



## Niederschrift über die öffentliche 62. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 08.11.2018  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 22:15 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 61. Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2018
- 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 eines Mehrfamilienhauses mit zwei Duplexgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Frühlingstraße 23; Fl.Nr. 899 / 1 **B23/0652/XIV.WP**
  - 5.2 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Anzengruberstraße 16, Fl.Nr. 1618 / 12 **B23/0639/XIV.WP**
  - 5.3 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 113; Fl.Nr. 643 / 7 **B23/0640/XIV.WP**
  - 5.4 Antrag zur Fällung von zwei Birken in Gauting, Waldpromenade 100; Fl.Nr. 1336 / 21 **B23/0643/XIV.WP**
  - 5.5 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und einem offenen Stellplatz in Gauting, Keltenweg 9; Fl.Nr. 1356 / 10 **B23/0646/XIV.WP**
  - 5.6 Immissionsschutzrechtliche Erlaubnis bzw. Bauantrag für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zum Lagern und Behandeln von Erdaushub und Bauschutt (Bauschuttrecyclinganlage) in Oberbrunn, Hochstadter Straße 26; Fl.Nr. 480 / 1 **B23/0654/XIV.WP**
  - 5.7 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Anzengruberstraße 18, Fl.Nr. 1618 / 13 **B23/0638/XIV.WP**
  - 5.8 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Schripfstraße 18, Fl.Nr. 809 **B23/0650/XIV.WP**

- 5.9 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes in Gauting, Schrimpstraße 131/2; Fl.Nr. 853 / 6 **B23/0649/XIV.WP**
- 5.10 Antrag zur Fällung diverser Bäume in Gauting, Waldpromenade 21; Fl.Nr. 1370 / 4 **B23/0644/XIV.WP**
- 5.11 Antrag zur Fällung einer Rotbuche in Königswiesen, Mühlstraße 38; Fl.Nr. 1263 / 16 **B23/0641/XIV.WP**
- 5.12 Antrag auf Fällung der Rotbuche Nr. 1359 in Gauting, Waldpromenade 16C; Fl.Nr. 1373 / 2 **B23/0642/XIV.WP**
- 5.13 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses um eine Einliegerwohnung in Gauting, Frühlingstraße 136; Fl.Nr. 1911 / 7 **B23/0653/XIV.WP**
- 5.14 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns Höhe 1,43 m in Gauting, Frühlingstraße 5; Fl.Nr. 903 / 1 **B23/0651/XIV.WP**
- 5.15 Nutzungsänderung eines Kellerraumes in ein Kosmetikstudio in Gauting, Buchendorfer Straße 34; Fl.Nr. 945 / 10 **B23/0647/XIV.WP**
- 5.16 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit integrierter Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Parkstraße 22; Fl.Nr. 499 / 11 **B23/0648/XIV.WP**
- 5.17 Antrag zur Fällung der Rot-Buche Nr. 916 in Gauting, Karlstraße 13a; Fl.Nr. 1367 / 49 **B23/0645/XIV.WP**
- 6 Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs - Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB **Ö/0766/XIV.WP**
- 7 Erneuerung der EÜ (Eisenbahnüberführung) Ammerseestraße; Trassierung und Querschnittsgestaltung **O/0740/XIV.WP**
- 8 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 62. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

---

### **1699 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

---

### **1700 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 61. Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2018**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 61. Sitzung des Bauausschusses vom 09.10.2018 wird voraussichtlich in der 63. Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2018 genehmigt.

---

### **1701 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

KEINE

---

### **1702 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

KEINE

---

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

**1703 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Duplexgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Frühlingstraße 23; Fl.Nr. 899 / 1 B23/0652/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Jan-Rudolf Chylek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.10.2018, 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 oder, 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 11 Nein 0**

**1704 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Anzengruberstraße 16, Fl.Nr. 1618 / 12 B23/0639/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GRin Eiglsperger, GRin Hundesrügge, GR Moser, GR Knappe, GR Platzer

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.09.2018 wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Gartengerätehauses im Bereich der Vorgartenzonen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wird abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt werden und die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist.

**Ja 10 Nein 1**

**1705    Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 113; Fl.Nr. 643 / 7    B23/0640/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Heinz Leucht, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.10.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhabens entspricht der Zulässigkeit nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB.

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**

**1706    Antrag zur Fällung von zwei Birken in Gauting, Waldpromenade    B23/0643/XIV.WP**

**100; FI.Nr. 1336 / 21**

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

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.09.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltend*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 / 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 11 Nein 0**

---

**1707 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und einem offenen Stellplatz in Gauting, Keltenweg B23/0646/XIV.WP 9; FI.Nr. 1356 / 10**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von der Bauvoranfrage nach den Plänen des Architekten, Thomas Huber mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.10.2018, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1, der Geschossfläche, Abweichung der Dachneigung, Abweichung der Garagendachform sowie Errichtung der Garage außerhalb der Baugrenzen nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 147 und 147-1 / GAUTING.

Die erforderliche Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB bzw. die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden und die Abweichungen städtebaulich relevant sind.

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

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach von einem Gartenbauarchitekten) beizufügen.

Pro Grundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt; bestehende oder festgesetzte zu pflanzende Bäume sind hierauf anzurechnen.

Die Pflanzung von Thujen oder Scheinzypressen ist unzulässig.

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 11 Nein 0**

---

<b>1708</b>	<b>Immissionsschutzrechtliche Erlaubnis bzw. Bauantrag für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zum Lagern und Behandeln von Erdaushub und Bauschutt (Bauschuttrecyclinganlage) in Oberbrunn, Hochstadter Straße 26; Fl.Nr. 480 / 1</b>	<b>B23/0654/XIV.WP</b>
-------------	--	------------------------

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

**Beschluss:**

Zu der immissionsschutzrechtlichen Erlaubnis bzw. dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Carsten Dingethal, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.10.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 / OBERBRUNN.

Einfriedungen sind als sockellose Maschendrahtzäune auszubilden und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

**Ja 11 Nein 0**

---

<b>1709</b>	<b>Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Anzengruberstraße 18, Fl.Nr. 1618 / 13</b>	<b>B23/0638/XIV.WP</b>
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.09.2018 wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Gartengerätehauses im Bereich der Vorgartenzone nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wird abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt werden und die Abweichung städtebaulich nicht vertretbar ist.

**Ja 10 Nein 1**

---

**1710 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Schrimpfstraße 18, Fl.Nr. 809 B23/0650/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierten Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.10.2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung einer Nebenanlage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING. Die erforderliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

**Ja 11 Nein 0**

---

**1711 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes in Gauting, Schrimpfstraße 131/2; Fl.Nr. 853 / 6 B23/0649/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Jutta Plöckl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.10.2018, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist das in den Planvarianten dargestellte Wohnbauvorhaben auf Fl.Nr. 853 / 6 Gemarkung Gauting nach seinem jeweiligen Maß- GRZ, GFZ, WH, FH bauplanungsrechtlich zulässig?

Begründung:

Bezugsfall Schrimpfstr. 15a+15b	FH=9,03m	GFZ 0,64
Bezugsfall Schrimpfstr. 15	FH=9,03m	GFZ 0,42
Bezugsfall Schrimpfstr. 15c	FH=9,03m	GFZ 0,51
Bezugsfall Schrimpfstr. 17	FH=8,44m	GFZ 0,44
Bezugsfall Flurstr. 10+12	FH=8,60m	GFZ 0,42
Bezugsfall Flurstr. 5+5a	FH=8,76m	GFZ 0,40

Variante 1-4: Ja.

Variante 5: Ja, mit Einhaltung der Abstandsflächen.

Variante 6: Nein.

2. *Ist ein Volumen wie jeweils dargestellt planungsrechtlich möglich?*

Ja.

3. *Ist eine Befreiung von der GFZ nötig?*

Mit Schreiben vom 16.06.2017 teilte das Landratsamt Starnberg mit, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der GFZ in den Baufeldern „D“ und „F“ überwiegend nicht eingehalten ist. Da es sich hierbei um nicht nur vereinzelte und auch wesentliche Abweichungen handelt, kann die GFZ zur Beurteilung künftiger Bauvorhaben nicht mehr herangezogen werden und ist daher als unwirksam zu betrachten.

4. *Falls eine Befreiung von der GFZ nötig ist, wird diese jeweils wie in den Varianten angegeben gewährt?*

5.

Begründung:

siehe Bezugsfälle Frage 1

Siehe Antwort zur Frage 3.

6. *Ist mit der Angabe Traufhöhe im Bebauungsplan der Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Dachhaut Gebäude außen gemeint?*

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Sparren entlang der Außenwand.

7. *Gibt es hinsichtlich der Dachgestaltung andere Vorschriften zu beachten außer denen des Bebauungsplanes (Satteldach und Dachneigung 22-25 Grad) und denen der Bayerischen Bauordnung?*

Nein.

8. *Gilt im vorliegenden Fall Variante 5 bzgl. der Abstandsflächen an der Nordseite (Fl.Nr. 853) Art.6 Abs. 2 Satz 3 BayBO (Alternative 1:...Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden...)?*

Abstandsflächenrecht unterliegt dem Bauordnungsrecht und wird somit vom Landratsamt Starnberg geprüft.

9. *Ist auf der Nordseite bei Variante 5 demnach kein Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten?*

Siehe Antwort zu Frage 7.

10. *Bedarf es bei Variante 5 daher auf der Nordseite keiner Zustimmung der Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 853 gem. Art.6 Abs. 2 Satz 3 BayBO (Alternative 2:... oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form zustimmt)?*

Siehe Antwort zu Frage 7.

11. *Ist es zutreffend, dass NG und Garagen sofern kleiner oder gleich als 0,1 der Fläche des Baugrundstückes aufgrund des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965 nicht zur GRZ von 0,4 gezählt werden müssen?*

Ja, da die BauNVO aus 1962 Anwendung findet.

12. *Ist es zutreffend, dass im vorliegenden Fall (Bebauungsplan von 1965), bei der GFZ und der GRZ eingeschossige Erker im Sinne der Untergeordnetheit nach den Kriterien, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes bis zu jeweils 5 m lang und nicht mehr als 1,50 m vor dieser Außenwand vortretend und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleibend, nicht zur GRZ und GFZ gerechnet werden müssen?*

Ja, da die BauNVO aus 1962 Anwendung findet.

13. *Gibt es eine Vorgartensatzung?*

Nein.

14. *Gibt es eine Baumschutzverordnung in Gauting für den Bereich des Baugrundstückes?*

Nein.

15. *Können Stellplätze innerhalb der 5 m Zone außerhalb des Baufensters an der Straße nachgewiesen werden?*

Ja, solange die Stellplätze nicht überdacht werden.

16. *Kann die maximale GRZ von 0,4 überschritten werden durch Stellplätze?*

Ja.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Traufhöhe (Variante 6) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Traufhöhe bei der Variante 6 wird abgelehnt, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

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

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

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

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

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren oder 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 11 Nein 0**

---

<b>1712</b>	<b>Antrag zur Fällung diverser Bäume in Gauting, Waldpromenade 21; Fl.Nr. 1370 / 4</b>	<b>B23/0644/XIV.WP</b>
-------------	--	------------------------

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

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.10.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 / GAUTING.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden für die Bäume mit folgenden Baumnummern befürwortet: 827, 831, 834, 833, 841, 843, 863, 861, 857.

Zwei Ersatzpflanzungen sind im einsehbaren Straßenbereich zu pflanzen.

**Ja 10 Nein 1**

---

**1713 Antrag zur Fällung einer Rotbuche in Königswiesen, Mühlstraße 38; Fl.Nr. 1263 / 16 B23/0641/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.09.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 135 / 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 11 Nein 0**

---

**1714 Antrag auf Fällung der Rotbuche Nr. 1359 in Gauting, Waldpromenade 16C; Fl.Nr. 1373 / 2 B23/0642/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.10.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

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

**Ja 10 Nein 0**

---

**1715 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhau- B23/0653/XIV.WP**

**ses um eine Einliegerwohnung in Gauting, Frühlingstraße 136;  
Fl.Nr. 1911 / 7**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GRin Eiglsperger, GR Meiler, GR Knappe, GR Eck

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.09.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung der Dachform und Nichteinhaltung der Straßenbegrenzungslinie nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 46-2 und 46-2 A / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Abweichung der Dachform wird zugestimmt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die Einliegerwohnung wird zum Teil im Bestand als auch in dem Anbau untergebracht. Der Anbau erreicht eine Größe von ca. 46 m<sup>2</sup>. Durch Einhaltung der Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 des Bebauungsplanes würde dies zu einer nichtbeabsichtigten Härte führen. Da sowohl Garagen als auch Lagerschuppen etc. in dieser Größe mit einem Flachdach errichtet werden können, wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Anbau um einen untergeordneten Baukörper handelt und eine Errichtung mit einem Flachdach bis zu einer Größe von **maximal** 46m<sup>2</sup> möglich ist.

**Der Beschluss hat zur Folge, dass die Befreiungsmöglichkeit von der Dachform für Anbauten von einer maximalen Größe bis einschließlich 46 m<sup>2</sup> GRUNDSÄTZLICH auch für andere Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 46-2/GAUTING gilt.**

Die Nichteinhaltung der Straßenbegrenzungslinie ist nicht Bestandteil des Bauantrages und wird daher nicht berücksichtigt.

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 oder, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigneter Dachneigung, eine Begrünung vorzusehen.

**Hinweis an LRA:**

Für die Einliegerwohnung wird kein eigener Stellplatz nachgewiesen.

**Ja 8 Nein 0**

---

**1716 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns Höhe 1,43 m in Gauting, Frühlingstraße 5; Fl.Nr. 903 / 1 B23/0651/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.10.2018, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO zugelassen.

**Ja 10 Nein 1**

---

**1717 Nutzungsänderung eines Kellerraumes in ein Kosmetikstudio in Gauting, Buchendorfer Straße 34; Fl.Nr. 945 / 10 B23/0647/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.10.2018, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

1. Ist das Betreiben eines Kosmetikstudios in diesem Gebäude zulässig?

*Nein*

2. Ist das Betreiben eines Kosmetikstudios in dem angegebenen Raum mit den angegebenen Bedingungen zulässig?

*Nein*

3. Sind zwei Kundenparkplätze für das Betreiben eines Kosmetikstudios ausreichend?

*Wird vom Landratsamt geprüft.*

4. Ist die Zustimmung aller Bewohner des Hauses notwendig?

*Frage im Vorbescheidsverfahren nicht zulässig.*

Nach § 3 BauNVO i. V. m. § 13 BauNVO ist das Vorhaben unzulässig.

**Ja 10 Nein 1**

---

**1718      Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit integrierter  
Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Parkstra- B23/0648/XIV.WP  
ße 22; Fl.Nr. 499 / 11**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Klaus Werdich, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.10.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

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 11 Nein 0**

**1719 Antrag zur Fällung der Rot-Buche Nr. 916 in Gauting, Karlstraße 13a; Fl.Nr. 1367 / 49 B23/0645/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerinnen, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.09.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 113 + 113-2 / 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 11 Nein 0**

**1720 Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs - Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB Ö/0766/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Frau Skorka  
Wortmeldung: GR Knappe

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0766) vom 30.10.2018 zur Einleitung eines ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs.
2. Der Bauausschuss billigt die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Skorka beauftragt.
4. Der Bauausschuss beschließt, den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10/BUCHENDORF für einen Teilbereich nördlich des Gautinger Wegs mit Begründung, jeweils vom 08.11.2018. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Ja 11 Nein 0**

**1721 Erneuerung der EU (Eisenbahnüberführung) Ammerseestraße; Trassierung und Querschnittsgestaltung** **Ö/0740/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Herr Pittrich

Wortmeldung: GR Platzer, GR Dr. Sklarek, GR Eck, GR Moser, GR Knappe

Die Erste Bürgermeisterin fasst die Diskussion über die geplante Umbaumaßnahme im Zuge der Erneuerung der Eisenbahnüberführung an der Ammerseestraße zusammen und führt aus, dass nach Äußerungen der Mitglieder des Bauausschusses die vorgestellte Querschnitts-Variante 2 (Gesamtbreite 11,50m mit zwei Fahrradschutzstreifen und einseitigem Gehweg) weiterverfolgt werden sollte.

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0740/XIV.WP Erneuerung der EÜ (Eisenbahnüberführung) Ammerseestraße; Trassierung und Querschnittsgestaltung.
2. Der Bauausschuss beschließt folgende Querschnittsvariante:

Querschnitt 2 :

- Aufgeweiteter Straßenquerschnitt mit Fahrradschutzstreifen
- Gesamtbreite 11,50m
- 2,50m Gehweg; 1,50m Fahrradschutzstreifen; 2,75m Fahrstreifen;
- 2,75m Fahrstreifen; 1,50m Fahrradschutzstreifen; 0,50m Schrammbord

**Ja 10 Nein 0**

**1722 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

**1. Radfahrerschutzstreifen in der Münchener Straße in Gauting**

Die Erste Bürgermeisterin erläutert den anwesenden Vertretern des Staatlichen Bauamts Weilheim, dass bei der Gemeinde Beschwerden von einer Reihe von Anwohnern an der Münchener Straße über laute Fahrgeräusche von Pkws bei Überfahren des in der Münchener Straße seit kurzem abmarkierten Radfahrerschutzstreifens eingegangen sind. Sie bittet die Vertreter des Staatl. Bauamts hierzu um Stellungnahme. Herr Eberle erklärt, dass die in der Münchener Straße angebrachte Markierung generell durch das Staatliche Bauamt verwendet wird und gegenwärtig dem Stand der Technik entspricht. GR Eck fragt, ob es möglich ist, diese Markierung plan zur Fahrbahn anzulegen, um die vorhandenen Fahrgeräusche zu vermeiden. Herr Eberle antwortet, dass die Markierung sich durch Abnutzung reduzieren wird und dass dadurch die jetzt wahrgenommenen Fahrgeräusche verschwinden werden.

**2. Beauftragung von örtlichen Unternehmen**

GRin Hundesrügge fragt an, ob es möglich ist, örtliche Handwerksbetriebe bei der Bewerbung um Aufträge der Gemeinde zu berücksichtigen. Sie äußert, dass ein Handwerksbetrieb sich an sie gewendet hat, der nach seiner Aussage bislang noch nicht von der Gemeinde wegen der Übernahme eines Auftrags angefragt worden ist.

Frau Ait bittet GRin Hundesrügge um die Adresse des betreffenden Betriebs; sie sagt zu, dies zu überprüfen.

22.11.2018

Rainer Härta Nicole Klein  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin