



## Niederschrift über die öffentliche 49. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.12.2017  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:20 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 48. Sitzung des Bauausschusses am 14.11.2017
- 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 Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Waldstraße 16; Fl.Nr. 1672 / 14 **B23/0476/XIV.WP**
  - 5.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Wohnhäusern in Gauting, Tassilostraße 20, Fl.Nr. 1445 / 25 **B23/0479/XIV.WP**
  - 5.3 Antrag zur Fällung der Kiefer Nr. 65 und der Winter-Linde Nr. 66 in Stockdorf, Obere Bergstraße 88; Fl.Nr. 1692 / 8 **B23/0480/XIV.WP**
  - 5.4 Bauantrag zur Errichtung von zwei ortsfesten Schaukästen (150 cm x 80 cm) in Gauting, Bahnhofstraße; Fl.Nr. 129 - BÜROWEG - **B23/0494/XIV.WP**
  - 5.5 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Wohnzimmer-Aufbaus im 1. OG in Gauting, Clermontstraße 2; Fl.Nr. 916 / 1 - BÜROWEG - **B23/0481/XIV.WP**
  - 5.6 Antrag auf Errichtung eines Lärmschutzzaunes aus Holz (Höhe 2,20 m) in Stockdorf, Gautinger Str. 49; Fl.Nr. 1638 / 2 **B23/0482/XIV.WP**
  - 5.7 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit neun Stellplätzen in Gauting, Hochwaldstraße 3; Fl.Nr. 1076 / 2 **B23/0483/XIV.WP**
  - 5.8 Antrag zur Fällung einer Buche in Gauting, Nimrodstraße 3; Fl.Nr. 1399 / 22 **B23/0484/XIV.WP**

- 5.9** Antrag auf Fällung der Rotbuche Nr. 1314 in Gauting, Waldpromenade 26; Fl.Nr. 1372 / 4 **B23/0485/XIV.WP**
- 5.10** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einzelgarage und einen offenen Stellplatz (Haus 1) in Königswiesen, Hauser Straße 38 A; Fl.Nr. 1230 / 3, westliche Teilfläche **B23/0486/XIV.WP**
- 5.11** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einzelgarage und einen offenen Stellplatz (Haus 2) in Königswiesen, Hauser Straße 38; Fl.Nr. 1230 / 3, östliche Teilfläche **B23/0487/XIV.WP**
- 5.12** Bauvoranfrage für die Errichtung eines Fahrsicherheitszentrum im Außenbereich in Unterbrunn , Hochstadter Feld; Fl.Nr. 1058 **B23/0488/XIV.WP**
- 5.13** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Königswiesen, Herzog-Albrecht-Str. 11 + 11 A; Fl.Nr. 1246 / 9 **B23/0489/XIV.WP**
- 5.14** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Gauting, Elisabethstraße 26; Fl.Nr. 217 / 11 **B23/0478/XIV.WP**
- 5.15** Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen in Gauting, Starnberger Straße 21 A; Fl.Nr. 73 **B23/0496/XIV.WP**
- 5.16** Antrag zur Fällung der Fichte Nr. 15 in Gauting, Vogelsangstraße 13; Fl.Nr. 1346 / 45 **B23/0491/XIV.WP**
- 5.17** Bauantrag für die Verglasung der bestehenden Balkone im Erdgeschoss in Gauting, Schrimpfstraße 5 – 5 C; Fl.Nr. 848 **B23/0492/XIV.WP**
- 6** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Änderungsbeschluss u. Beschluss über die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING **Ö/0643/XIV.WP**
- 7** Antrag auf Nutzungsänderung von zwei Mitarbeiterwohnungen in einen Kindergartenhort in Gauting, Starnberger Straße 36 A und 36 B; Fl.Nr. 220 / 2 südöstliche Tfl. **B23/0477/XIV.WP**
- 8** Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße - Beschluss über die Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB **O/0642/XIV.WP**
- 9** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um Uhr die öffentliche 49. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

---

### **1385 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Die Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

---

### **1386 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 48. Sitzung des Bauausschusses am 14.11.2017**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 48. Sitzung des Bauausschusses am 14.11.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

---

### **1387 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

KEINE

---

### **1388 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

KEINE

---

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

**1389    Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Waldstraße 16; Fl.Nr. 1672 / 14    B23/0476/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Günther Gerhard, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.11.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl 1) und Abweichung von der Art der Einfriedung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 1 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenflächen ergibt, die erst seit kurzem zur Grundfläche hinzugezählt werden und dies im Bebauungsplan Nr. 41 / STOCKDORF nicht berücksichtigt wird.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der Einfriedung wird befürwortet, da laut Einfriedungssatzung der Gemeinde Gauting Metallzäune zulässig sind.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Für die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.

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 Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200, möglichst von einem Gartenbauarchitekten, beizufügen.

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 12 Nein 0**

**1390 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Wohnhäusern in Gauting, Tassilostraße 20, Fl.Nr. 1445 / 25 B23/0479/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Henning Bouterwek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.11.2017, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Art der Nutzung, nach § 34 BauGB: Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Wohnen, in Form von DH und EFH Einzelhaus. Ist das Vorhaben hinsichtlich dieser Art der Nutzung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

*Nein, die Bebauung des Grundstücks, durch ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus, führt zu einer, bisher nicht vorhandenen, zweiten Baureihe.*

2. Maß der Nutzung, nach § 34 BauGB: Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 241,5 m<sup>2</sup> (verteilt auf 2 Baukörper mit 80,5 m<sup>2</sup> und 161 m<sup>2</sup> Grundfläche) und einer Dachhöhe (Attika Flachdach) von 6,00 m (über gewachsenem Terrain) planungsrechtlich zulässig?

*Ja, aber nicht verteilt auf zwei Baukörper.*

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, aber nicht nach der Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Tassilostraße Straße wird nicht eingehalten.

Die Bebauung des Grundstücks, durch ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus, führt zu einer, bisher nicht vorhandenen, zweiten Baureihe.

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 13 Nein 0**

---

**1391 Antrag zur Fällung der Kiefer Nr. 65 und der Winter-Linde Nr. 66 in Stockdorf, Obere Bergstraße 88; Fl.Nr. 1692 / 8 B23/0480/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.11.2017, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von „zu *erhaltend*“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 / Stockdorf.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet (Stellungnahme Fachbereich Umwelt der Gemeinde).

**Ja 13 Nein 0**

---

**1392 Bauantrag zur Errichtung von zwei ortsfesten Schaukästen (150 cm x 80 cm) in Gauting, Bahnhofstraße; Fl.Nr. 129 - BÜROWEG - B23/0494/XIV.WP**

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

---

**1393 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Wohnzimmer-Aufbaus im 1. OG in Gauting, Clermontstraße 2; Fl.Nr. 916 / 1 - B23/0481/XIV.WP BÜROWEG -**

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

**1394 Antrag auf Errichtung eines Lärmschutzzaunes aus Holz (Höhe 2,20 m) in Stockdorf, Gautinger Str. 49; Fl.Nr. 1638 / 2 B23/0482/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.10.2017, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO für einen Lärmschutzzaun aus Holz, mit einer max. Gesamthöhe von 2,00 m ab Straßenniveau, an der Gautinger Straße **zugelassen**, da das Grundstück an einer „lärmgeplagten“ Straße liegt.

Eine Befreiung von der Einfriedungssatzung wird nicht befürwortet für den Lärmschutzzaun auf einer Länge von 2,00 m an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 1649.

Die Zaunelemente sind mind. 0,50 m von der Grenze einzurücken.

Eine Bepflanzung z.B. mit Efeu sollte vom eigenen Grundstück aus vorgenommen werden, so dass sich später durch Überhang eine Begrünung der Zaunelemente straßenseitig ergibt.

**Ja 13 Nein 0**

**1395 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit neun Stellplätzen in Gau- B23/0483/XIV.WP  
ting, Hochwaldstraße 3; Fl.Nr. 1076 / 2**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin, Astrid Kerkhoff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.11.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen größerer Wandhöhe und anderem Gebäudetyp nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 / GAUTING.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Bebauungsplan hinsichtlich dieser Festsetzungen obsolet ist. Es gibt bereits zahlreiche Abweichungen von der Wandhöhe und den Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplangebiet.

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.

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, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 13 Nein 0**

---

**1396 Antrag zur Fällung einer Buche in Gauting, Nimrodstraße 3; Fl.Nr. B23/0484/XIV.WP  
1399 / 22**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.10.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 / Gauting.

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

Als Ersatzpflanzung ist an geeigneter Stelle ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen (vorzugsweise eine Buche).

**Ja 13 Nein 0**

**1397 Antrag auf Fällung der Rotbuche Nr. 1314 in Gauting, Waldpromenade 26; Fl.Nr. 1372 / 4 B23/0485/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

Der Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.11.2017, wird zurückgestellt.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu erhaltend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Derzeit ist keine Dringlichkeit (Gefahr in Verzug) zur Fällung der Rotbuche erkennbar. Die Gemeinde Gauting lässt ein Gegengutachten erstellen, um das vorliegende Gutachten des Antragstellers zu überprüfen.

**Ja 13 Nein 0**

**1398 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einzelgarage und einen offenen Stellplatz (Haus 1) in Königswiesen, Hauser Straße 38 A; Fl.Nr. 1230 / 3, westliche Teilfläche B23/0486/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Gerhard Winkler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.11.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und 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 13 Nein 0**

**1399 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Einzelgarage und einen offenen Stellplatz (Haus 2) in Königswiesen, Hauser Straße 38; Fl.Nr. 1230 / 3, östliche Teilfläche B23/0487/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Gerhard Winkler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.11.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und 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 13 Nein 0**

**1400 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Fahrsicherheitszentrum  
im Außenbereich in Unterbrunn , Hochstadter Feld; Fl.Nr. 1058 B23/0488/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.10.2017 und 12.12.2017, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1) Können Baumstämme, Betonrampen und Rasengittersteine für unseren Zweck in den Boden zu 50% auf dem Gelände positioniert bzw. eingegraben werden? Alle Objekte / Hindernisse sind für die Umwelt unbedenklich und temporär, diese können bei Bedarf innerhalb von einem Werktag entfernt werden.

Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig, da hierfür keine Privilegierung gegeben ist.

Das Vorhaben ist auch als sonstiges Vorhaben nicht zulässig, da dadurch folgende öffentliche Belange beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 u. Abs. 3 BauGB):

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen im Regionalplan als Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

2) Können wir auf diesem Gelände ein Fahrsicherheitstraining mit einer Höchstgeschwindigkeit von maximal 15 km/h durchführen? Unsere Anfrage bezieht sich vorläufig auf die Saison von Q2/2018 und Q3/2018.

Diese Frage ist baurechtlich nicht relevant.

**Ja 13 Nein 0**

**1401 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses  
mit zwei Einzelgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Königs- B23/0489/XIV.WP  
wiesen, Herzog-Albrecht-Str. 11 + 11 A; Fl.Nr. 1246 / 9**

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

**Beschluss:**

Die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Bauausschusssitzung am 09.01.2018 verschoben.

**Ja 13 Nein 0**

**1402 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Gauting, Elisabethstraße 26; B23/0478/XIV.WP Fl.Nr. 217 / 11**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Anton Leitner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.11.2017, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Ist es denkbar, für die Festsetzung 5.c) aus dem Bebauungsplan Nr. 109/Gauting eine Abweichung nach Art. 63 BayBO zu befürworten?

*Ja. Da das Nachbargebäude (Fl.Nr. 217 / 17) eine Dachneigung von 35° hat, werden jedoch höchstens 35° in Aussicht gestellt.*

**Garagenbau:**

2. Ist es denkbar, für die Festsetzung 6.a) aus dem Bebauungsplan Nr. 109/Gauting eine Abweichung nach Art. 63 BayBO zu befürworten?

*Ja, da die Garage an die Nachbargarage (Fl.Nr. 217 / 10) angebaut wird und diese auch bereits aus dem Bauraum ragt.*

3. Ist es denkbar, für die Festsetzung 6.d) aus dem Bebauungsplan Nr. 109/Gauting eine Abweichung nach Art. 63 BayBO zu befürworten?

*Ja, da auch die Nachbargarage (Fl.Nr. 217 / 10) ein Flachdach hat. Das Flachdach ist fachgerecht zu begrünen.*

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung der Gestaltungsvorschriften (Dachneigung 37° und Form des Gargendachs), sowie Abweichung des Bauraumes für die Garage und des Carports nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 / GAUTING.

Die Ausnahme für die zu hohe Dachneigung wird bis zu 35° befürwortet, da es bereits eine Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Fl.Nr. 217 / 17 mit einer Dachneigung von 35°) im Bebauungsplangebiet gibt.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Abweichung des Garagenbauraums sowie der Garagendachform werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Es gibt bereits eine Abweichung von den Festsetzungen (Fl.Nr. 217 / 10 außerhalb Baugrenze und FD) im Bebauungsplangebiet.

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

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (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 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 13 Nein 0**

---

**1403    Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen in Gauting, B23/0496/XIV.WP  
          Starnberger Straße 21 A; Fl.Nr. 73**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Fa. guttenberger + partner GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.11.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die drei Leuchtraahmen dürfen nicht mehr mit veränderlichen, blendenden, blinkenden oder flackernden Lichtwerbungen bestückt werden.

**Ja 13 Nein 0**

---

**1404    Antrag zur Fällung der Fichte Nr. 15 in Gauting, Vogelsangstraße B23/0491/XIV.WP  
          13; Fl.Nr. 1346 / 45**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.11.2017, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 / Gauting.

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

Als Ersatzpflanzung ist an geeigneter Stelle ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.

**Ja 13 Nein 0**

---

|             |   |                        |
|-------------|---|------------------------|
| <b>1405</b> | <b>Bauantrag für die Verglasung der bestehenden Balkone im Erdgeschoss in Gauting, Schrimpfstraße 5 – 5 C; Fl.Nr. 848</b> | <b>B23/0492/XIV.WP</b> |
|-------------|---|------------------------|

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den vorgelegten Plänen der Architektin Petra Weimann-Zerbs, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.11.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen (bestandsbedingt), des Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl 1 und 2, Geschossflächenzahl und Wandhöhe (bestandsbedingt)) und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachform) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52/Gauting.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt 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 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 13 Nein 0**

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| <b>1406</b> | <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationen-Campus an der Starnberger Straße; Änderungsbeschluss u. Beschluss über die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING</b> | <b>Ö/0643/XIV.WP</b> |
|-------------|---|----------------------|

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

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0643) vom 13.12.2017 zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING Mehrgenerationencampus an der Starnberger Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Änderungsverfahren einzuleiten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 179-1/GAUTING Mehrgenerationencampus an der Starnberger Straße.“
3. Ziel dieser Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING ist, im Bauteil 1 im 1. Obergeschoss neben der Wohnnutzung auch eine Nutzung als Kinderhort zuzulassen.
4. Der Bauausschuss nimmt den Entwurf der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 179-1/GAUTING Mehrgenerationencampus an der Starnberger Straße (Plandatum 19.12.2017) zustimmend zur Kenntnis.
5. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Beschlusses zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 179/GAUTING.
6. Das Verfahren ist entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.
7. Gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr.3 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen zu geben.

**Ja 13 Nein 0**

**1407 Antrag auf Nutzungsänderung von zwei Mitarbeiterwohnungen in einen Kindergartenhort in Gauting, Starnberger Straße 36 A und 36 B; Fl.Nr. 220 / 2 südöstliche Tfl. B23/0477/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen der Batzer und Hartmann Planungsgesellschaft mbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179-1 / GAUTING.

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

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, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 13 Nein 0**

**1408 Bebauungsplan Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße - Beschluss über die Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB Ö/0642/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0642) vom 13.12.2017 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 20/UNTERBRUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgetragen.
4. Aufgrund des zu ergänzenden Sichtdreiecks wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Grundstücke Fl.Nrn. 138/1 Tfl., 138/2 Tfl., 190/1 Tfl., 526/2 Tfl. und 138/4 Tfl. erweitert.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Ja 13 Nein 0**

---

**1409 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Gehweg Hubertusstraße in Gauting:

GR Dr. Sklarek äußert, dass der an der Hubertusstraße in Gauting zwischen Postgebäude und dem Haus Nr. 50 bestehende Gehweg in einem schlechten baulichen Zustand sei. Er bittet um Prüfung, wie die hier bestehenden Schäden beseitigt werden können.

05.01.2018

Rainer Härta Nicole Klein  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin