



Niederschrift über die öffentliche 55. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 15.05.2018
Beginn: 19.30 Uhr
Ende: 20.30 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 54. Sitzung des Bauausschusses am 24.04.2018
- 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 Aufstockung und Erweiterung des besteh. Einfamilienhauses in Gauting, Buchenstraße 20; Fl.Nr. 1401 / 6 **B23/0557/XIV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Dreispänners mit drei Carports und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Tassilostraße 20, 20 A und 20 B; Fl.Nr. 1445 / 25 **B23/0563/XIV.WP**
 - 5.3 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Clermontstr. 16 / 18; Fl.Nr. 916 / 5 **B23/0558/XIV.WP**
 - 5.4 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Kreuzlingerforststraße 11A; Fl.Nr. 1422 / 28 **B23/0559/XIV.WP** BÜROWEG
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Gauting, Reismühler Straße 18 A; Fl.Nr. 216 / 2 **B23/0560/XIV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 17; Fl.Nr. 1214 / 4 **B23/0561/XIV.WP**
 - 5.7 Genehmigungsfreistellung für den Anbau einer zweiten Wohneinheit an die bestehende Doppelhaushälfte in Gauting, Herbststraße 15; Fl.Nr. 862 / 22 - **B23/0562/XIV.WP** BÜROWEG -
 - 5.8 Bauantrag für die Errichtung von 14 Unterkunftscontainern (stapelbar) befristet bis 30.05.2019 in Gauting, Germeringer Straße 30; Fl.Nr. 1422 / 41 **B23/0565/XIV.WP**

- 5.9 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (3 Stellplätze) in Gauting, Hubertusstraße 51; Fl.Nr. 1394 / 4 **B23/0564/XIV.WP**
- 6 Umbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Sparkassenräume in Gastronomie, Bürgerbüro und Gemeindearchiv; Vorstellung der Planung und Kosten durch Herrn Metzner und Fachingenieure; **O/0700/XIV.WP**
- 6.1 Nutzungsänderung der ehemaligen Sparkassenräume in Gastronomie, Bürgerbüro und Gemeindearchiv in Stockdorf, Harmsplatz 4; Fl.Nr. 1685 / 3 **B23/0567/XIV.WP**
- 7 Bebauungsplan Nr. 131-1/GAUTING für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr.; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden **O/0704/XIV.WP**
- 8 Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße - zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf **Ö/0524/XIV.WP**
- 9 Informationen zum Ökokonto - Vortrag
- 10 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um Uhr die öffentliche 55. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1537 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die erste Bürgermeisterin stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.:

1538 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 54. Sitzung des Bauausschusses am 24.04.2018

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 54. Sitzung des Bauausschusses vom 24.04.2018 wird ohne Einwand genehmigt.

1539 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1540 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin bezieht sich auf die Anregung von GRin Pahl hinsichtlich des Ortsplans für Unterbrunn und berichtet, dass der Ortsplan wahrscheinlich am Feuerwehrhaus aufgehängt wird.

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

1541 Bauvorbescheidsantrag für die Aufstockung und Erweiterung des besteh. Einfamilienhauses in Gauting, Buchenstraße 20; Fl.Nr. B23/0557/XIV.WP 1401 / 6

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten, Philipp Wagner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.04.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Erläuterung zum Bauvorhaben (vom Antragsteller):

Auf dem Flurstück 1401/6, Gemarkung Gauting, ist der Abbruch und Neubau eines Dachgeschosses geplant. Dieses wird durch einen Anbau zur separaten Erschließung und unabhängigen Nutzung der neuen Wohneinheit im Dachgeschoss ergänzt.

Das Flurstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes g_011_c. Als Bezugsfall wurde das gegenüberliegende Haus der Buchenstraße 13 gewählt. Es ist im Bebauungsplan ebenfalls als ein Typ a - Haus gekennzeichnet.

Die Baugrenze zur Buchenstraße wird eingehalten.

Die künftige Bebauung soll durch rechtlich verbindliche Aussagen eines formellen Vorbescheids geklärt werden.

Fragen zum Vorbescheid

2.1.Art und Maß

Bisher bestand auf dem Flurstück ein Einfamilienhaus mit einer Nutzungseinheit. Die Grundfläche (ohne Nebengebäude) von 148,83m² ergab eine Grundflächenzahl von 0,07.

Die geplante Wiederkehr (20,5 m²) dient der Erschließung für die separate Wohneinheit in der Aufstockung.

1. *Ist die beabsichtigte 2. Wohneinheit auf dem Flurstück zulässig?*

Der Bebauungsplan setzt keine Wohneinheiten fest.

2. *Ist eine GRZ von 0,08 zulässig?*

Ja.

3. *Ist das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig?*

Ja.

2.2. Dachgeschoss

Der Baukörper soll entsprechend der Nachbarbebauung zur Nutzung des Dachgeschosses in seinen seitlichen Wandhöhen und der Firsthöhe angepasst werden.

4. Ist eine Firsthöhe des Hauptdaches von 7,38m planungsrechtlich zulässig?

Ja.

5. Ist die seitliche Wandhöhe des Hauptbaukörpers von 5,43m planungsrechtlich zulässig?

Ja.

6. Ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbildbar?

Ja, unter Einhaltung der Wand- und Firsthöhe.

7. Ist der im beigefügten Plan dargestellter Baukörper planungsrechtlich zulässig?

Ja.

2.3. Wiederkehr

8. Ist eine Firsthöhe der Wiederkehr von 6,90m planungsrechtlich zulässig?

Ja.

9. Ist die seitliche Wandhöhe der Wiederkehr von 6,05m planungsrechtlich zulässig?

Ja.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb der Baugrenzen (südöstlich) und Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften (anderer Gebäudetyp) nicht den Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 11 C / GAUTING.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da es bereits einige Abweichungen gibt (Fl.Nrn. 1401 / 8, 1401 / 7, 1400/ 17, 1401 / 11) und der Bebauungsplan 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 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, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

Ja 12 Nein 0

1542 Bauantrag für die Errichtung eines Dreispänners mit drei Carports und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Tassilostraße 20, 20 A B23/0563/XIV.WP und 20 B; Fl.Nr. 1445 / 25

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Henning Bouterwek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.04.2018, 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 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.

Hinweis an das Landratsamt:

An jedem der drei Häuser befindet sich ein größerer Lichtschacht

Ja 12 Nein 0

1543 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Clermontstr. 16 / 18; Fl.Nr. 916 B23/0558/XIV.WP / 5

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.04.2018, gestellten Frage wird wie folgt Stellung genommen:

Variante 1 geschlossene Bebauung (vgl. hierzu Fl.Nrn. 916/1 u. 916/2)
Länge des Hauses max. ca. 13,50 m
Breite des Hauses max. ca. 7,20 m (+ Garage)

Variante 2 offene Bebauung
Länge des Hauses max. ca. 13,50 m
Breite des Hauses max. ca. 6,20 m (+ Garage)

Satteldach bei beiden Varianten mit einer Höhe von ca. 9,50 m.

Um Planungssicherheit für die Bebauung mit einem Doppelhaus zu haben, bittet die Antragstellerin um Genehmigung beider Varianten und Erteilung eines Bauvorbescheides.

Beide Varianten entsprechen wegen Überschreitungen der Grundflächen 1 und 2, der Geschossflächenzahl und Abweichung des Bauraums nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Abweichung des Bauraums wird befürwortet, da es bereits einige Abweichungen (Fl.Nrn. 916 / 7 , 916 / 4 , 916 / 6 , 916 / 0) gibt.

Die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitungen der Grundflächen 1 und 2 und der Geschossfläche werden abgelehnt, da es sich um keine geringfügigen Abweichungen handelt.

Bei Variante 1 sollen die Garagen in das Grundstück zurückversetzt werden, um einer geschlossenen Front entgegenzuwirken.

Einfriedungen entlang der Staatsstraße dürfen als Staketen- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m ausgeführt werden, ansonsten bis 1,30 m, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Garagen müssen mindestens 5 m von Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

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 12 Nein 0

1544 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Kreuzlingerforststraße 11A; Fl.Nr. 1422 / 28 BÜROWEG B23/0559/XIV.WP

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

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Siegfried Waitz, Gauting, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.04.2018, wird erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Genehmigungsfreistellung bezieht sich auch auf den beiliegenden Freiflächengestaltungsplan.

Einfriedungen sind in einer Höhe von höchstens 1,30 m Höhe als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen. Hecken sind 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).

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

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.

1545	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Gauting, Reismühler Straße 18 A; Fl.Nr. 216 / 2	B23/0560/XIV.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Arnold Zimmermann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.03.2018, wurde mit Schreiben vom 17.04.2018 erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 sowie der Geschossfläche und Fällung eines als „zu pflanzend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl 1 kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet werden, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenflächen ergibt, die erst seit kurzem zur Grundfläche hinzugezählt werden und dies im Bebauungsplan Nr. 108 / GAUTING nicht berücksichtigt wird.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl 2 wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO befürwortet, da die Grundfläche durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf.

Da die Zufahrten erst seit kurzem zur Grundfläche 2 hinzugerechnet werden, ist dies im Bebauungsplan Nr. 108 / GAUTING nicht geregelt und berücksichtigt.

Der erforderlichen Befreiung bezüglich der Überschreitung der Geschossflächenzahl kann ebenfalls gem. § 31 Abs. 2 BauGB entsprochen werden, da es bereits Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet gibt (Fl.Nrn. 216/10, 216/8, 216/19).

Der erforderlichen Befreiung für die Fällung eines als „zu pflanzend“ festgesetzten Baumes kann zugestimmt werden (Stellungnahme FB 28). Es ist aber an ähnlicher Stelle wieder ein Baum zu pflanzen.

Die Grünordnung wird in Bezug auf Pflanzung von Bäumen hin zur Magdalenenstraße nicht eingehalten. Strauchpflanzungen wie, Sommerlieder, Strauchkastanie usw. sind keine Bäume.

Die Baumfällungen Nr. 4 ist ohne Fällgenehmigung möglich, da dieses Gehölz nicht zum Erhalt festgesetzt wurde.

Der Baumfällung Nr. 5 kann zugestimmt werden. Es ist aber an ähnlicher Stelle wieder ein Baum zu pflanzen. Strauchpflanzungen sind nicht ausreichend.

Es sind Bäume wie im B-Plan eingezeichnet zu pflanzen.

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 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 12 Nein 0

1546 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in B23/0561/XIV.WP
Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 17; Fl.Nr. 1214 / 4

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Dieter Gogolin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.04.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach 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 und Wandhöhe findet.

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 12 Nein 0

1547 Genehmigungsfreistellung für den Anbau einer zweiten Wohneinheit an die bestehende Doppelhaushälfte in Gauting, Herbststraße 15; Fl.Nr. 862 / 22 - BÜROWEG - B23/0562/XIV.WP

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

Büroweg – zur Kenntnis – :

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen der Architektin Andrea Krichenbauer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.04.2018, wurde am 30.04.2018 auf dem Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1548 Bauantrag für die Errichtung von 14 Unterkontainern (stapelbar) befristet bis 30.05.2019 in Gauting, Germeringer Straße 30; Fl.Nr. 1422 / 41 B23/0565/XIV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Zustimmung nach Art. 73 BayBO nach den Plänen des staatlichen Bauamtes Weilheim, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.04.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

Ja 12 Nein 0

1549 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage (3 Stellplätze) in Gauting, Hubertusstraße 51; Fl.Nr. 1394 / 4 B23/0564/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Stepper Horst, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.04.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 2, der Wandhöhe im Osten und wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes im Untergeschoss nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Grundfläche 2 kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO erteilt werden, da die Grundfläche durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf. Da die Zufahrten erst seit kurzem zur Grundfläche 2 hinzugerechnet werden, ist dies im Bebauungsplan Nr. 131 / GAUTING nicht geregelt und berücksichtigt.

Die erforderliche Befreiung bezüglich der Überschreitung der Wandhöhe im Osten gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Der Bebauungsplan Nr. 131 / GAUTING befindet sich gerade in einem Änderungsverfahren mit der Zielsetzung eine Wandhöhe von 6,75 m zuzulassen.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der unterirdischen Bauraumüberschreitung durch die Abstellräume wird zugestimmt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Überschreitung städtebaulich ohne Belang ist.

Die benachbarte Grünfläche (Fl.Nr. 1395/9) liegt im Eigentum der Gemeinde Gauting. Um Schäden am alten Buchenbestand zu vermeiden, sind zwingend Baumschutzzäune aufzustellen.

Die Rampe der Tiefgarage ist sehr nah an der Grundstücksgrenze geplant und die Mauern reichen bis an die Grenze. Es handelt sich bei dem betroffenen Nachbarn um eine Grünfläche der Gemeinde mit altem Buchenbestand. Um Schäden an den Gehölzen zu vermeiden müssen die Baumkronen der Bestandsbäume auf der Grünfläche auch in der Planung eingezeichnet sein.

Es ist aktuell nicht bewertbar ob die Baumaßnahme im Einklang mit der Grünanlage errichtet werden kann.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird eingehalten. (gez. Bahr)

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

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).

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.

Einfriedungen sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung bis max. 1,30 m Höhe 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, - insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen.

Ja 12 Nein 0

1550 Umbau und Nutzungsänderung der ehemaligen Sparkassenräume in Gastronomie, Bürgerbüro und Gemeindearchiv; Vorstellung der Planung und Kosten durch Herrn Metzner und Fachingenieure; Ö/0700/XIV.WP

TOP von der Tagesordnung abgesetzt!

1551 Nutzungsänderung der ehemaligen Sparkassenräume in Gastronomie, Bürgerbüro und Gemeindearchiv in Stockdorf, Harmsplatz 4; Fl.Nr. 1685 / 3 B23/0567/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.04.2018, 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 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, eine Begrünung vorzusehen.

Ja 12 Nein 0

1552 Bebauungsplan Nr. 131-1/GAUTING für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr.; Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden Ö/0704/XIV.WP

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0704) vom 08.05.2018.
2. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-1/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - Regierung von Oberbayern
 - Stadtwerke München
 - Bayernwerk
 - Würmtal-Zweckverband
 - Abfallwirtschaftsverband Starnberg
 - Kreisbrandinspektion
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-1/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße vorgebrachten Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 131-1/GAUTING für einen Teilbereich westlich der Hubertusstraße zwischen Einmündung Wolfgang Krämer-Str. und Einmündung Nimrodstr. einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der Behörden einzuholen. Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung wird auf zwei Wochen begrenzt.

Ja 12 Nein 0

1553 Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße - zustimmende Kenntnisnahme zum Ö/0524/XIV.WP Planentwurf

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt zustimmend Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0524) vom 08.05.2018, mit der der erste Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße vorgestellt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 137-2/GAUTING auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Eine Verlängerung der Auslegungsfrist ist nicht erforderlich, da kein wichtiger Grund vorliegt: Es handelt sich um die Fortschreibung des Bestands auf Grundlage vorhandener, aber vom Gericht aufgehobener Bebauungspläne im Innenbereich ohne erhebliche Umweltauswirkungen. Eine Auslegung in den Ferien ist zulässig und hier unproblematisch, da es nur eine Woche betrifft.

Ja 12 Nein 0

1554 Informationen zum Ökokonto - Vortrag

Frau Bahr erinnert in ihrem Sachvortrag an die Vorstellung der Möglichkeiten der Einrichtung eines Ökokontos für die Gemeinde in der Sitzung des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses vom 04.07.2017. Sie erläutert den Unterschied zwischen Ökokonto und Ausgleichsflächen und führt aus, dass der nächste Schritt für den Aufbau eines Ökokontos die Präsentation der Ergebnisse der durch ein Fachplanungsbüro bewerteten Flächen sein wird. Die Erste Bürgermeisterin dankt abschließend Frau Bahr für ihren Sachvortrag.

1555 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Ausfahrt aus dem WEBASTO-Firmengelände in Stockdorf

Die Erste Bürgermeisterin erklärt auf entsprechende Anfrage von GRin Klinger, dass die bei der Ausfahrt aus dem WEBASTO-Firmengelände in Stockdorf installierte Ampel lediglich eine provisorische Lösung darstellt, ehe dort eine Ampel dauerhaft aufgestellt wird.

2. Plakatstände im Gemeindegebiet

GR Meiler moniert, dass im Gemeindegebiet an verschiedenen Stellen Plakatstände mit Hinweisen auf vergangene Veranstaltungen stehen. Er bittet darum, die Einhaltung der Plakatierungsverordnung der Gemeinde stärker zu verfolgen.

01.06.2018

Schriftführer

Nicole Klein
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin