



Niederschrift über die öffentliche 59. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.08.2018
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 22:00 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 58. Sitzung des Bauausschusses am 24.07.2018
- 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 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 29 in Gauting, Sonnwendstr. 11; Fl.Nr. **B23/0600/XIV.WP**
869 / 3
 - 5.2 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer Hausgruppe mit fünf Häusern und einem Doppelhaus in Gauting, Ammerseestraße 113 ff. und Andechsstraße 8 und 10, Fl.Nr. 1302 / 21 – 1302 / 29 - BÜROWEG
-
 - 5.3 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit vier Einzelgaragen und vier offenen Stellplätzen in Oberbrunn, Landstraße 6; Fl. Nr. 41/0; Fl.Nr. 41 / 2 **B23/0601/XIV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit angebautem Stadel in Hausen, Oberbrunner Weg 1; Fl.Nr. 608 **B23/0602/XIV.WP**
 - 5.5 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 28 in Gauting, Schrimpfstraße 41; Fl.Nr. **B23/0604/XIV.WP**
869 / 5
 - 5.6 Bauantrag für den Einbau von zwei Dachgauben bei bestehender Doppelhaushälfte in Gauting, Agnesstraße 2; Fl.Nr. 171 / 34 **B23/0607/XIV.WP**
 - 5.7 Änderungsantrag zu einem genehm. Verfahren für den Teilneubau eines Gartencenter mit Cafe / Restaurant, angeschlossener Produktion und 8 Wohneinheiten für Saisonkräfte mit 7 Garagen- und 189 offenen Stellplätzen in Buchendorf, An der Drahtwiese 6, **B23/0605/XIV.WP**

- 5.8** Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um eine Einliegerwohnung in Gauting, Frühlingstraße 136; Fl.Nr. 1911 / 7 **B23/0598/XIV.WP**
- 5.9** Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 17; Fl.Nr. 1214 / 4 - nochmalige Behandlung Tischvorlage- **B23/0606/XIV.WP**
- 5.10** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Doppelgaragen in Stockdorf, Ina-Seidel-Straße 10 und 12, Fl.Nr. 1637 / 15 **B23/0609/XIV.WP**
- 5.11** Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit EdekaMarkt, Tiefgarage und 52 Wohnungen in Gauting, Rafael-Katz-Straße 1, Bahnhofstraße 25 ff.; Fl.Nrn. 571 / 3 und 1413 / 56 **B23/0611/XIV.WP**
- 5.12** Bauantrag für den Anbau eines Windfangs, eines Mülltonnenhäuschens und eines Geräteschuppens in Stockdorf, Alpspitzstraße 4; Fl.Nr. 1676 / 21 **B23/0608/XIV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907; Abwägung über die Anregungen aus der öffentl. Auslegung u. der Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB **Ö/0735/XIV.WP**
- 7** Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB **Ö/0737/XIV.WP**
- 8** Bebauungsplan Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen, Fl.Nrn. 691/1 und 619/5, Gemarkung Oberbrunn; Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen **O/0736/XIV.WP**
- 9** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 59. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1629 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1630 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 58. Sitzung des Bauausschusses am 24.07.2018

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift der 58. Sitzung des Bauausschusses vom 24.07.2018 wird ohne Einwand genehmigt.

1631 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1632 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Die Erste Bürgermeisterin bezieht sich auf eine entsprechende Anmerkung von GR Meiler aus der letzten Sitzung des Bauausschusses. Sie berichtet, dass mittlerweile die an den Schaufenstern des Nagelstudios an der Bahnhofstr./Ecke Hangstr. angebrachte Werbung flächenmäßig reduziert worden ist.
2. Die Erste Bürgermeisterin bezieht sich auf eine entsprechende Anmerkung von GR Meiler aus der letzten Sitzung des Bauausschusses. Sie berichtet, dass nach Schätzungen des Bauamts eine Renovierung der gesamten Fassade des Bahnhofsgebäudes Kosten in fünfstelliger Höhe verursachen würde.

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

1633 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 29 in Gauting, Sonnwendstr. 11; FI.Nr. 869 / 3 B23/0600/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.07.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46-2 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da ein langfristiger Erhalt der Birke aufgrund der Schädigungen im Stammbereich nicht ersichtlich ist.

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

Ja 12 Nein 0

1634 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer Hausgruppe mit fünf Häusern und einem Doppelhaus in Gauting, Ammerseestraße 113 ff. und Andechsstraße 8 und 10, FI.Nr. 1302 / 21 – 1302 / 29 - BÜROWEG - B23/0599/XIV.WP

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

1635 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit vier Einzelgaragen und vier offenen Stellplätzen in Oberbrunn, Landstraße 6; FI. Nr. 41/0; FI.Nr. 41 / 2 B23/0601/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Münchener Kindl Wohnbau GmbH mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.07.2018, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Wenn das Grundstück nicht mit 4 Einfamilienhäusern bebaut werden darf, dürfen wir dann einen Gebäudekomplex mit 4 Eigentumswohnungen erstellen?

Kann nicht abschließend beantwortet werden, da keine Größenangaben gemacht wurden.

2. Ist das gesamte Grundstück als „Dorfgebiet“ ausgewiesen?

Ja

3. Ist eine Bebauung nach §34 BauGB (Innenbereich) möglich?

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 Höhenkoten 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 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

1636	Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit angebautem Stadel in Hausen, Oberbrunner Weg 1; Fl.Nr. 608	B23/0602/XIV.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Andrea Krichenbauer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.07.2018, 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.

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

**1637 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 28 in Gauting, Schrimpfstraße 41; B23/0604/XIV.WP
Fl.Nr. 869 / 5**

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

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.07.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46-2 / 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 12 Nein 0

1638 **Bauantrag für den Einbau von zwei Dachgauben bei bestehender Doppelhaushälfte in Gauting, Agnesstraße 2; Fl.Nr. 171 / 34** **B23/0607/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Barbara Maurer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.07.2018, wird unter folgenden Maßgaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt:

Die Gestaltung der geänderten Dachlandschaft ist durch das Landratsamt zu überprüfen.

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 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.

Ja 12 Nein 0

1639 **Anderungsantrag zu einem genehm. Verfahren für den Teilneubau eines Gartencenter mit Cafe / Restaurant, angeschlossener Produktion und 8 Wohneinheiten für Saisonkräfte mit 7 Garagen- und 189 offenen Stellplätzen in Buchendorf, An der Drahtwiese 6,** **B23/0605/XIV.WP**

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

Beschluss:

Von dem Änderungsantrag zu einem genehm. Verfahren nach den Plänen des Architekten, Karl-Georg Bärlein in der Fa. Rabensteiner mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.07.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

**1640 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um eine Einliegerwohnung in Gauting, Frühlingstraße 136; B23/0598/XIV.WP
Fl.Nr. 1911 / 7**

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

**1641 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 17; Fl.Nr. 1214 / 4 - nochmalige B23/0606/XIV.WP
Behandlung Tischvorlage-**

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

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 erklärt.

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

Nach nochmaliger Überprüfung und Besprechung mit dem Landratsamt Starnberg wird das Grundstück mit der Fl. Nr. 1214 / 0 als Bezugsfall herangezogen.

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

1642 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Doppelgaragen in Stockdorf, Ina-Seidel-Straße B23/0609/XIV.WP 10 und 12, Fl.Nr. 1637 / 15

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Strobel, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.07.2018, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

1. Ist die Errichtung, einer Stützmauer, an der nördlichen Grundstücksgrenze (Höhe ab geplanten Gel. ca. 2,50 m) entlang des vorhandenen Geh- und Radweges zulässig?

Ja.

2. Ist die Errichtung von zwei Stützmauern im Bereich der Terrassen (Höhe ab geplanten Gel. ca. 1,50 m) von Haus 1 und 2 zulässig?

Ja.

3. Ist die Findung der Wandhöhe, von 6,50 m lt. Beb. Plan, wie im Schemaschnitt A_A angegeben, zulässig?

Nein.

4. Hat die geringfügige Überschreitung der GRZ (vorh. 0,267 lt. Beb. Plan 0,25) von 0,17 Aussicht auf Genehmigung?

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.
Genehmigungen werden nur vom Landratsamt Starnberg erteilt.

5. Haben größere Geländeänderungen, wie im BBP unter Pkt. 5.2 angegeben, bis zu ca. 2,50 m Aussicht auf Genehmigung?

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt, da der natürliche Geländeverlauf so wenig wie möglich zu verändern ist.
Genehmigungen werden nur vom Landratsamt Starnberg erteilt.

6. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des BBP im Pkt. 5.1 in Aussicht gestellt werden?

Nein.

7. Kann für die beiden zu errichtenden Garagen der Pkt 7.4, Abs. 2. Satz 2 des BBP angewandt werden.

Nein.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe und Abweichung der Dachform bei den Garagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / STOCKDORF.

Die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB werden abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach) im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen

Einfriedungen sind als Holz- oder Maschendrahtzaun bis max. 1,30 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB

- 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und
- 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Zum Schutz des Baumbestandes generell (Baugrundstück und Nachbargrundstücke) ist die Einhaltung der Normen und Auflagen der DIN 18920 und der RAS-LP4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen usw. bei Baumaßnahmen) anzuordnen.

Ja 12 Nein 0

1643 Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Edekamarkt, Tiefgarage und 52 Wohnungen in Gauting, Rafael-Katz-Straße 1, Bahnhofstraße 25 ff.; Fl.Nrn. 571 / 3 und 1413 / 56 B23/0611/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.07.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 / GAUTING.

Die Ein- und Ausfahrt ist unter Zugrundelegung der erforderlichen Sichtdreiecke zu gestalten. Fußgängerfurt/ Übergänge/ Bordsteinabsenkungen sind barrierefrei auszubilden (Verweis auf „Barrierefreier Ausbau von Straßenquerungen - Kompromisslösung für Querungsstellen mit Lichtsignalanlage Pilotprojekt Landkreis Sta.)

Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt über die Ammerseestraße und im Hinblick für einen späteren P&R Parkplatz muss mit einer Lichtzeichenanlage (LZA) versehen sein. Diese muss mit der LZA Bahnhof-/Ammerseestraße und der LZA am Hauptplatz gekoppelt sein.

Bei den zu tätigen Baumpflanzungen sind die vorhandenen Sparten ausreichend zu berücksichtigen.

An der Pergola sollen zusätzlich heimische Arten wie Efeu oder Wilder Wein eingesetzt werden.

Als zentraler Parkplatzbaum soll eine Rotbuche oder Hänge –Buche gepflanzt werden (Solitärbaum, 7 xv., mit Drahtballierung, Höhe 700-900, Breite 400-600, Stammumfang: 50-60). Es ist sicherzustellen, dass für den Erhalt des Baumes sowohl genug Wurzelraum als auch eine ausreichende Bewässerung vorhanden ist.

Für die Bepflanzung an der Bahnhofstraße ist die Art Tilia tomentosa (Silberlinde) zu wählen (Stammumfang 25-30 cm).

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 11 Nein 1

1644 Bauantrag für den Anbau eines Windfangs, eines Mülltonnenhäuschens und eines Geräteschuppens in Stockdorf, Alspitzstraße 4; Fl.Nr. 1676 / 21 B23/0608/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Hartmut Reineking, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.07.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 2, der Baugrenzen (Hauptgebäude durch Windfang und Garage/Carport geringfügig auf Süd- u. Ostseite) und der Geschossflächenzahl nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl 2 und der Abweichung der Baugrenze durch den Windfang werden befürwortet, da es sich um eine geringfügige Überschreitung handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die erforderlichen Befreiungen für die Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl und für die Abweichung von den Baugrenzen bei der Garage und dem Carport wurden bereits mit dem Bestand erteilt (Baugenehmigung vom 28.03.2006, Az.: 40-B-2005-1037-7).

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.

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 eine Begrünung vorzusehen.

Ja 12 Nein 0

1645 **Bebauungsplan Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 907; Abwägung über die Anregungen aus der öffentl. Auslegung u. der Beteiligung der Behörden gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB** **Ö/0735/XIV.WP**

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0735) vom 16.08.2018.
2. Berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Anregungen folgender Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - Landratsamt Starnberg, Kreisbauamt
 - Landratsamt Starnberg, Untere Immissionsschutzbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Untere Straßenverkehrsbehörde
 - Landratsamt Starnberg, Untere Naturschutzbehörde
 - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
 - Regierung von Oberbayern
 - Regionaler Planungsverband München
 - Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
 - Telekom
 - bayernets
 - vodafone
 - Würmtal-Zweckverband,
 - Abfallwirtschaftsverband Starnberg
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 vorgebrachten Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage nicht berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechend den Abwägungsbeschlüssen überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46-6/GAUTING für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 907 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

1646 **Bebauungsplan Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB** **Ö/0737/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Vilgertshofer, GR Jaquet, Frau Eberhardt

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0737) vom 13.08.2018 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 137-2/GAUTING für einen Teilbereich südöstlich der Königswieser Straße. 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 Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
4. Die sonstigen Anregungen werden teilweise berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ja 10 Nein 1

1647 **Bebauungsplan Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen, Fl.Nrn. 691/1 und 619/5, Gemarkung Oberbrunn; Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen** **Ö/0736/XIV.WP**

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0736 vom 09.08.2018.
2. Der Bauausschuss beschließt über den Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn wie in der Begründung ausgeführt und beauftragt die Verwaltung mit der erneuten öffentlichen Auslegung mit verkürzter Auslegungsfrist. Äußerungen sollen nur zu der geänderten Festsetzung A.4.1 sowie dem Bauraum in der Planzeichnung zulässig sein.

Ja 12 Nein 0

1648 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. GRin Eiglsperger bedankt sich für die Anpflanzung neuer Bäume bei der Ortseinfahrt nach Buchendorf.
2. GR Thaler äußert, dass in der letzten Zeit beim Baderhof-Gebäude am Hauptplatz im Bereich der dort vorhandenen Sitzgelegenheiten laute Gespräche und Musik bemerkt worden sind. Die Erste Bürgermeisterin führt aus, dass diese Problematik an verschiedenen Stellen im Ortsgebiet gegeben ist. Um dies abzustellen, muss in jedem Einzelfall die Polizei gerufen werden.
3. GR Meiler fragt, wann das Ortsschild an der Starnberger Straße zurückversetzt wird. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass offenbar die Polizei dagegen Einwendungen erhoben hat, so dass dieser Vorgang bei der Regierung von Oberbayern zur Entscheidung liegt.

23.10.2018

Schriftführer

Julia Döring

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung