses wird befürwortet.

   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.

   Hinweis an das Landratsamt:
   Der offene Stellplatz ist in den Eingabeplan zu vermaßen und soll den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal entsprechen.

2. Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) um von 474,73 m² um 113,07 m² auf eine gesamt Geschossfläche von 587,80 m², auf eine GFZ von insgesamt 0,378 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 0,28 m auf einer Länge von ca. 11,10 m durch das Hauptgebäude sowie wegen Überschreitung der westlichen Baugrenze von 0,28 m auf einer Länge von 4,50 m, durch die Errichtung einer Terrasse im südlichen Bereich des Gebäudes (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ 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 keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen.**

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

   Dazu sind aus fachlicher Sicht folgende Auflagen und Bestimmungen zu beachten:

   - Die mit der Stellungnahme vom 15.09.2026 Az.: Sg41_1735_26053 beschriebenen Auflagen zur Darstellung des Baumbestandes wurden in der aktualisierten Version des Bauantrages umgesetzt.
   - Das Grundstück verfügt über einen gem. Ziffer 9 d des Bebauungsplans Nr. 16 ausreichenden Baumbestand und die Vorgaben zur Planvorlage wurden beachtet.

   Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“, 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 zwei Laubbäumen I. WO (Silberlinde, Spitzahorn) in der Größe Hochstamm 4xv.mDb., 20-25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um 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 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 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.

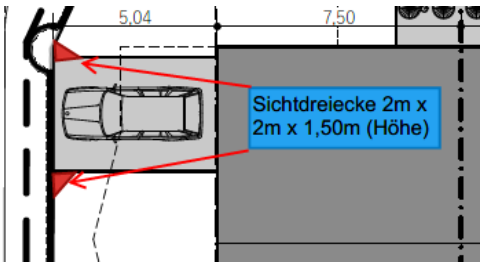
- Die **Oberflächenentwässerung** des Bauvorhabens, der privaten Zuwegungen und der Garagen hat fachgerecht in den vorhandenen Regenwasserkanalisation der VBS Pullach zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen

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

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

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

  Beispiel:



- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **8.750,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (…)“

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

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Anwesen Fritz-Gerlich-Str. 3, Fl.-Nr. 439/82

zurückgestellt

TOP 13 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende Cornelia Zechmeister Zweite Bürgermeisterin	Schriftführung Alfred Vital