



GEMEINDE GAUTING

XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Niederschrift über die öffentliche 50. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.01.2018
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:55 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 49. Sitzung des Bauausschusses am 19.12.2017
- 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 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung einer Hausgruppe und eines Doppelhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen in Gauting, Andechsstr. 2 bis 10, Fl.Nr. 1302 / 17 – 1302 / 29 **B23/0493/XIV.WP**
 - 5.2 Antrag zur Fällung der Buche in Gauting, Bergstraße 72 und 74, Fl.Nr. 1388/0 und Fl.Nr. 1388 / 6 **B23/0497/XIV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Garagen und zwei offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Dorfstraße 6 C; Fl.Nr. 129 **B23/0499/XIV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Dorfstraße 6; Fl.Nr. 129 **B23/0500/XIV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Oberbrunn, Hochstadter Straße 9; Fl.Nr. 20 / 4 **B23/0501/XIV.WP**
 - 5.6 Antrag auf Fällung der Rotbuche Nr. 1314 in Gauting, Waldpromenade 26; Fl.Nr. 1372 / 4 - nochmalige Behandlung - **B23/0490/XIV.WP**
 - 5.7 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 - nochmalige Behandlung - **B23/0489/XIV.WP**
 - 5.8 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Parkstraße 22; Fl.Nr. 499 / 11 **B23/0498/XIV.WP**

- 6** 12. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Weßling "Konzentrationsflächen für Kiesabbau südlich von Hochstadt"; Stellungnahme der Gemeinde Gauting im Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB **Ö/0648/XIV.WP**
- 7** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um Uhr die öffentliche 50. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1413 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Erste Bürgermeisterin stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

1414 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 49. Sitzung des Bauausschusses am 19.12.2017

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 49. Sitzung des Bauausschusses vom 19.12.2017 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

1415 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Keine

1416 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Gehweg Hubertusstraße in Gauting, Anfrage von Herrn Dr. Sklarek in der 49. Sitzung des Bauausschusses (Beschl.-Nr. 1409);

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Winter werden nur notdürftige Unterhaltsmaßnahmen im Gefährdungsfall ausgeführt. Nach der Frostperiode wird der Gehweg komplett saniert.

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

1417 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung einer Hausgruppe und eines Doppelhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen in Gauting, Andechsstr. 2 bis 10, Fl.Nr. 1302 / 17 – 1302 / 29 B23/0493/XIV.WP

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Naraghi Ario, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.12.2017, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Frage 1

Im Bebauungsplan Nr. 136 Gauting ist der nördliche Baukörper mittels gestrichelten Linien in 3 Teile (Dreispanner) unterteilt. Im Textteil ist die gestrichelte Linie unter Punkt C, Hinweise zu Planzeichen Unterpunkt 6. als „Teilungsabsicht“ verzeichnet.

Ist es möglich, die nördliche Hausgruppe auf den Grundstücken mit Flurnummern 1302/21, 1302/22 und 1302/23 als Vierspanner bei gleicher Gebäudegesamtabmessung und Geometrie zu errichten und wird die Genehmigung in Aussicht gestellt (s. Plannr.: V2.1, Lageplan alternative Variante)?

Ja, das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Frage 2

Sind Abgrabungen/vergrößerte Lichtschächte, teilweise auch außerhalb der Anbauzone in Form und Größe wie in den Grundrissen Kellergeschoss (Plannr. V2.1) und Erdgeschoss (Plannr.: V1.1) dargestellt möglich und wird die Genehmigung in Aussicht gestellt?

Nein, die festgesetzten Baugrenzen dürfen innerhalb der ausgewiesenen Anbauzone entweder durch Balkone oder durch Wintergärten überschritten werden.

Frage 3

Sind Terrassen aus wasserdurchlässigem Material in Form und Größe wie im Grundriss Erdgeschoss (s. Plannr.: V1.1) südlich der Wintergärten außerhalb der Anbauzone möglich und wird die Genehmigung in Aussicht gestellt?

Nein, die festgesetzten Baugrenzen dürfen innerhalb der ausgewiesenen Anbauzone entweder durch Balkone oder durch Wintergärten überschritten werden, nicht aber durch Terrassen.

Frage 4

Können die Wintergärten wie im Grundriss Kellergeschoss (s. Plannr.: V2.1) innerhalb der Anbauzone unterkellert werden und wird die Genehmigung in Aussicht gestellt?

Ja, das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

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

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und zur Straße hin abzupflanzen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit durchlässigem, senkrechten Holzlatenzaun bis 1 m Höhe auszuführen. Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem Maschendraht vorgenommen werden.

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

1418	Antrag zur Fällung der Buche in Gauting, Bergstraße 72 und 74, Fl.Nr. 1388/0 und Fl.Nr. 1388 / 6	B23/0497/XIV.WP
-------------	---	------------------------

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

**1419 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs
Garagen und zwei offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Dorfstraße 6 C; Fl.Nr. 129 B23/0499/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Kenny Friedl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.12.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Dorfstraße wird eingehalten.

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

**1420 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei
offenen Stellplätzen in Unterbrunn, Dorfstraße 6; Fl.Nr. 129 B23/0500/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Kenny Friedl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 01.12.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Dorfstraße wird eingehalten.

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

1421	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Oberbrunn, Hochstadter Straße 9; Fl.Nr. 20 / 4	B23/0501/XIV.WP
-------------	--	------------------------

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Bautechnikers Gerhard Schelle, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben.

Ja 13 Nein 0

1422 Antrag auf Fällung der Rotbuche Nr. 1314 in Gauting, Waldpromenade 26; Fl.Nr. 1372 / 4 - nochmalige Behandlung - B23/0490/XIV.WP

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

Beschluss:

Dem Baumfällantrag des Antragstellers mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.11.2017, wird zugestimmt.

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

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

Als Ersatzpflanzung wird an der gleichen Stelle eine Rot-Buche gefordert.

Ja 13 Nein 0

1423 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 - nochmalige Behandlung - B23/0489/XIV.WP

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Robert Giessl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.11.2017 und vom 29.12.2017, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1) entfällt

2) Ist eine Wohnbebauung als Doppelhaus mit einer Grundfläche bis 220 qm innerhalb der dargestellten faktischen Baugrenzen zulässig, wenn sich 2 Garagen innerhalb des Baukörpers befinden wie in Variante 1 dargestellt?

(Der Verlust von ca. 40 qm Wohnfläche im EG durch die Garagen wird durch den Gewinn von ca. 40 qm im OG (Überbauung der Garagen) kompensiert (180 qm EG + 220 qm OG = 400qm GF))

(§ 34 BauGB, vgl. Haus Nr. 3 mit ca. 223 qm GR, vgl. Haus Nr. 10 mit ca. 220 qm GR, vgl. Haus Nr. 8 mit ca. 210 qm GR, vgl. Haus Nr. 6 mit ca. 333 qm GR)

Ja.

3) Ist eine Wohnbebauung als Doppelhaus mit einer Grundfläche bis ca. 195 qm innerhalb der dargestellten faktischen Baugrenzen zulässig, wenn sich 2 Garagen innerhalb des Baukörpers befinden wie in Variante 2 dargestellt?

(Der Verlust von ca. 40 qm Wohnfläche im EG durch die Garagen wird nicht kompensiert, effektive GF ist ca. $195 \text{ qm} + 195 \text{ qm} - 40 \text{ qm} = 350 \text{ qm}$. Effektive GR = $350 \text{ qm} / 2 = 175 \text{ qm}$, also deutlich weniger als die Nachbarbebauung).

Ja.

4) Ist eine Firsthöhe bis 8,00 m zulässig?

(§ 34 BauGB, Vergleichsobjekte vorhanden).

Ja.

5) Ist eine Wandhöhe bis 6,00 m zulässig?

(§ 34 BauGB, Vergleichsobjekte vorhanden).

Ja.

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

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, eine Begrünung vorzusehen.

Ja 13 Nein 0

1424	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Parkstraße 22; Fl.Nr. 499 / 11	B23/0498/XIV.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Ulrich Sieber, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.12.2017, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 186 / GAUTING.

Die, in den Plänen eingezeichnete Werkstatt darf nur für private Zwecke genutzt werden.

Das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenquoten sind 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.

Ja 13 Nein 0

1425	12. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Weßling "Konzentrationsflächen für Kiesabbau südlich von Hochstadt"; Stellungnahme der Gemeinde Gauting im Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB	Ö/0648/XIV.WP
-------------	---	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0648) vom 03.01.2018.
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“ in der Fassung vom 28.11.2017 / 14.12.2017 folgenden Beschluss:

Zu den aktuellen Unterlagen über diese FNP-Änderung werden keine Anregungen vortragen.

Ja 13 Nein 0

1426	Verschiedene öffentliche Angelegenheiten
-------------	---

1. Geparktes Fahrzeug in Unterbrunn

GR'in Högner berichtet, dass aus Unterbrunn kommend an der Abzweigung Frohnloh ein Anlieger an einer sehr unübersichtlichen Stelle parkt und dadurch den Straßenverkehr in dem Bereich gefährdet. Es handelt sich um ein blaues Fahrzeug, gegenüber vom „Stromhäuschen“. Sie bittet die Verwaltung um Überprüfung.

26.01.2018