



Niederschrift über die öffentliche 57. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.06.2018
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 56. Sitzung des Bauausschusses am 05.06.2018
- 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 Bauantrag für die Errichtung von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage in Gauting, Kurt-Huber-Str. 4; Fl.Nrn. 673 / 9 und 673 / 11 **B23/0575/XIV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 84 Pflegeplätzen, einer Tagespflege, Praxisflächen, Betreutem Wohnen und einer Tiefgarage in Gauting, Starnberger Straße 36; Fl.Nr. 220 / 2 **B23/0576/XIV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für den Umbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung in ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen in Gauting, Hangstraße 32; Fl.Nr. 673 / 68 - nochmalige Behandlung - **B23/0587/XIV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für den Umbau des bestehenden Wohnhauses in ein Einfamilienhaus und die Errichtung einer Doppelgarage in Gauting, Am Wiesenhang 27; Fl.Nr. 55 / 14 **B23/0577/XIV.WP**
 - 5.5 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Zaunes in Höhe von 1,40 m in Gauting, Am Steg 14; Fl.Nr. 961 / 11 **B23/0578/XIV.WP**
 - 5.6 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Königswiesen, Ringstraße 10; Fl.Nr. 1224 / 8 – BÜROWEG - **B23/0579/XIV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Sanierung und den Umbau eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses in Gauting, Waldpromenade 21; Fl.Nr. 1370 / 4 **B23/0580/XIV.WP**

- 5.8** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit vier Garagenstellplätzen in Gauting, Nimrodstraße 9; Fl.Nr. 1400 / 18 **B23/0581/XIV.WP**
- 5.9** Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer Garage sowie Fassadensanierung am Hauptgebäude in Gauting, Josef-Dosch-Straße 11 A; Fl.Nr. 914 / 6 - BÜROWEG - **B23/0582/XIV.WP**
- 5.10** Nutzungsänderung zweier Büroeinheiten in drei Wohneinheiten und einer Praxis in zwei Wohneinheiten in Gauting, Hauptplatz 2; Fl.Nrn. 133 / 0 und 133 / 1 **B23/0584/XIV.WP**
- 5.11** Genehmigungsfreistellung für eine Tektur bzw. Ergänzung der fehlenden Grundrissdarstellung der Speicherräume über dem 2. OG in Stockdorf, Maria-Eich-Straße 10; Fl.Nr. 1734 / 3 - BÜROWEG - **B23/0585/XIV.WP**
- 5.12** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Dreispanners in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550 **B23/0586/XIV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße; Abwägung über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden **Ö/0716/XIV.WP**
- 7** Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern mit vier Einzel- und zwei Doppelgaragen in Gauting, Bergstraße 86; Fl.Nr. 1396 **B23/0583/XIV.WP**
- 8** Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße; Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Dachaufbauten **Ö/0712/XIV.WP**
- 9** Bebauungsplan Nr. 20/UNTERRBUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße - Beschluss über die Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB **Ö/0715/XIV.WP**
- 10** Vergabe Planungsleistungen: Neugestaltung Bahnhofareal Gauting im Zuge **O/0714/XIV.WP**
- 11** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 57. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1577 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1578 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 56. Sitzung des Bauausschusses am 05.06.2018

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift der 56. Sitzung des Bauausschusses vom 26.06.2018 wird ohne Einwand genehmigt.

1579 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1580 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Gesamtverkehrskonzept

Die Erste Bürgermeisterin erklärt zu den von Herrn Kaulen in der Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Gesamtverkehrskonzepts am 25.06.2018 präsentierten Darstellungen, dass hinsichtlich einer Ausweisung von Tempo 30 in der Römerstraße noch keine Entscheidung durch den Gemeinderat getroffen worden ist.

2. Plakatierung im Gemeindegebiet

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass das Ordnungsamt dem Hinweis, dass Plakate teilweise in Radwege hineinragen, nachgeht.

3. Salettl im Schloßpark

Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass dem von Besuchern des Salettl geäußerten Wunsch, einen Sandkasten beim Lokal anzulegen, entsprochen werden kann. Wegen des für den Schloßpark mit seinen Gebäuden bestehenden Ensembleschutzes ist die Installation eines mobilen Sandkastens möglich.

4. S-Bahnstation Stockdorf

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass die Gemeinde von einer Mitteilung der Deutschen Bahn an das Bayerische Bauministerium erfahren hat, wonach demnächst an der S-Bahnstation Stockdorf am Bahnsteig eine Zugzielanzeige installiert wird. Die im Rahmen des Gesamtprojekts des Umbaus am S-Bahnhof Stockdorf beauftragte Sicherungsfirma habe einige Arbeiten noch nicht erledigt, daher könne noch kein Termin für den noch ausstehenden Einbau der Aufzugsanlage benannt werden.

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

1581 Bauantrag für die Errichtung von drei Doppelhäusern mit Tiefgarage in Gauting, Kurt-Huber-Str. 4; Fl.Nrn. 673 / 9 und 673 / 11 B23/0575/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Udo Brückner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.05.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass die, in der Umgebung vorhandene Grundfläche eingehalten wird.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Überschreitung der zulässigen Dachneigung) und Überschreitung der Baugrenzen mit den Erkern nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 183 / GAUTING.

Einer Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

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 10 Nein 0

1582 Bauantrag für die Errichtung eines Pflegeheimes mit 84 Pflegeplätzen, einer Tagespflege, Praxisflächen, Betreutem Wohnen und einer Tiefgarage in Gauting, Starnberger Straße 36; Fl.Nr. 220 / 2 B23/0576/XIV.WP

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Otto Hartmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.05.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes im Untergeschoss (Verbindungstunnel zwischen Haus D und Haus E), Abweichung von den Vorschriften hinsichtlich der Einfriedung (Teilbereich des Gartens hinter Haus C auf einer Länge von 23,50 m), einer zusätzlichen Ver- und Entsorgungszufahrt mittig zum Haus C und Nichteinhaltung der Grünordnung (Bäume 1. Wuchsordnung werden teilweise durch Obstbäume ersetzt) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der unterirdischen Bauraumüberschreitung wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Überschreitung städtebaulich ohne Belang ist.

Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Höhe der Einfriedung (1,40 m) wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da die Erhöhung dem Schutz der demenziell erkrankten Bewohner dient.

Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Grünordnung (Baumpflanzungen) wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, siehe Stellungnahme Fb 28.

Stellungnahmen Umwelt vom 15.06.2018

Der Bebauungsplan wird grundsätzlich eingehalten. Leichte Abweichungen entstehen an südwestlicher Grundstücksgrenze, hier weichen die Anzahl der Bäume 1. Ordnung ab. Für die fehlenden Bäume werden allerdings Obstbäume gepflanzt. Diese können in das Konzept von therapeutischen Gärten besser eingebunden werden.

Die Grünordnung wird so trotzdem grundsätzlich eingehalten.

Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Anlieferungszone wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet, da laut Antragsteller die Anlieferung an Werktagen, tagsüber mit 1-2 Lkw`s erfolgt und die Verladung relativ geräuscharm erfolgt.

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 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 10 Nein 0

**1583 Bauantrag für den Umbau eines Einfamilienhauses mit Einlieger-
wohnung in ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen in Gauting, B23/0587/XIV.WP
Hangstraße 32; Fl.Nr. 673 / 68 - nochmalige Behandlung -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Martin Cotter, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.05.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt und eine Ausnahme von der Veränderungssperre befürwortet.

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

Mit der Baugenehmigung des LRA Starnberg vom 06.06.2005 (Az. 40-B-2005-381-7; Umbau des Einfamilienhauses) wurde der dritte Stellplatz vor der Garage bereits genehmigt.

Ja 10 Nein 0

**1584 Bauantrag für den Umbau des bestehenden Wohnhauses in ein
Einfamilienhaus und die Errichtung einer Doppelgarage in Gau- B23/0577/XIV.WP
ting, Am Wiesenhang 27; Fl.Nr. 55 / 14**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Stefan Schmid, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.05.2018, 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 ab-zupflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden 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

1585 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Zaunes in Höhe von 1,40 m in Gauting, Am Steg 14; B23/0578/XIV.WP FI.Nr. 961 / 11

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Meiler, GRin Pahl, GRin Klinger, GR Deschler

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.05.2018, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO **zugelassen**, da das Grundstück nach Westen hin direkt an der Würm liegt.

Ja 9 Nein 2

1586 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Königswiesen, Ringstraße 10; Fl.Nr. B23/0579/XIV.WP 1224 / 8 - BÜROWEG -

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

1587 Bauantrag für die Sanierung und den Umbau eines denkmalgeschützten Einfamilienhauses in Gauting, Waldpromenade 21; B23/0580/XIV.WP Fl.Nr. 1370 / 4

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Markus Link, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.05.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 / GAUTING.

Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,30 m, 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 zu versehen.

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 11 Nein 0

1588 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit vier Garagenstellplätzen in Gauting, Nimrodstraße 9; Fl.Nr. 1400 / 18 B23/0581/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Adolf Kraus, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.05.2018, 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 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 11 Nein 0

1589 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer Garage sowie Fassadensanierung am Hauptgebäude in Gauting, Josef-Dosch-Straße 11 A; Fl.Nr. 914 / 6 - BÜROWEG - B23/0582/XIV.WP

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

1590 Nutzungsänderung zweier Büroeinheiten in drei Wohneinheiten und einer Praxis in zwei Wohneinheiten in Gauting, Hauptplatz 2; B23/0584/XIV.WP Fl.Nrn. 133 / 0 und 133 / 1

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen der Architektin Elisabeth Stürzer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.05.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

Der evtl. Stellplatzbedarf ist durch das Landratsamt Starnberg zu ermitteln und zu sichern.

Hinweis an das Landratsamt:

Die Belichtung und Belüftung einiger Aufenthaltsräume ist nur durch Dachflächenfenster gewährleistet.

Der vorgeschriebene Kinderspielplatz kann nicht nachgewiesen werden.

Ja 10 Nein 1

1591 Genehmigungsfreistellung für eine Tektur bzw. Ergänzung der fehlenden Grundrissdarstellung der Speicherräume über dem 2. OG in Stockdorf, Maria-Eich-Straße 10; Fl.Nr. 1734 / 3 - BÜROWEG B23/0585/XIV.WP
-

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

1592 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Dreispanners in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550 B23/0586/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.05.2018, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1) Ich beabsichtige, die im Bebauungsplan 15 unter Punkt 13 vorgeschriebene Dachform "Satteldach" umzusetzen.

Ja

2) Ich beabsichtige, die ebenfalls vorgeschriebene Dachneigung von 22-25° einzuhalten.

Ja

3) Ich beabsichtige, die ebenfalls vorgeschriebene Wandhöhe von maximal 6m über Oberkante der Erschließungsstraße einzuhalten.

Ja

4) Ich beabsichtige, innerhalb der oben genannten Vorgaben, den Gebäudezug an das Nachbarhaus anzuschließen, und soweit möglich dessen Wandhöhe und Dachneigung zu übernehmen, um einen optisch möglichst fließenden Übergang zu erreichen.

Ja, die Wandhöhe und Dachneigung des Nachbargebäudes sind bei einem Kommun-anbau zwingend einzuhalten.

5a) Ich beabsichtige, wie in meinem Anschreiben dargelegt, auf das im Bebauungsplan vorge-sehene Garagengebäude zu verzichten. Ist das möglich?

Ja

5b) Ich beabsichtige, statt dem im Bebauungsplan vorgesehenen Garagengebäude, das im Bebauungsplan vorgesehene Wohnhaus bis zur Grenze des ursprünglich vorgesehenen Gara-gegebäudes zu erweitern, und so den Mindestabstand von 3m zur Wanneystraße einzuhalten (wie hoffentlich verständlich in meinem Anschreiben inkl. Planzeichnungen an Sie dargelegt). Ist das so möglich?

Nein, da das Haus 3 komplett außerhalb des, im Bebauungsplan, festgesetzten Bauraumes liegt.

5c) Sofern das Vorhaben nicht wie in Punkt 5b dargelegt möglich ist, unter welchen Vorausset-zungen/Vorkehrungen wäre ein diesem möglichst nahekommendes Bauvorhaben realisierbar?

Die Frage ist so nicht zulässig

6) Ich beabsichtige, das Grundstück in 3 längliche Teile zu trennen, sodass pro Grundstück 1 EFH mit rückwärtigem Garten entsteht (statt einem Dreifamilienhaus).

Nein, da für das Haus 3 kein Bauraum ausgewiesen ist und eine Bebauung dieses abge-teilten Grundstücks nicht möglich wäre.

7) Ich beabsichtige, die im Bebauungsplan unter Punkt 1b) vorgegebene Geschossflächenzahl bei Bebauung mit 2 Vollgeschossen von 0,6 pro Grundstück (-1 EFH + Garten) nicht zu über-schreiten.

Ja

8) Ich beabsichtige, pro neu entstandenem Grundstück und EFH 1 Stellplatz zu errichten (siehe Planzeichnungen). Ist das - unter Berücksichtigung der Grundstücksteilung - Ihrer Ansicht nach gem. Stellplatzverordnung so möglich?

Ja, wenn das Grundstück geteilt wird.

9a) Ist es möglich zur Graspergerstraße hin einen überdachten Carport (vgl. Planzeichnungen Ia & IIa) pro EFH zu errichten?

Nein, da vor den Carports ein Stauraum von 3,00 m freizuhalten ist.

9b) Wäre es optional auch möglich einen Stellplatz oder Carport pro EFH und Grundstück unter den Bäumen am rückwärtigen Ende des Gartens zu errichten?

Ja, aber jeder Stellplatz muss einzeln anfahrbar sein.

10) Ist es möglich Haus 1 (in der Flucht mit Front & Rückseite) direkt an das Nachbarhaus angrenzen zu lassen, und die Häuser 2 & 3 jeweils um ca. 1m von der Graspergerstraße aus gesehen nach hinten zu versetzen (vgl. Planzeichnung Ia), um einen gleichmäßigen Abstand von jedem Haus zur Graspergerstraße hin zu erhalten?

Haus 1 Ja

Haus 2 Ja, da nur geringfügige Überschreitung des Bauraumes

Haus 3 Nein, da kein Bauraum vorhanden

11) Ist es möglich jedes der 3 Häuser mit jeweils einer rückwärtigen zum Garten hin ausgerichteten Dachgaube (jeweils ca. 2m breit) zu versehen? (In der näheren Umgebung ist das öfter zu sehen)

Ja

12) Ist es möglich jedes der 3 Häuser mit jeweils einem rückwärtig zum Garten hin ausgerichteten Wintergarten (jeweils ca. 6x3m Grundfläche) zu versehen? (Auch das kommt in der näheren Umgebung mehrfach vor)

Ja, bei Einhaltung der Grundfläche von 110 m².

13a) Ist es - alle vorangegangenen Punkte in Betracht nehmend - möglich das Bauvorhaben entsprechend meiner Planzeichnung Ia durchzuführen?

Nein, da Haus 3 komplett außerhalb des Bauraumes liegt.

13b) Sofern es nicht so (gem. Planzeichnung Ia) möglich ist, unter welchen Voraussetzungen/Vorkehrungen wäre ein diesem möglichst nahekommendes Bauvorhaben realisierbar?

Die Frage ist so nicht zulässig.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes, Überschreitung der Grundflächen 1 und 2 und Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 / Stockdorf.

Die erforderlichen Befreiungen für die Überschreitung des Bauraumes und der Grundflächen 1 und 2 werden gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht befürwortet, da es sich nicht um geringfügige Überschreitungen handelt und damit die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Wandhöhe wird befürwortet, da es im Bebauungsplangebiet bereits Überschreitungen der Wandhöhe (Fl.Nrn. 1550/1 (Nachbargebäude) = 6,30 m; 1550/2 = 6,50 m; 1550/3 = 6,70 m) gibt.

Entlang der öffentlichen Straßenflächen sind als Einfriedung Staketenzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkannte Gehweg festgesetzt. Sichtschutzmatten sind unzulässig.

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. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht 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 11 Nein 0

1593 **Bebauungsplan Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße; Abwägung über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden** **Ö/0716/XIV.WP**

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0716) vom 22.06.2018.
2. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen bzw. nicht berücksichtigt werden die Anregungen des Landratsamts Starnberg, Kreisbauamt, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
3. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße vorgebrachten Anregungen, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122-3/GAUTING für den nördlichen Bereich der Bergstraße 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. Anregungen sind nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planunterlagen zulässig.

Ja 11 Nein 0

1594 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern mit vier Einzel- und zwei Doppelgaragen in Gauting, B23/0583/XIV.WP Bergstraße 86; Fl.Nr. 1396

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt wird.

1595 Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße; Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich Dachaufbauten Ö/0712/XIV.WP

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0712) vom 11.06.2018 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 34/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße und damit für den gesamten Geltungsbereich zu ändern
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1478/23, 1478,25, 1478/27, 1624, 1624/15, 1632/15, 1632/17, 1632/31, 1632/32, 1632/42, 1632/44, 1632/45, 1632/46, 1632/51, 1634/2, 1635/7, 1636/11, 1636/18, 1636/19, 1637/12, 1637,13, 1637/15, 1639, 1639/7, 1641, 1641/6, 1641/11, 1641/12, 1642, 1642/1, 1642/2, 1643, 1643/13, 1643/14, 1643/20, 1644, 1644/1, 1644/2, 1641/17, 1641/3 Tfl., 1632/52 und 1478/29 Tfl. der Gemarkung Stockdorf.
Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 34-1/STOCKDORF für den Bereich östlich der Hans-Carossa-Straße und Kobellstraße.

4. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 34/STOCKDORF ist, die Festsetzung hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Dachflächen mittels Dachgauben und Zwerchgiebel neu festzulegen, welche im Bereich der Zwerchgiebel aufgrund deren Ausbildung mittels eines Flachdaches eine höhere Wandhöhe (max. 6 m) mit sich bringt als dies nach Bebauungsplan bisher zulässig ist. Gleichzeitig ist als echtes Optionsmodell eine damit einhergehende Verminderung der bisher zulässigen Breite für diesen neuen Zwerchgiebeltyp vorzunehmen, die dann für Doppelhäuser in der Summe nur noch eine Dachaufbautenbreite bis zu einem Drittel der Hauslänge statt wie bisher die Hälfte der Hauslänge vorsieht.

Ja 11 Nein 1

5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, sofern es nicht bei einer einfachen textlichen Änderung bleiben kann.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Ja 12 Nein 0

1596	Bebauungsplan Nr. 20/UNTERRBUNN für einen Teilbereich nördlich der Gautinger Landstraße - Beschluss über die Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 a Abs. 3 BauGB	Ö/0715/XIV.WP
-------------	---	----------------------

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0715) vom 20.06.2018 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten 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. Die von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, nicht berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans weiter im Regelverfahren nach BauGB durchzuführen. Als nächster Schritt erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans einschließlich Begründung und des noch zu erstellenden Umweltberichts.

Ja 12 Nein 0

**1597 Vergabe Planungsleistungen: Neugestaltung Bahnhofareal
Gauting im Zuge**

Ö/0714/XIV.WP

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0714/XIV.WP Vergabe Planungsleistungen: Neugestaltung Bahnhofareal Gauting im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 182/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael Katz-Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt die OBERMEYER Planen + Beraten GmbH mit den Planungsleistungen wie im Sachverhalt beschrieben in Höhe von netto 86.837,25 €/ brutto 103.336,33 € zu beauftragen und über die Leistungsphasen 1 und 2 einen Planungsvertrag zu schließen.

Ja 12 Nein 0

1598 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. **Realisierungswettbewerb Bebauungsplan Nr. 100/GAUTING**
Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass das Planungsbüro H2R Architekten aus München, das den ersten Preis beim Realisierungswettbewerb für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100/GAUTING erhalten hat, durch die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Rahmenplans für dieses Gebiet beauftragt werden wird. Diese Rahmenplanung soll als Grundlage für die erforderliche Neuaufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich dienen.
2. **Salettl Schloß Fußberg**
GR Thaler äußert, dass in dem Lokal im Salettl von Schloß Fußberg Unterschriftenlisten ausliegen, mit denen für die Durchführung von mehr musikalischen Veranstaltungen im Lokal geworben wird. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass dies nicht im Belieben der Gemeinde liegt, sondern dass hierzu in der Baugenehmigung konkrete Festlegungen getroffen worden sind.

Anmerkung der Verwaltung:

Im Baugenehmigungsbescheid für den Betrieb des Lokals im Salettl ist festgelegt, dass nur Hintergrundmusik gespielt werden darf. Für geräuschrelevante Änderungen im Betriebsablauf, wie z.B. das Abspielen lauter Musik ist durch eine schalltechnische Untersuchung die Nutzungsverträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung nachzuweisen.

3. Eiche an der Forstenrieder-Park-Str.

GR Meiler fragt an, ob eine große Eiche, die an der Forstenrieder-Park-Str. steht, geschützt ist.

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Eiche ist kein eingetragenes Naturdenkmal und daher nicht geschützt.

4. ARAL-Tankstelle an der Münchener Straße

GR Meiler fragt, warum auf dem Grundstück der ARAL-Tankstelle an der Münchener Straße keine Bäume gepflanzt wurden. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass dies vermutlich nicht geplant war.

Anmerkung der Verwaltung:

Nach den Baugenehmigungsunterlagen war auf diesem Grundstück keine Baumpflanzung geplant.

5. Forstenrieder-Park-Str.

GR Meiler weist darauf hin, dass am Ende der Forstenrieder-Park-Str. ein Container mit Alteisen steht. Die Erste Bürgermeisterin sagt zu, dass dies ans Landratsamt mit der Bitte um bauaufsichtliche Prüfung geleitet wird.

6. Grundstück Starnberger Str. 24 in Gauting

GR Meiler fragt, ob im Zuge der Neubebauung des Grundstücks Starnberger Str. 24 in Gauting Grunderwerb durch die Gemeinde vorgesehen war.

Anmerkung der Verwaltung:

Für den Gehweg an der Starnberger Straße im Bereich dieses Grundstück ist eine notariell beurkundete Grundabtretung durchgeführt worden.

Gauting, den 20.07.2018

Schriftführer

Nicole Klein
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin