



## Niederschrift über die öffentliche 46. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.09.2017  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:45 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 45. Sitzung des Bauausschusses am 22.08.2017
- 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 Überdachung der Zufahrt vor den bestehenden Garagen in Buchendorf, Am Weiher 29; Fl.Nrn. 22 / 32 und 22 / 18 **B23/0436/XIV.WP**
  - 5.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit angebauten Stadel und einem Einfamilienhaus mit Vierfach - Carport in Hausen, Oberbrunner Weg 1 ff.; Fl.Nr. 608 **B23/0434/XIV.WP**
  - 5.3 Nutzungsänderung eines Teilbereichs der landwirtschaftlichen Scheune in einen Eingangsbereich mit Toilettenanlage für das Frauenkloster in Buchendorf, Forstenrieder-Park-Straße 2; Fl.Nr. 48 **B23/0433/XIV.WP**
  - 5.4 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Bergehalle in Unterbrunn, Lohäckerweg 12 A; Fl.Nr. 1309 nordöstl. Tfl. **B23/0435/XIV.WP**
  - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Ina-Seidel-Straße 10, Fl.Nr. 1637 / 15 **B23/0437/XIV.WP**
  - 5.6 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Stockdorf, Bahnstraße 7 ff.; Fl.Nr. 1486 - BÜ-ROWEG - **B23/0438/XIV.WP**
  - 5.7 Bauantrag für die Errichtung von drei Reihenhäusern mit drei Garagen und drei Stellplätzen in Gauting, Frühlingstraße 40, 40 A und 42; Fl.Nr. 856 / 7 **B23/0431/XIV.WP**
  - 5.8 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Gauting, Buchenstraße 30; **B23/0440/XIV.WP**

Fl.Nr. 1401 / 11

- |            |   |                        |
|------------|---|------------------------|
| <b>5.9</b> | Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen in Gauting, Starnberger Straße 21 A; Fl.Nr. 73  | <b>B23/0432/XIV.WP</b> |
| <b>6</b>   | Bebauungsplan Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße - Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre   | <b>O/0603/XIV.WP</b>   |
| <b>7</b>   | Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Unterbrunn, Dorfstraße 1 B; Fl.Nr. 123 - nochmalige Behandlung -  | <b>B23/0443/XIV.WP</b> |
| <b>8</b>   | Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Benennung von Straßen und Wegen nach Art. 52 Abs. 1 BayStrWG - Benennung des Fußweges beim "Grill-Grundstück"; Fl.Nrn. 96 und 98 Tfl.  | <b>Ö/0595/XIV.WP</b>   |
| <b>9</b>   | Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Einziehung von Teilstrecken des Auffeldes, Weg III, Gemarkung Unterbrunn, gemäß Art. 8 BayStrWG in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 Nr. 4, Art. 53, 54 und 58 BayStrWG- Teilstrecke 1 - Anfangspu | <b>Ö/0590/XIV.WP</b>   |
| <b>10</b>  | 12. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Weßling "Konzentrationsflächen für Kiesabbau östlich von Hochstadt"; Stellungnahme der Gemeinde Gauting im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB  | <b>Ö/0597/XIV.WP</b>   |
| <b>11</b>  | Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl. Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs; Konkretisierung der Festsetzungen   | <b>Ö/0598/XIV.WP</b>   |
| <b>12</b>  | EKP Stockdorf; Vergabe von Bauleistungen - unter Vorbehalt -  | <b>Ö/0585/XIV.WP</b>   |
| <b>13</b>  | Verschiedene öffentliche Angelegenheiten  |                        |

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um Uhr die öffentliche 46. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1299 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Die Erste Bürgermeisterin stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

### **1300 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 45. Sitzung des Bauausschusses am 22.08.2017**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 45. Sitzung des Bauausschusses vom 22.08.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 10 Nein 0**

### **1301 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Beschl.-Nr. 1278

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache N 0244) vom 24.07.2017.
2. Der Bauausschuss beauftragt die Planungsbüros Prof. Burgstaller / München und Terrabio-ta / Starnberg mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit der Zielsetzung einer künftigen gewerblichen Entwicklung für die gemeindeeigenen Grundstücksflächen zwischen Ammerseestraße, Pentenrieder Straße und Waldrand in Gauting.

---

**1302 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass nach entsprechenden Wünschen von Eltern der Schüler der Grundschule an der Ammerseestraße der Bauträger Sontowski veranlasst hat, die Abbrucharbeiten am alten Schulgebäude an der Bahnhofstraße während der Pausenzeiten an der Grundschule zu unterbrechen.

---

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

---

**1303 Bauantrag für die Überdachung der Zufahrt vor den bestehenden Garagen in Buchendorf, Am Weiher 29; Fl.Nrn. 22 / 32 und 22 / 18 B23/0436/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Moser, GR Meiler, GRin Eiglsperger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Wencke Elbert, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.08.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Bauens außerhalb der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 / BUCHENDORF.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Bau von Garagen bzw. Stellplatzüberdachungen fast bis zur Grundstücksgrenze unerwünscht. Darüber hinaus zieht eine Überdachungstiefe von nur 3,60 m plus 0,55 m nach sich, dass das vor der Garage geparkte Fahrzeug mit dem Heck oder der „Schnauze“ auf dem Gehweg zu stehen kommt.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden daher nicht befürwortet.

Das Vorhaben entspricht wegen Unterschreitung des vorgesehenen Abstands von Carports zur Straße nicht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 / BUCHENDORF.

Darüber hinaus werden die Abstandsflächenvorschriften nicht eingehalten (max. Grenzbebauung 9,00 m).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Grundstück, laut Gutachten, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Auftrag gegeben wurde, keine Möglichkeit der direkten Versickerung bietet.

Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 / BUCHENDORF ein Anschluss- und Benutzungszwang für eine noch zu errichtende gemeindliche Anlage zur Beseitigung des Regenwassers erlassen wird.

**Ja 9 Nein 1**

**1304 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit angebauten Stadel und einem Einfamilienhaus mit B23/0434/XIV.WP Vierfach - Carport in Hausen, Oberbrunner Weg 1 ff.; Fl.Nr. 608**

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

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Andrea Krichenbauer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.08.2017, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist es zulässig auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus (im Plan rot dargestellt) mit einer Grundfläche von  $16,00\text{ m} \times 12,00\text{ m} = 192\text{ m}^2$ , und einer Firsthöhe von  $11,00\text{ m}$  bei einer Dachneigung von nicht weniger als  $30^\circ$  zu errichten ?

*Ja.*

2. Falls Punkt 1 negativ beantwortet wird: ist es zulässig das unter Punkt 1 beschriebene Mehrfamilienhaus mit einer Firsthöhe von  $10,50\text{ m}$  zu errichten ?

*Ja.*

3. Ist es zulässig dass das unter Punkt 1 (bzw. 2) beschriebene Gebäude ein Nebengebäude (im Plan grün dargestellt) mit einer Grundfläche von knapp  $40\text{ m}^2$  als Eingangsbereich und Heizungs- / Lagerraum erhält ?

*Ja.*

4. Ist es zulässig, dass zusätzlich zu dem Mehrfamilienhaus ein Stadel (im Plan blau dargestellt) mit einer Grundfläche von  $11,00\text{ m} \times 11,00\text{ m} = 121\text{ m}^2$  und einer Firsthöhe von  $8,66\text{ m}$  bei einer Dachneigung von  $30^\circ$  errichtet wird?

Anmerkung: Der Bauherr ist Nebenerwerbslandwirt mit einem Betrieb mit landwirtschaft-

licher Nummer. Er verfügt über eine Gesamtfläche von über 8 ha, davon sind ca. 3,7 ha Waldfläche, die er selbst bewirtschaftet. Für den Unterstand der dafür notwendigen landwirtschaftlichen Fahrzeuge wird der Stadel benötigt.

Ja. Die Privilegierung ist vom Landratsamt Starnberg mit seinen Fachbehörden zu klären.

5. Ist es zulässig an der Grundstücksgrenze fünf überdachte Stellplätze (Zufahrt von der Hofseite aus) mit einer Gesamtbreite von 12,50 m und einer Höhe von maximal 3,00 m zu errichten?

*Ja. Der Carport sollte aber mindestens 3,00 m von der Straße abgerückt werden und ist zur Straße hin ausreichend zu begrünen. Das Sichtdreieck auf die Straße (nach links) ist sicherzustellen.*

6. Ist es zulässig zusätzlich zu den unter Punkt 1 bis 5 beschriebenen baulichen Anlagen ein Einfamilienhaus im nord-westlichen Grundstücksteil (im Plan gelb dargestellt) mit einer Grundfläche von 10,00 m x 11,00 m = 110 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 9,50 m bei 30° Dachneigung zu errichten?

*Ja.*

Der Stellplatzbedarf ist durch das Landratsamt Starnberg zu überprüfen und zu sichern.

Beim Bauantrag sind das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenquoten in allen Ansichten der Planung einzutragen.

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.

**1305 Nutzungsänderung eines Teilbereichs der landwirtschaftlichen Scheune in einen Eingangsbereich mit Toilettenanlage für das Frauenkloster in Buchendorf, Forstenrieder-Park-Straße 2; Fl.Nr. 48** **B23/0433/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zum Bauantrag nach den Plänen der Architektin Darya Kogan, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17. August 2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Für die Erschließung über das Grundstück Fl.Nr. 48 / 6 ist eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) vorzulegen.

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

Die Belange des Denkmalschutzes werden berührt, es liegt ein Baudenkmal vor.

**1306 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Bergehalle in Unterbrunn, Lohäckerweg 12 A; Fl.Nr. 1309 nordöstl. Tfl.** **B23/0435/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu der im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Elisabeth Stürzer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.08.2017, gestellten Frage wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist die Errichtung einer landwirtschaftlichen Bergehalle mit den Abmessungen 35,00 x 10,00 m, Lage wie im Plan dargestellt, möglich.

*Ja.*

Die Landschaftsverträglichkeit sowie die Privilegierung sind durch das Landratsamt mit seinen Fachbehörden zu überprüfen.

Der Stellplatzmehrbedarf ist vom Landratsamt zu überprüfen und zu sichern.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Ja 10 Nein 0

**1307    Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Ina-Seidel-Straße 10, Fl.Nr. 1637 / 15    B23/0437/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Christian Rudolf, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.08.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen teilweise Bauens außerhalb des Bauraumes (Garage ca. 2,00 m im Süden) und nicht mehr vorhandener, im Bebauungsplan als „zu erhaltend“ gekennzeichnete Bäume nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die nicht mehr vorhandenen Bäume wird befürwortet. Es werden vier Bäume ersatzgepflanzt.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenzen mit der Garage wird befürwortet. Es gibt bereits Überschreitungen der Baugrenzen im Bebauungsplangebiet (Fl. Nrn. 1644/1; 1643; 1643/13; 1642/1 und 1639).

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Einfriedungen sind als Holz- oder Maschendrahtzaun 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).

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.

Ja 10 Nein 0

**1308    Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in Stockdorf, Bahnstraße 7 ff.; Fl.Nr. 1486 - BÜROWEG -    B23/0438/XIV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der Antrag auf dem Büroweg erledigt wurde.

**1309 Bauantrag für die Errichtung von drei Reihenhäusern mit drei Garagen und drei Stellplätzen in Gauting, Frühlingstraße 40, 40 A B23/0431/XIV.WP und 42; Fl.Nr. 856 / 7**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Michael Knipfer in der Fa. REALPLAN-Hausbau GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.08.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl um 0,13 und Errichtung außerhalb der Baugrenze durch die Garagen (ca. 1,00 m) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Geschossflächenzahl wird befürwortet, da es bereits zahlreiche Überschreitungen im Bebauungsplangebiet gibt (Fl. Nrn. 856/2, 858/3, 858/5, 854/5, 854/4, 854/6, 855/1, 855/4, 855/5 und 855/6).

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für das Bauen außerhalb der Baugrenze durch die Garagen wird befürwortet. Laut Bebauungsplan müssen Garagen mind. 5.00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Diese Forderung wird vom Bauherrn eingehalten.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung 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.

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 Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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 10 Nein 0**

**1310 Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Gauting, Buchenstraße 30; Fl.Nr. 1401 / 11 B23/0440/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Tekturplänen des Architekten Dr. Norbert Engelhardt, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.08.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen teilweisen Bauens außerhalb der Baugrenzen im Nordosten (ca. 0,50 – 1,00 m) und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (anderer Gebäudetyp, andere Dachneigung und größere Wandhöhe) nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 11 C und 33 / GAUTING.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da es mehrere Bezugsfälle gibt (Fl.Nrn. 1401 / 8, 1401 / 6, 1401 / 7 und 1400 / 17) und der Bebauungsplan Nr. 11 C/GAUTING hinsichtlich des Gebäudetyps obsolet sein soll.

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.

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.

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 10 Nein 0

**1311 Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen in Gauting, B23/0432/XIV.WP  
Starnberger Straße 21 A; Fl.Nr. 73**

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

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Fa. guttenberger + partner GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.08.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, unter der Maßgabe erklärt, dass das Fassadenband eine Höhe von 4,00 m nicht überschreitet.

Nicht erklärt wird das gemeindliche Einvernehmen zu dem Flat Screen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 157 und 181 / GAUTING in Aufstellung.

Wegen der Werbeanlagen ist auch das Straßenbauamt Weilheim zu beteiligen.

Ja 8 Nein 2

**1312 Bebauungsplan Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der  
Hauptstraße Ecke Dorfstraße - Aufstellungsbeschluss und Erlass Ö/0603/XIV.WP  
einer Veränderungssperre**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0603) vom 15.09.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 116, 118, 122 und 123, Gemarkung Unterbrunn.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, eine offene Bauweise ohne Kommunbebauung zu erreichen. Deshalb sollen Baugrenzen festgesetzt werden, die mindestens einen Abstand von 3 m, besser noch von 5 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen aufweisen. Ausgenommen davon ist lediglich das denkmalgeschützte (Haupt-) Gebäude auf Fl.Nr. 116, das mit seiner Nordwestfassade vollständig auf der Grenze zu Fl.Nr. 118

sowie zur Hauptstraße steht. Mit dieser Regelung soll es zukünftig zu einer Entzerrung der baulichen Anlagen und Nutzungen in diesem Bereich kommen und ein Mindestmaß an Abstand zum benachbarten Grundstück eingehalten werden, um den Bedürfnissen heutiger (Wohn-) Nutzungen besser gerecht werden zu können.

5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Aufstellungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.
7. Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße mit folgendem Inhalt:

**Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 21/UNTERBRUNN für einen Teilbereich der Hauptstraße Ecke Dorfstraße**

Aufgrund der §§ 14 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der letztmalig am 13.12.2016 geänderten Fassung erlässt die Gemeinde Gauting folgende Satzung:

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan umrandete Gebiet der Grundstücke Fl.Nrn. 116, 118, 122 und 123 der Gemarkung Unterbrunn.

**§ 2**

**Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

**§ 3**

**Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Ja 10 Nein 0

**1313 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Unterbrunn, Dorfstraße 1 B; Fl.Nr. 123 - B23/0443/XIV.WP nochmalige Behandlung -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten W. Koziol in der Fa. plan x Architekten GmbH mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.04.2017, gestellten Fragen wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

3. Wird der Grenzbebauung zum westlichen Nachbar Fl.Nr. 118, wie sie im Bestand vorliegt, zugestimmt?

*Nein.*

Das Bauvorhaben entspricht wegen Kommunbebauung nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 21 / Unterbrunn.  
Einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht zugestimmt.

Beim Bauantrag sind das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenquoten in allen Ansichten der Planung einzutragen.

Die Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen, da sich auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 116) ein denkmalgeschütztes Gebäude befindet.

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 Tiefgaragenrampen, eine Begrünung vorzusehen.

Ja 10 Nein 0

---

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| <b>1314</b> | <b>Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Benennung von Straßen und Wegen nach Art. 52 Abs. 1 BayStrWG - Benennung des Fußweges beim "Grill-Grundstück"; Fl.Nrn. 96 und 98 Tfl.</b> | <b>Ö/0595/XIV.WP</b> |
|-------------|---|----------------------|

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0595.

Nach Sach- und Rechtslage wird die Benennung des Weges am „Grillgrundstück“ beschlossen und zwar in

„Zum Bader“

Der neue Wegename wird nach seiner Fertigstellung eingeführt.

Ja 10 Nein 0

---

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| <b>1315</b> | <b>Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Einziehung von Teilstrecken des Aufeldes, Weg III, Gemarkung Unterbrunn, gemäß Art. 8 BayStrWG in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 Nr. 4, Art. 53, 54 und 58 BayStrWG- Teilstrecke 1 - Anfangspu</b> | <b>Ö/0590/XIV.WP</b> |
|-------------|---|----------------------|

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0590
2. Die Teilstrecke 1 des Aufeld Weges III mit ihrem Anfangspunkt ca. 55 m östlich der Nordwestgrenze Fl. Nr. 1229/0 und ihrem Endpunkt Einmündung in den Aufeld Weg V zwischen Fl. Nr. 1052/3 und 1229/0 sowie die Teilstrecke 2 mit ihrem Anfangspunkt Abzweigung vom Aufeld Weg V zwischen Fl. Nr. 1052/5 und 1230 und ihrem Endpunkt ca. 76 m westlich der Nordostgrenze Fl. Nr. 1230

3. Als Träger der Straßenbaulast sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 1228, 1229, 1052, 1052/3, 1052/5, 1230, 1235 und 1236 für die verbleibenden Teilstrecken einzutragen.

**Ja 10 Nein 0**

**1316 12. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Weßling "Konzentrationsflächen für Kiesabbau östlich von Hochstadt"; Stellungnahme der Gemeinde Gauting im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB** **Ö/0597/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0597) vom 11.09.2017
2. Der Bauausschuss fasst hinsichtlich der Stellungnahme der Gemeinde Gauting zu den Unterlagen über die 12. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Weßling „Konzentrationsflächen für Kiesabbau östlich von Hochstadt“ folgenden Beschluss:

In den aktuellen Unterlagen zu dieser FNP-Änderung (Plandatum 17.08.2017 / 22.08.2017) ist in der beigefügten Planzeichnung „Änderungsplan“ nicht die bereits seit dem Jahr 2009 vorgenommene Änderung des Grenzverlaufs im Süden des geplanten Wasserschutzgebiets für den Brunnen Gilching IV berücksichtigt. Die aktualisierte geplante Umgrenzung dieses Wasserschutzgebiets ist auch bereits in den Antragsunterlagen zur geplanten Ausweisung des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Gilching IV enthalten.

In den Unterlagen zur 12. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Weßling ist der aktuelle Grenzverlauf des geplanten Wasserschutzgebiets für den Brunnen Gilching IV gemäß der anliegenden aktualisierten Plandarstellung zum geplanten Umgriff des Wasserschutzgebiets für den Brunnen Gilching IV, Stand: 07.12.2015, entsprechend anzupassen.

**Ja 10 Nein 0**

**1317 Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl. Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs; Konkretisierung der Festsetzungen** **Ö/0598/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0598) vom 15.09.2017.

2. Auf der Grundlage der in der Begründung zu dieser Beschlussvorlage dargestellten Festsetzungen wird für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 178/GAUTING eine Konkretisierung der Planungskonzeption ergänzend zu den im Beschluss des Bauausschusses vom 10.05.2016 genannten Zielen wie folgt vorgenommen:
- Der Bauraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 844/3 soll aus Gründen der Fernwirkung, des vorhandenen Baumbestands sowie der Vermeidung von Hangrutschgefahren deutlich von der Hangkante zurückgesetzt werden.
  - Im Hinblick auf eine Fernwirkung soll eine gestaffelte Höhenentwicklung von 2 Geschossen und nur in kleinen Teilbereichen 3 Geschossen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 844/3 und 845 festgesetzt werden.
  - Die Bauräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 845 sollen abgerückt von den vorhandenen Grundstücksgrenzen festgelegt werden.
  - Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung soll eine GRZ von max. 0,3 festgesetzt werden. Diese GRZ soll als Bauraumbezug über eine GR auf verschiedene Bauräume verteilt werden.
  - Im Bereich des Zacherlweges soll eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden. Der Teil des Zacherlweges im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 844/8, 844/11 und 844/3 soll daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.
3. Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. 12. 2016 (GVBl. S. 335) eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs mit folgendem Inhalt:

**Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs**

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in diesem Lageplan schwarz umrandeten Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845, Gemarkung Gauting westlich des Zacherlwegs.

**§ 2**

**Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

### § 3

#### **Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178/GAUTING für die Grundstücke Fl.Nrn. 844/3, 844/8 und 845 westlich des Zacherlwegs sowie über den Erlass einer Veränderungssperre für den Umgriff des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

**Ja 10 Nein 0**

---

**1318 EKP Stockdorf; Vergabe von Bauleistungen - unter Vorbehalt - Ö/0585/XIV.WP**

Entfällt

---

**1319 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

1. Ortsbild  
GR Meiler äußert, dass nach seiner Meinung das Ortsbild in Gauting an vielen Stellen nicht ansehnlich ist.
2. Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 im Bereich von Kindergärten  
GR Jaquet fragt, ob die neue gesetzliche Regelung, Tempo 30 im Bereich von Kindergärten anzuordnen, bereits für die Kommunen anwendbar ist. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass derartige Geschwindigkeitsbeschränkungen im Rahmen des laufenden Gesamtverkehrskonzepts angegangen werden müssen.

10.11.2017

Rainer Härta Nicole Klein  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin