



## GEMEINDE GAUTING

XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

# Niederschrift über die öffentliche 43. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 27.06.2017  
Beginn: Uhr  
Ende: Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 42. Sitzung des Bauausschusses am 23.05.2017
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 5 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
  - 5.1 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Garage und einem Stellplatz in Gauting, Kurt-Huber-Straße 4 und 4 A; Fl.Nr. 673 / 9 Tfl. - Hau 1 und 2 - **B23/0384/XIV.WP**
  - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Kurt-Huber-Straße 4 E und 4 F; Fl.Nr. 673 / 11 Tfl. - Haus 3 und 4 - **B23/0385/XIV.WP**
  - 5.3 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen in Gauting, Kurt-Huber-Str. 4 B und 4 C; Fl.Nr. 673 / 9 Tfl. - Haus 5 und 6 - **B23/0386/XIV.WP**
  - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhaus mit zwei Garagen in Gauting, Bergmoserstraße 19/Kurt-Huber-Str. 4 D; Fl.Nr. 673 / 11 Tfl. - Haus 7 und 8 - **B23/0387/XIV.WP**
  - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz in Königswiesen, Hauser Straße 42; Fl.Nr. 1248 / 3 (neu 1248 / 5) - Haus 6 - **B23/0388/XIV.WP**
  - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Einliegerwohnung, zwei Einzelgaragen und drei offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Ruffinistraße 14 und 16; Fl.Nr. 430 / 6 **B23/0403/XIV.WP**
  - 5.7 Antrag auf Umnutzung einer Wohneinheit im Erdgeschoß in eine Büronutzung in Gauting, Pötschenerstraße 15; Fl.Nr. 393 / 155 **B23/0389/XIV.WP**
  - 5.8 Änderungsantrag zu einem genehm. Verfahren für die Aufteilung der **B23/0390/XIV.WP**

Maisonettewohnung 6 (OG + DG) in zwei abgeschlossene Wohnungen WHG 6 (OG) und WHG 10 (DG) in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 2 B; Fl.Nr. 110

- 5.9** Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer 29 m langen und 2,50 m hohen Lärmschutzwand aus Holz in Stockdorf, entlang der Gautinger Straße; Fl.Nr. 1656 / 112 **B23/0392/XIV.WP**
- 5.10** Nutzungsänderung einer Arztpraxis in drei Wohnungen im 2. OG in Gauting, Hauptplatz 2; Fl.Nrn. 133 und 133/1 **B23/0391/XIV.WP**
- 5.11** Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Staketenzauns aus Holz mit einer Höhe von 1,80 m in Gauting, Frühlingstraße 150; Fl.Nr. 1904 **B23/0393/XIV.WP**
- 5.12** Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Generationenwohnen (6 WE), einer Dreifachgarage und sechs offenen Stellplätzen in Gauting, Hildegardstraße 29; Fl.Nrn. 470 / 89 und 470 / 35 Tfl. - nochmalige Behandlung - **B23/0401/XIV.WP**
- 5.13** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Naturpool in Gauting, Gartenpromenade 35; Fl.Nr. 498 / 7 **B23/0394/XIV.WP**
- 5.14** Bauantrag für die Errichtung eines temporären Werbeplakats im Zuge der Entwicklung ehemaliges Grundschulareal bis ca. 31.10.2017 in Gauting, Bahnhofstraße 25; Fl.Nr. 571 / 3 **B23/0400/XIV.WP**
- 5.15** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage in Gauting, Germeringer Straße 25; Fl.Nr. 1376 / 24 **B23/0395/XIV.WP**
- 5.16** Antrag zur Fällung der Fichte Nr. 8 und Pflegeschnitt an der Buche Nr. 10 in Stockdorf, Tellhöhe 3; Fl.Nr. 1673 / 16 **B23/0402/XIV.WP**
- 5.17** Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in Unterbrunn, Andechser Feldweg 2; Fl.Nr. 1038 / 1 **B23/0397/XIV.WP**
- 5.18** Bauantrag für die Errichtung einer dreigeschossigen Bürocontaineranlage in Stockdorf, Bahnstraße 10; Fl.Nr. 1667 / 5 - befristet bis 30.12.2018 - **B23/0396/XIV.WP**
- 5.19** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Vogelsangstraße 16 B; Fl.Nr. 1346 / 15 **B23/0398/XIV.WP**
- 6** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Genehmigung des Durchführungsvertrags (unter Vorbehalt) **O/0558/XIV.WP**
- 7** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Beschluss zu den Einwendungen aus der erneut. öff. Auslegung u. der erneut Beteil. der Behörden gem. § 13 a i.V.m. § 4 aAbs. 3 BauGB; Satzungsbeschluss **O/0557/XIV.WP**
- 8** Vollzug des Bay. Straßen- und Wegegesetzes; Benennung von Straßen nach Art. 52 Abs. 1 BayStrWG - Ortsstraße -, Umbenennung eines Teilbereichs der Dorfstraße in Unterbrunn; Fl.Nr. 115 / 1 **Ö/0552/XIV.WP**
- 9** Bebauungsplan 43-1/GAUTING für das Gebiet zwischen Starnberger-, Reismühler- und Marthastraße für die Grundstücke Amalienstraße 36 und 38 Fl.Nrn. 207/1, 207/8, 207/9, 208/2 und 208/3; Satzungsbeschluss **Ö/0549/XIV.WP**
- 10** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um Uhr die öffentliche 43. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

---

### **1211 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Die Erste Bürgermeisterin stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

---

### **1212 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 42. Sitzung des Bauausschusses am 23.05.2017**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 42. Sitzung des Bauausschusses vom 27.06.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 11 Nein 0**

---

### **1213 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Keine

---

### **1214 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

Keine Tagesordnungspunkte

**Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:**

**1215 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Garage und einem Stellplatz in Gauting, Kurt-Huber-Straße 4 und 4 A; B23/0384/XIV.WP Fl.Nr. 673 / 9 Tfl. - Hau 1 und 2 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Eck, GR Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Udo Brückner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung und **Firsthöhe** findet.

Die Engstellung der Doppelhäuser führt zu städtebaulichen Spannungen.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

**1216 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzel- B23/0385/XIV.WP**

**garagen in Gauting, Kurt-Huber-Straße 4 E und 4 F; Fl.Nr. 673 / 11  
Tfl. - Haus 3 und 4 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Udo Brückner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Die Engstellung der Doppelhäuser führt zu städtebaulichen Spannungen.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

**1217 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen in Gauting, Kurt-Huber-Str. 4 B und 4 C; Fl.Nr. 673 / 9 Tfl. - B23/0386/XIV.WP Haus 5 und 6 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Meiler

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Udo Brückner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung und **Firsthöhe** findet.

Die Bebauung des Grundstücks, durch die Häuser 5 und 6, führt zu einer, bisher nicht vorhandenen, zweiten Baureihe.

Die Engstellung der Doppelhäuser führt zu städtebaulichen Spannungen.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

**Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhaus mit zwei Garagen**  
**1218 in Gauting, Bergmoserstraße 19/Kurt-Huber-Str. 4 D; Fl.Nr. 673 / B23/0387/XIV.WP**  
**11 Tfl. - Haus 7 und 8 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Udo Brückner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Die Bebauung des Grundstücks, durch die Häuser 7 und 8, führt zu einer, bisher nicht vorhandenen, zweiten Baureihe.

Die Engstellung der Doppelhäuser führt zu städtebaulichen Spannungen.

Das Vorhaben fügt sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

**1219 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz in Königswiesen, Hauser Straße 42; Fl.Nr. B23/0388/XIV.WP 1248 / 3 (neu 1248 / 5) - Haus 6 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten N. Baehr in der Fa. Necologix GmbH mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.05.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen geringfügiger Überschreitung der Baugrenzen mit dem Hauptgebäude (Erker im Westen 0,70 m) und Fehlen eines zweiten zu pflanzenden, einheimischen Laubbaumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 / GAUTING.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitungen der Baugrenzen wird befürwortet, da aufgrund der Geringfügigkeit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Ein zweiter, einheimischer Laubbaum 1. Ordnung mit Stammumfang 20 – 25 (Laut B-Plan) ist noch zu pflanzen.

Auch der eingezeichnete Baum ist noch zu benennen.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

**1220 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Einlie-  
gerwohnung, zwei Einzelgaragen und drei offenen Stellplätzen in B23/0403/XIV.WP  
Unterbrunn, Ruffinstraße 14 und 16; Fl.Nr. 430 / 6**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Anton Leitner mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.06.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen (ca. 0,25 m mit Erker und Garage) und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Zwerchgiebel im Süden, zwei Dachgauben im Norden und zu breiter Dachflächenfenster) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 / UNTERBRUNN.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits zahlreiche Abweichungen im Bebauungsgebiet:

- Überschreitung der Baugrenzen Fl.Nrn. 431 / 6, 431 / 5 und 431 / 1
- Zwerchgiebel Fl.Nrn. 431 / 1 und 431 / 6
- Dachgauben Fl.Nrn. 430 / 1, 430 / 5, 431 / 5, 432 / 4 und 431 / 6.
- Dachflächenfenster Fl.Nr. 431 / 6. Die Festsetzung mit den kleinen Dachflächenfenstern ist auch überholt, auch durch die zwischenzeitlich verfahrensfrei errichteten, teils großen, Solaranlagen.

Einfriedungen sind nur in Form eines Staketenzauns in einer Höhe von 1,30 m zur Straße hin zulässig. Zwischen den Grundstücken ist ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1221 Antrag auf Umnutzung einer Wohneinheit im Erdgeschoß in eine Büronutzung in Gauting, Pötschenerstraße 15; Fl.Nr. 393 / 155 B23/0389/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen des Architekten, Leonhard Maier, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.05.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / GAUTING.

Der evtl. Stellplatzmehrbedarf ist durch das Landratsamt Starnberg zu überprüfen und zu sichern.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1222 Änderungsantrag zu einem genehm. Verfahren für die Aufteilung der Maisonettewohnung 6 (OG + DG) in zwei abgeschlossene Wohnungen WHG 6 (OG) und WHG 10 (DG) in Gauting, Grubmühlterfeldstraße 2 B; Fl.Nr. 110 B23/0390/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Änderungsantrag nach den Plänen der Architekten Wagner, List und Winkler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 132 / GAUTING in Aufstellung und Nr. 181 / GAUTING in Aufstellung.

Der evtl. Stellplatzmehrbedarf ist durch das Landratsamt Starnberg zu prüfen und zu sichern.

**Ja 11 Nein 0**

**1223 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer 29 m langen und 2,50 m hohen Lärmschutzwand aus Holz in Stockdorf, entlang der Gautinger Straße; Fl.Nr. 1656 / 112 B23/0392/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Meiler

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.05.2017, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO für einen Holzzaun mit einer max. Höhe von 2,00 m ab Straßenniveau **zugelassen**, da das Grundstück an einer „lärmgeplagten“ Straße liegt.

Die Lärmschutzelemente sind zur Straße hin zu bepflanzen.

**Ja 11 Nein 0**

**1224 Nutzungsänderung einer Arztpraxis in drei Wohnungen im 2. OG in Gauting, Hauptplatz 2; Fl.Nrn. 133 und 133/1 B23/0391/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GRin Eiglsperger

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen des Architekten Andreas Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 132 / GAUTING.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 6 / GAUTING.

**Ja 11 Nein 0**

**1225 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Staketenzauns aus Holz mit einer Höhe von 1,80 m in Gauting, Frühlingstraße 150; Fl.Nr. 1904 B23/0393/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.05.2017, wird eine Befreiung gemäß

§ 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO nicht zugelassen, da das Grundstück nicht an einer „lärmgeplagten“ Straße liegt.

**Ja 11 Nein 0**

**1226** **Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Generationenwohnen (6 WE), einer Dreifachgarage und sechs offenen Stellplätzen in Gauting, Hildegardstraße 29; Fl.Nrn. 470 / 89 und 470 / 35 Tfl. - nochmalige Behandlung -** **B23/0401/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Jaquet, GRin Strenkert, GRin Eiglsperger, GR Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.03.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe erklärt, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und durch die Grundfläche (242 m<sup>2</sup>) im Zusammenspiel mit der Firsthöhe (10,45 m) keine städtebaulichen Spannungen auslöst werden.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 5 Nein 6**

**1227** **Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Carport und Naturpool in Gauting, Gartenpromenade 35; Fl.Nr. 498 / 7** **B23/0394/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten von Thomas Dall'Armi, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Nicht erklärt wird das gemeindliche Einvernehmen zur Situierung des Naturpools, da dadurch der erhaltenswerte Baum Nr. 3 Linde, welche in Wahrheit eine Eiche ist, gefällt werden müsste. Die Situierung des Pools ist so zu wählen, dass der Baum erhalten werden kann.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von erhaltenswert festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 / GAUTING.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird für die Fällungen der Bäume Nr. 7, 8, 11, 13, 14 und 15 befürwortet.

Begrüßt wird hier, dass eine Kastanie und eine Linde im Einfahrtsbereich bestehen bleiben. Hierbei ist bei der Ausführung auf eine baumschonende Ausführung wie Versickerungsfähigkeit, wurzelschonender Bau und keine Verdichtung des Oberbodens im Kronenbereich zu achten.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

**Ja 11 Nein 0**

**1228 Bauantrag für die Errichtung eines temporären Werbeplakats im Zuge der Entwicklung ehemaliges Grundschulareal bis ca. B23/0400/XIV.WP 31.10.2017 in Gauting, Bahnhofstraße 25; Fl.Nr. 571 / 3**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Wortmeldung: GR Moser, GR Dr. Sklarek

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Ausnahme von der Werbeanlagensatzung nach den Plänen des Architekten Stephan Grob, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB, befristet bis 31.10.2017 erklärt.

Das Werbeplakat entspricht wegen der Höhe der Anbringung nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

Aufgrund der zeitlich befristeten Aufhängung wird eine Abweichung von § 2 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung zugelassen.

**Ja 10 Nein 1**

---

<b>1229</b>	<b>Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage in Gauting, Germeringer Straße 25; Fl.Nr. 1376 / 24</b>	<b>B23/0395/XIV.WP</b>
-------------	--	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Jaquet

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Robert Zollhöfer in der Fa. WSSA, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.05.2017, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichungen von der Mindestgrundstücksgröße, Überschreitung der GRZ 1, der GFZ und Fällung von erhaltenswert eingestuftem Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Abweichung von der Mindestgrundstücksgröße kann entsprochen werden.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällung der Bäume Nr. 1084 und 1087 werden befürwortet (siehe Stellungnahme Umwelt).

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden

- für die Fällung der Bäume Nr. 1082 und 1083 sowie
- für die Überschreitung der GRZ 1 und GFZ

nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden und mit Zulassung der Befreiung Nachahmungsgefahr, für alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke bestünde, mit der Konsequenz, dass die betroffenen Festsetzungen aufgeweicht und ggfs. zukünftig funktionslos würden. Das hätte zur Folge, dass das ursprüngliche Planungskonzept zunichte gemacht werden würde.

Die Situierung der Garage ist so zu wählen, dass die Bäume Nr. 1082 und 1083 erhalten werden können (siehe z.B. Bauantrag Az.: 40 - B-2016-65-7).

**Hinweis an LRA und Architekten:**

Nach unseren Unterlagen hat das Grundstück Fl.Nr. 1376 / 24 nur eine Fläche von 532 m<sup>2</sup>.

**Ja 11 Nein 0**

**1230 Antrag zur Fällung der Fichte Nr. 8 und Pflegeschnitt an der Buche Nr. 10 in Stockdorf, Tellhöhe 3; Fl.Nr. 1673 / 16 B23/0402/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GRin Eiglspurger, GRin Strenkert, GR Meiler, GRin Jaquet, GRin Klinger, GR Deschler, GR Dr. Sklarek, GR Eck

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.05.2017, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet.

Es handelt sich um eine Fichte, deren natürlicher Wuchs geneigt ist. Dies war auch der Fall, als der Baum zum Erhalt festgesetzt wurde. Aktuell lassen sich keine neuen Schäden feststellen. Die Fichte ist vom äußeren Anschein nach vital und weist keine Bodenrisse und der Gleichen auf.

Um dem Antrag hier zustimmen zu können wäre ein Baumgutachten von einem Sachverständigen notwendig.

Dem Pflegeschnitt an der Buche wird zugestimmt. Hierzu sind qualifizierte Baumpfleger zu beauftragen.

**Ja 6 Nein 5**

**1231 Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in Unterbrunn, Andechser Feldweg 2; Fl.Nr. 1038 / 1 B23/0397/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten planwerkstätte GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.05.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Der evtl. Stellplatzmehrbedarf ist durch das Landratsamt zu ermitteln und zu sichern

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1232 Bauantrag für die Errichtung einer dreigeschossigen Bürocontaineranlage in Stockdorf, Bahnstraße 10; Fl.Nr. 1667 / 5 - befristet B23/0396/XIV.WP bis 30.12.2018 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren nach den Plänen des Architekten, Achim Hoffmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.05.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Nichteinhaltung des Bauraums und der Art der Nutzung nicht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 59 B / STOCKDORF. Allerdings soll die beantragte Nutzung auch nur während der Bauzeit erfolgen, so dass diesem Bauantrag zugestimmt werden kann.

Der evtl. erforderliche Stellplatzmehrbedarf ist durch das Landratsamt zu überprüfen und zu sichern.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1233 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Vogelsangstraße 16 B; Fl.Nr. B23/0398/XIV.WP 1346 / 15**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Eck

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Oberriedermayr, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.05.2017, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

**1. Naturschutz:**

Kann für ein dem Bauvorbescheid entsprechendes Vorhaben das Einverständnis zu der in den späteren Baubescheid aufzunehmenden Genehmigung die Fällung des geschützten (gemäß

Bebauungsplan Nr. 104) Baums Nr. 6 (gemäß Plan Nr. A-VA-V01-002) in Aussicht gestellt werden?

Begründung: Gemeinsam mit Frau Bahr von der Gemeinde Gauting wurde vorab ein Termin zur Begehung des Grundstücks realisiert. Dabei wurden die beiden auf dem Grundstück befindlichen und nach dem Bebauungsplan als schützenswert gekennzeichneten Bäume Nr. 5 und Nr. 6 durch die für Naturschutz und öffentliche Grünflächenplanung zuständige Frau Bahr begutachtet. Dabei wurde festgestellt dass der Stamm des Baums Nr. 5 den Zufahrtsweg stark einschränkt und der Kronen- und Wurzelbereich des Baums Nr. 6 mit dem Bebauungsfenster des Hauptgebäudes (gemäß Plan Nr. A-VA-V01-002) kollidiert. Beides seien Einschränkungen die eine Fällung beider Bäume plausibilisieren würde.

Das Bebauungsfenster wird durch die Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 104 bestimmt. Das Hauptgebäude nach Süden zu verschieben und damit den Baum möglicherweise zu erhalten entspräche einer Verkleinerung der nach Süden orientierten Außenbereiche und damit einer Verringerung der das Grundstück auszeichnenden Qualitäten. Zudem würde auch dann der Mindestabstand von baulichen Anlagen zum Wurzelbereich des Baums Nr. 6 nicht eingehalten werden können.

Im weiteren Dialog wurde herausgearbeitet, dass auch eine Erhaltung des Baums Nr. 5 zu erstreben wäre. Mit der Maßnahme das Baufenster der Garage nach Norden zu verschieben wäre ein Erhalt des Baums auch zukünftig begünstigt. Dies sei dadurch bestärkt, dass mit der Verschiebung der Garage nach Norden genügend Platz verbleibt um ein vor der Garage parkendes Auto nicht direkt im Wurzelbereich des Baums Nr. 5 abstellen zu müssen. Demnach wäre im Kontext dieser Maßnahme ein Erhalt des Baums Nr. 5 für alle Beteiligten als erstrebenswert erachtet.

*Ja, für die Fällung der Buche Nr. 6 wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Birke Nr. 5 sollte erhalten bleiben.*

## 2. Baugrenzen

Ist das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gauting für den Bereich Vogelsangstraße / Waldpromenade“ in Bezug auf den geplanten Bau- raum der Garage gemäß Plan Nr. A-VA-V01-002 planungsrechtlich zulässig?

### **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gern. §31 Abs. 2 BauGB:**

In diesem Zusammenhang wird hiermit der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 bzgl. der für die Garage ausgewiesenen Fläche gestellt. Das geplante Bauvolumen der Garage liegt am nördlichen Teil des Grundstücks und damit außerhalb der für eine Garage vorgesehenen Flächen.

### **Begründung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

Das Verrücken des Garagenbaufensters an die Grundstücksgrenze und Grenzgarage von Flurstück Nr. 1346 /23 stellt für die umliegenden Nachbarn keine Minderung dar, da weiterhin eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Zudem wird durch das Verrücken der Garage nach Norden ermöglicht den Wurzelbereich des Baumes Nr. 5 gemäß Plan Nr. A-VA-V01-002 durch eine bauliche Anlage und parkende Autos im Garagenvorbereich nicht zu tangieren und damit zu schützen. Mitunter dieser Maßnahme würde der Baum ggf. auch nachhaltig erhalten werden können.

Darüber hinaus entsteht mit der Verschiebung der Garage ein Garagenvorbereich der es ermöglicht auf eigenem Grundstück zu wenden und nicht rückwärts mit dem Auto bis zu Vogelsangstraße vorstoßen zu müssen.

*Ja, der Verschiebung des Garagenbauraums in südöstliche Richtung wird zugestimmt. Die Garagengröße des Bebauungsplan 6,0 x 6,0 m ist einzuhalten und es ist ein geneigtes Dach zu errichten.*

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Ist das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gauting für den Bereich Vogelsangstraße / Waldpromenade“ in Bezug auf die ausgewiesenen Vollgeschosse (II) gemäß Plan Nr. A-VA-V01-002 planungsrechtlich zulässig?

#### **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §31 Abs. 2 BauGB:**

In diesem Zusammenhang wird hiermit der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung gestellt. Das geplante Bauvolumen des Hauptgebäudes weist zwei Vollgeschosse (II) statt I+D auf.

#### **Begründung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

Das Vorhabengrundstück befindet sich in zweiter Reihe von der Vogelsangstraße und wird damit nach Bebauungsplan Nr. 104 mit einem Hauptgebäude mit I + D ausgewiesen. Auf der Gegenseite befindet sich das Nachbargrundstück mit der Flurnummer 1346/23. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Neubau der ebenfalls in zweiter Reihe steht und über zwei Vollgeschosse mit Flachdach verfügt. Auch wenn das Grundstück nicht Teil des Bebauungsplans Nr. 104 ist, ist es städtebaulich nicht von der Hand zu weisen dass es sich um ein Grundstück in zweiter Reihe handelt und ebenfalls über einen privaten in den Rückraum führenden Weg erschlossen wird.

Beide Grundstücke verfügen durch deren Position im Stadtraum über identische räumliche Bedingungen und sollten folgend dieselbe Bewertung erfahren. Demnach wäre es städtebaulich wünschenswert denselben Duktus gegenüberliegend zu kreieren und sich damit passgenau in die Nachbarschaft einfügen zu können.

*Nein. Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung - E + 1 straßennah und E + D-Bebauung im rückwärtigen Bereich - berührt werden und mit Zulassung der Befreiung Nachahmungsgefahr bestünde, für alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke. Dies hätte zur Konsequenz, dass die betroffenen Festsetzungen aufgeweicht und ggfs. zukünftig funktionslos würden, mit der Folge, dass das ursprüngliche Planungskonzept zunichte gemacht werden würde.*

### **4. Bauliche Gestaltung**

Ist das geplante Bauvorhaben im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Gauting für den Bereich Vogelsangstraße / Waldpromenade“ in Bezug auf ein Flachdach als Dachform für die Baukörper gemäß Plan Nr. A-VA-V01-002 planungsrechtlich zulässig?

#### **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §31 Abs. 2 BauGB:**

In diesem Zusammenhang wird hiermit der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 bzgl. der baulichen Gestaltung gestellt. Das geplante Bauvolumen des Hauptgebäudes und der Garage weisen gemäß Plan Nr. A-VA-V01-003 jeweils ein Flachdach auf.

#### **Begründung zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.**

Auf der Gegenseite des Vorhabengrundstücks befindet sich das Nachbargrundstück mit der Flurnummer 1346 / 26. Auf diesem Grundstück wurde kurzfristig die Ausnahme erteilt ein Flachdach zu realisieren. Darüber hinaus ist auch ein Einfamilienhaus mit Flachdach auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 1346 / 23 genehmigt worden. Daher sollte auch ein weiterer Stadtbaustein in diesem Ensemble über die Möglichkeit verfügen sich mit einem Flachdach an die gestalterischen Begebenheiten anzupassen und sich damit in das städtebauliche Gefüge einzubinden.

Ferner sieht der Bauherr vor Solarkollektoren für eine nachhaltige Energiegewinnung auf dem Dach des Hauptgebäudes zu installieren. Die Dachform eines Flachdachs würde es begünstigen die Ansicht der Technikaufbauten zu minimieren. Da diese flächenbündig durch die Attika verdeckt werden könnten.

*Nein. Auf die Antwort bei Frage 3 wird verwiesen.*

*Die Bebauung auf Fl.Nr. 1346 / 26 wurde mit einem Flachdach genehmigt, hier sieht der Bebauungsplan jedoch eine straßennahe Bebauung mit II Vollgeschossen vor.*

*Das Gebäude auf Fl.Nr. 1346 / 23 liegt außerhalb des Bebauungsplangebiets.*

Das Vorhaben entspricht wegen Bauens einer Doppelgarage außerhalb des Bauraums und Fällung der als erhaltenswert festgesetzten Buche Nr. 6 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 / GAUTING.

Der nach Bebauungsplan vorgesehene Garagenbauraum würde auch noch den zweiten erhaltenswerten Baum gefährden. Die Befreiung für die Verschiebung, sowie die Fällung der Buche Nr. 6 werden daher gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (E + D-Bebauung), Überschreitung der Wandhöhe, der GRZ und GFZ und anderer Dachform (Flachdach statt geneigtes Dach mit 35 – 34° Dachneigung) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 / GAUTING.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung - E + 1 straßennah und E + D-Bebauung im rückwärtigen Bereich - berührt werden und mit Zulassung der Befreiung Nachahmungsgefahr, für alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke bestünde. Dies hätte zur Konsequenz, dass die betroffenen Festsetzungen aufgeweicht und ggfs. zukünftig funktionslos würden, mit der Folge, dass das ursprüngliche Planungskonzept zunichte gemacht werden würde.

Als Ersatzpflanzung ist eine Rotbuche mit Stammumfang 18-20 cm an geeigneter Stelle vorzunehmen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach) im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

Einfriedungen sind als Holz-, Maschendraht- oder Metallzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB)

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden mög-licherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1234 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgene-  
rationen-Campus an der Starnberger Straße; Genehmigung des Ö/0558/XIV.WP  
Durchführungsvertrags (unter Vorbehalt)**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger, Herr Dr. Döring  
Wortmeldung: GR Dr. Sklarek

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0558) vom 22.06.2017.
2. Der Bauausschuss genehmigt den im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße zwischen der Gemeinde Gauting und dem Bayerischen Roten Kreuz, Körperschaft des öffentlichen Rechts, am 22.06.2017 abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1235 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgene-  
rationen-Campus an der Starnberger Straße; Beschluss zu den  
Einwendungen aus der erneut. öff. Auslegung u. der erneut Beteil. Ö/0557/XIV.WP  
der Behörden gem. § 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB; Satzungsbe-  
schluss**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0557) vom 22.06.2017 über die Einwendungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 13 a i.V.m. § 4 a Abs. 3

BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße.

2. Die Anregungen des Kreisbauamts Starnberg werden, wie in der Begründung zu der Beschlussvorlage dargestellt, berücksichtigt.
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragene Anregungen werden, wie in der Begründung zu der Beschlussvorlage dargestellt, nicht berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen redaktionellen Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße durchzuführen.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße wird unter Berücksichtigung der redaktionellen Änderungen sodann gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Dieser Beschluss ist umgehend gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße in Kraft zu setzen.

**Ja 12 Nein 0**

---

<b>1236</b>	<b>Vollzug des Bay. Straßen- und Wegegesetzes; Benennung von Straßen nach Art. 52 Abs. 1 BayStrWG - Ortsstraße -, Umbenennung eines Teilbereichs der Dorfstraße in Unterbrunn; Fl.Nr. 115 / 1</b>	<b>Ö/0552/XIV.WP</b>
-------------	---	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR'in Högner

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0552.

Nach Sach- und Rechtslage wird die Umbenennung des Seitenarms der Dorfstraße (Fl.Nr. 115 / 1) in Unterbrunn beschlossen und zwar in

**An der Kegelbahn**

Die neue Straßenbezeichnung wird nach Auszug aller Mieter bzw. dem Abriss des Gebäudes Dorfstraße 1 eingeführt.

**Ja 12 Nein 0**

---

<b>1237</b>	<b>Bebauungsplan 43-1/GAUTING für das Gebiet zwischen Starnberger-, Reismühler- und Marthastraße für die Grundstücke Amalienstraße 36 und 38 Fl.Nrn. 207/1, 207/8, 207/9, 208/2 und 208/3; Satzungsbeschluss</b>	<b>Ö/0549/XIV.WP</b>
-------------	--	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0549
2. Das Bebauungsplanverfahren wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung durchgeführt.  
Der Bauausschluss fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43-1/GAUTING für das Gebiet zwischen Starnberger-, Reismühler- und Marthastrasse für die Grundstücke Amalienstrasse 36 und 38 Fl.Nr. 207/1, 207/8, 207/9, 208/2 und 208/3.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss bekannt zu machen.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1238 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

1. Baumpflanzung beim Kino  
GR Meiler merkt an, dass beim Kino zusätzlich zu der dort vorhandenen Kastanie ein weiterer Baum gepflanzt worden ist; er fragt, ob dieser zusätzliche Baum hier erforderlich ist. Frau Bahr erläutert, dass eine Entfernung des gepflanzten Baumes problematisch wäre.
2. Brücke an der Reismühle  
GR Meiler weist darauf hin, dass bei der Brücke an der Reismühle größere Faulstellen vorhanden sind. Er bittet um Prüfung und Reparatur.

Anmerkung der Verwaltung

Im September 2017 wird durch ein Fachbüro ein Vorschlag zur Sanierung der Brücke erarbeitet.

3. Abgeschlossene private Bauvorhaben  
GR Meiler erinnert daran, dass im Bauausschuss vereinbart worden war, abgeschlossene private Bauvorhaben durch den Bauausschuss zu besichtigen.
4. Bauvorhaben Baderhof am Hauptplatz Gauting  
GR Meiler regt an, bei dem derzeit laufenden Bauvorhaben Baderhof am Hauptplatz Gauting die Stirnseite am Hauptplatz zu begrünen.
5. Plakatierung am Tengemann-Gebäude am Hauptplatz Gauting  
GR Meiler weist darauf hin, dass am Tengemann-Gebäude am Hauptplatz Gauting im 1. Stock ein Plakat angebracht worden ist, mit dem für die Schülerhilfe geworben wird und das an dieser Stelle gegen die Plakatierungsverordnung der Gemeinde verstößt.

Anmerkung der Verwaltung

Dem Hinweis zu der Plakatierung wird seitens der Verwaltung nachgegangen.

6. Wanderbäume  
GR Meiler führt aus, dass die Wanderbäume in einem schlechten Zustand sind. Er bittet darum, dass sich die zuständigen Stellen darum kümmern.

Anmerkung der Verwaltung

Die Gemeinde ist nicht für den Unterhalt der Wanderbäume zuständig, da diese Bäume auf Grund einer Privatinitiative gepflanzt wurden und sich auf Privatgrund befinden.

7. Plakatierung in Gauting  
GR Meiler äußert, dass nach seiner Wahrnehmung bis zu 400 Plakatierungen parallel in Gauting vorhanden sind; er hält daher verstärkte Kontrollen der Einhaltung der gemeindlichen Plakatierungsverordnung für erforderlich.
8. Sommerbad  
GR Meiler regt an, den bereits in der Vergangenheit bestehenden Arbeitskreis zum Sommerbad erneut einzusetzen, um Ideen zur weiteren Entwicklung des Sommerbades zu sammeln.
9. Gelbe Tonne  
GRin Eiglsperger fragt, ob es möglich wäre, anstelle der gelben Säcke eine gelbe Tonne zur Entsorgung des Plastikmülls zu verwenden. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass der AWISTA über keine passenden Fahrzeuge zur Entleerung von Gelben Tonnen verfügt.
10. Jugendzentrum Gauting  
GRin Eiglsberger fragt, von welchen Besuchern das JUZ derzeit genutzt wird. Sie schlägt vor, unter den Besuchern durch Befragung entsprechende Grunddaten wie das Alter zu ermitteln. GR Meiler führt aus, dass er an der letzten Mitgliederversammlung des Trägervereins zum JUZ teilgenommen hat. Er habe dort angeregt, dass die Leitung des JUZ ihre Arbeit aktuell im Gemeinderat vorstellt.
11. Bauvorhaben Baderhof am Hauptplatz Gauting  
GR Meiler spricht nochmals eine eventuelle Begrünung des Kopfbaus bei dem derzeit in Bau befindlichen Vorhaben Baderhof am Hauptplatz Gauting an. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass im Bebauungsplan zu diesem Vorhaben sehr detaillierte Festlegungen zur Gestaltung getroffen worden sind.
12. Ausbaumaßnahme Münchener Straße  
GR Jaquet berichtet, dass die im Zuge der Ausbaumaßnahme Münchener Straße derzeit laufende Umleitung des Verkehrs über Buchendorf zu einer Konfliktstelle in der Buchendorfer Straße in Gauting bei der Bushaltestelle geführt hat. Er schlägt vor, die Pkw-Stellplätze bei der Bushaltestelle aufzulösen und dort ein einseitiges Haltverbot anzuordnen.

Anmerkung der Verwaltung

Während der zweiten Bauphase des zweiten Bauabschnitts zum Ausbau der Münchener Straße wird das genannte Haltverbot als absolutes Haltverbot angeordnet. Darüber hinaus wird bei der diesjährigen Verkehrsschau geprüft, ob ein absolutes Haltverbot in den betreffenden Straßenabschnitt dauerhaft angeordnet werden sollte.

07.08.2017

Rainer Härta Nicole Klein  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin