



GEMEINDE GAUTING

XIV. Wahlperiode 2014 - 2020

Niederschrift über die öffentliche 63. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27.11.2018
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	23:10 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung der öffentlichen Teile der Niederschriften über die 61. Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2018 sowie der 62. Sitzung des Bauausschusses am 08.11.2018
- 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 Hinweisschildern für das Restaurant „gennaro Saletti“ im Schloßpark in Gauting, Am Schloßpark und an der Planegger Straße; Fl.Nr. 714 / 11 und 880 / 2 **B23/0655/XIV.WP**
 - 5.2 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Holz (Höhe 2,00 m) in Gauting, Hangstraße 24C; Fl.Nr. 698 / 2 **B23/0667/XIV.WP**
 - 5.3 Antrag auf Fällung diverser Bäume in Gauting, Waldpromenade 4; Fl.Nr. 1422 / 35 **B23/0656/XIV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Reiheneckhauses mit Einzelgarage (RH 1 - West) in Gauting, Schrimpfstraße 19 B; Fl.Nr. 856 / 5 und 856 / 6 - nochmalige Behandlung - **B23/0657/XIV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Reihenmittelhauses mit Garage (RH 2 - Mitte) in Gauting, Schrimpfstraße 19B; Fl.Nr. 856 / 5 und 856 / 6 - nochmalige Behandlung - **B23/0658/XIV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Reiheneckhauses mit Einzelgarage (RH 3 - Ost) in Gauting, Schrimpfstraße 19B; Fl.Nr. 856 / 5 und 856 / 6 - nochmalige Behandlung - **B23/0659/XIV.WP**

- 5.7 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses im EG und die Errichtung einer Außentreppe in Gauting, Wiesmahdstraße 6; Fl.Nr. 1444 / 6 **B23/0660/XIV.WP**
- 5.8 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses bzw. zwei Doppelhäuser in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 23; Fl.Nr. 1214 **B23/0662/XIV.WP**
- 5.9 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage bzw. Garagen in Gauting, Hildegardstraße 36; Fl.Nr. 470 / 24 **B23/0663/XIV.WP**
- 5.10 Antrag zur Fällung einer Lärche in Stockdorf, Zugspitzstraße 4; Fl.Nr. 1678 / 18 - **BÜROWEG** - **B23/0664/XIV.WP**
- 5.11 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage in Königswiesen, Herzog-Albrecht-Straße 11 und 13; Fl.Nr. 1246 / 6 und 1246 / 9 **B23/0665/XIV.WP**
- 5.12 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten einer Doppelgarage und drei weiteren offenen Stellplätzen in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550 **B23/0666/XIV.WP**
- 6 Umbau Park and Ride-Gelände Gauting; Vorstellung von Planungsvarianten zum Neubau des Busbahnhofs, der Park and Ride-Anlage und der Bike and Ride-Anlage; Beschluss über die weitere Vorgehensweise **Ö/0772/XIV.WP**
- 7 Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum; Verlängerung der Veränderungsperre und Reduzierung deren Geltungsbereichs **Ö/0771/XIV.WP**
- 8 51. Änderung des Flächennutzungsplans Gauting und Aufstellung eines Bebauungsplans "Sondergebiet Reitsport und Elektrizitätswerk". **Ö/0768/XIV.WP**
- 9 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 63. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1727 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1728 Genehmigung der öffentlichen Teile der Niederschriften über die 61. Sitzung des Bauausschusses am 09.10.2018 sowie der 62. Sitzung des Bauausschusses am 08.11.2018

Die öffentlichen Teile der Niederschriften über die 61.Sitzung des Bauausschusses vom 09.10.2018 und der 62. Sitzung des Bauausschusses vom 08.11.2018 werden ohne Einwände genehmigt.

1729 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1730 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

1731 Bauantrag für die Errichtung von Hinweisschildern für das Restaurant „gennaro Salettl“ im Schloßpark in Gauting, Am Schloßpark und an der Planegger Straße; Fl.Nr. 714 / 11 und 880 / 2 B23/0655/XIV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Ausnahme von der Werbeanlagensatzung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.10.2018, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt bzw. nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

§ 2 Gestaltungsanforderungen

1. A) Werbeanlagen dürfen nur an Hauptgebäuden angebracht werden.
- B) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweiszeichen für abseits oder versteckt gelegene Betriebe können im Einzelfall nach § 4 zugelassen werden.

Eine Abweichung gemäß § 4 der Satzung für das Schild am Schloßpark wird nicht gestattet, da das Restaurant von dieser Seite nicht versteckt gelegen ist.

Das bereits errichtete Schild am Schloßpark ist zu entfernen.

Ja 8 Nein 4

Eine Abweichung gemäß § 4 der Satzung für das Schild an der Planegger Straße wird gestattet, da man auf dieser Seite nicht mit einem Restaurant rechnet.

Ja 12 Nein 0

1732 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung eines Sichtschutzzaunes aus Holz (Höhe 2,00 m) in Gauting, Hangstraße 24C; Fl.Nr. 698 / 2 B23/0667/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.11.2018, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO **nicht zugelassen**.

Die bereits bestehende Einfriedung ist zu entfernen.

Ja 12 Nein 0

1733 Antrag auf Fällung diverser Bäume in Gauting, Waldpromenade 4; FI.Nr. 1422 / 35 B23/0656/XIV.WP

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

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.10.2018, wird zustimmend bzw. ablehnend Kenntnis genommen.

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

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird für den Baum Nr. 1904 befürwortet.

Eine Ersatzpflanzung ist nicht erforderlich.

Die erforderlichen Befreiungen für die Bäume Nr. 1887, 1888, 1901 und 1905 werden abgelehnt. Es wurde noch kein Bauantrag für das Grundstück eingereicht, um die Fällungen beurteilen zu können.

Die Planungen sind so zu verfolgen, dass Bäume erhalten bleiben.

Stellungnahme Umwelt vom 15.11.2018:

Der Fällung 1904 muss zugestimmt werden, da der Baum bereits abgestorben ist.

Eine Ersatzpflanzung ist nicht vorzunehmen.

Die restlichen Fällungen stehen in Zusammenhang eines noch nicht beantragten und genehmigten Bauvorhabens. Fällungen vorab sind hier nicht möglich.

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).

Ja 11 Nein 1

1734 Bauantrag für die Errichtung eines Reiheneckhauses mit Einzelgarage (RH 1 - West) in Gauting, Schrimpfstraße 19 B; Fl.Nr. 856 / B23/0657/XIV.WP 5 und 856 / 6 - nochmalige Behandlung -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Schumann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.08.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenfläche und Zufahrt ergibt, die erst seit kurzem zur Grundfläche hinzugezählt wird und dies im Bebauungsplan 46 / GAUTING nicht berücksichtigt wird.

Ja 12 Nein 0

1735 Bauantrag für die Errichtung eines Reihenmittelhauses mit Garage (RH 2 - Mitte) in Gauting, Schrimpfstraße 19B; Fl.Nr. 856 / 5 und B23/0658/XIV.WP 856 / 6 - nochmalige Behandlung -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Schumann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.08.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenfläche und Zufahrt ergibt, die erst seit kurzem zur Grundfläche hinzugezählt wird und dies im Bebauungsplan 46 / GAUTING nicht berücksichtigt wird.

Ja 12 Nein 0

1736 Bauantrag für die Errichtung eines Reiheneckhauses mit Einzelgarage (RH 3 - Ost) in Gauting, Schrimpfstraße 19B; Fl.Nr. 856 / 5 B23/0659/XIV.WP und 856 / 6 - nochmalige Behandlung -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Schumann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.08.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenfläche und Zufahrt ergibt, die erst seit kurzem zur Grundfläche hinzugezählt wird und dies im Bebauungsplan 46 / GAUTING nicht berücksichtigt wird.

Ja 12 Nein 0

1737 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses im EG und die Errichtung einer Außentreppe in Gauting, B23/0660/XIV.WP Wiesmahdstraße 6; Fl.Nr. 1444 / 6

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Markus Link, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.10.2018, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung, Wandhöhe, Breite der Dachgauben) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Es handelt sich um bestandsbedingte Abweichungen, die nicht Bestandteil des Bauantrages sind und daher nicht berücksichtigt werden.

Einfriedungen sind in einer Höhe von höchstens 1,30 m Höhe als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen.
Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

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

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

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.

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.

Ja 12 Nein 0

**1738 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses
bzw. zwei Doppelhäuser in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 23; B23/0662/XIV.WP
Fl.Nr. 1214**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architekten, plan x Architekten GmbH, Walter Koziol, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.10.2018, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1) Ist die Variante 1, ein Doppelhaus mit ca. 187 m² Grundfläche, einer Höhenentwicklung E + 1 + D, mit einer Wandhöhe von ca. 5,90 m und einer Firsthöhe von ca. 8,70 m bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja.

2) Ist die Variante 2, zwei Doppelhäuser mit jeweils ca. 137 m² Grundfläche, einer Höhenentwicklung E + 1 + D, mit einer Wandhöhe von ca. 5,90 m und einer Firsthöhe von ca. 8,70 m bauplanungsrechtlich zulässig?

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 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 12 Nein 0

1739	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage bzw. Garagen in Gauting, Hildegardstraße 36; Fl.Nr. B23/0663/XIV.WP 470 / 24
-------------	--

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Alfred Stefanec, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.10.2018, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Hauptvariante – Nord- und Südflügel + Querriegel:

1) Wird dieser vorgeschlagenen Gebäudeanordnung und der Größe der Gebäudekörper zugestimmt?

Nein.

2) Wird der beabsichtigten Art der Nutzung, der Gebäude-und Dachform sowie der Anzahl der Geschosse gem. beiliegenden Plänen zugestimmt?

Art der Nutzung: Ja, Wohnnutzung ist zulässig.
Gebäude-/Dachform: Nein.
Anzahl der Geschosse: Nein.

3) Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll auf dem Grundstück eine Tiefgarage im westlichen Teil der Anlage geplant werden. Die Zu-/Abfahrt erfolgt von der Hildegardstraße im nördlichen Bereich des Grundstückes liegend.

- a.) Wird dem geplanten Erschließungskonzept zugestimmt?
- b.) Ist die Lage der TG genehmigungsfähig?

- a.) Ja.
- b.) Die Genehmigung obliegt dem Landratsamt Starnberg.

Variante 1 – ein Baukörper:

1) Wird dieser vorgeschlagenen Gebäudeform und der Größe der Gebäudekörper zugestimmt?

Gebäudeform: Ja.
Größe: Nein.

2) Wird der beabsichtigten Art der Nutzung, der Gebäude-und Dachform sowie der Anzahl der Geschosse gem. beiliegenden Plänen zugestimmt?

Art der Nutzung: Ja, Wohnnutzung ist zulässig.
Gebäude-/Dachform, Geschosse: Ja.

3) Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll auf dem Grundstück eine Tiefgarage im westlichen Teil des Gebäudes geplant werden. Die Zu-/Abfahrt erfolgt von der Hildegardstraße aus (nördlicher Bereich)

- a.) Wird dem geplanten Erschließungskonzept zugestimmt?
- b.) Ist die Lage der TG genehmigungsfähig?

- a.) Ja.
- b.) Die Genehmigung obliegt dem Landratsamt Starnberg.

Variante 2 – zwei Dreispänner:

1) Wird dieser vorgeschlagenen Gebäudeform und der Größe der Gebäudekörper zugestimmt?

Gebäudeform: Gebäude A Nein.
Gebäude B Ja.
Größe: Ja.

2) Wird der beabsichtigten Art der Nutzung, der Gebäude-und Dachform sowie der Anzahl der Geschosse gem. beiliegenden Plänen zugestimmt?

Art der Nutzung: Ja, Wohnnutzung ist zulässig.
Gebäudeform: Gebäude A Nein.
Gebäude B Ja.
Dachform: Ja.
Anzahl Geschosse: Ja.

3) Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück Duplexgaragen errichtet werden. Sind die Duplexgaragen und die Lage genehmigungsfähig?

Die Genehmigungsfähigkeit obliegt dem Landratsamt Starnberg.

4) Ist die Realteilung wie vorgesehen genehmigungsfähig?

Die Genehmigungsfähigkeit obliegt dem Landratsamt Starnberg.

Variante 3 – zwei Doppelhaushälften:

1) Wird dieser vorgeschlagenen Gebäudeform und der Größe der Gebäudekörper zugestimmt?

Gebäudeform: Ja.
Größe: Ja.

2) Wird der beabsichtigten Art der Nutzung, der Gebäude-und Dachform sowie der Anzahl der Geschosse gem. beiliegenden Plänen zugestimmt?

Art der Nutzung: Ja, Wohnnutzung ist zulässig.
Gebäude-/Dachform, Geschosse: Ja.

3) Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück Garagen errichtet werden. Sind die Garagen und die Lage genehmigungsfähig?

Die Genehmigungsfähigkeit obliegt dem Landratsamt Starnberg.

4) Ist die Realteilung wie vorgesehen genehmigungsfähig?

Die Genehmigungsfähigkeit obliegt dem Landratsamt Starnberg.

Die Hauptvariante und die Variante 1 fügen sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die geplanten Bauvorhaben fügen sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein **Wohngebäude** mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe findet.

Die Varianten 2 und 3 fügen 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 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, insbesondere bei Garagen, eine Begrünung vorzusehen.

Ja 12 Nein 0

1740	Antrag zur Fällung einer Lärche in Stockdorf, Zugspitzstraße 4;	B23/0664/XIV.WP
	Fl.Nr. 1678 / 18 - BÜROWEG -	

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

Wegen „Gefahr in Verzug“ wurde am 06.11.2018 mit Ausnahmegenehmigung der Fällung zugestimmt.

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

1741 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage in Königswiesen, Herzog-Albrecht-Straße 11 und 13; Fl.Nr. 1246 / 6 und 1246 / 9 B23/0665/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Diese Beschlussvorlage wurde als Tischvorlage an die GRin und GR verteilt.

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Robert Giessler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.10.2018, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1) Ist eine Wohnbebauung mit 3 Einfamilienhäusern mit einer Grundfläche jeweils bis 110 qm innerhalb der dargestellten faktischen Baugrenzen zulässig?

(Die Abstandsflächen nach BayBO werden eingehalten).

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

Ja

2) Ist eine Firsthöhe bis 7,50 m zulässig?

(§ 34 BauGB, Vergleichsobjekte vorhanden)

Ja

3) Ist eine Wandhöhe bis 6,20 m zulässig?

(§ 34 BauGB, Vergleichsobjekte vorhanden)

Ja

4) Sind Garagen (je 1-2 Stellplätze) im Vorgarten wie dargestellt zulässig?

(Die GaStellV mit den vorgeschriebenen Abständen (3 m Stauraum) wird eingehalten)

Hinweis: die Garagen sind teilweise in die Wohnhäuser integriert.

Ja, aber die Garagentore sind mit elektronischen Toren zu errichten, um die Wartezeit im öffentlichen Verkehrsraum so kurz wie möglich zu halten.

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 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

1742	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten einer Doppelgarage und drei weiteren offenen Stellplätzen in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550	B23/0666/XIV.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.10.2018, 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 (bzw. mich hier an der Dachneigung des Nachbarhauses „Graspergerstraße 4“ zu orientieren).

Ja, die Dachneigung des Nachbargebäudes ist bei einem Kommunanbau zwingend einzuhalten.

- 3) Ich beabsichtige, die ebenfalls vorgeschriebene Wandhöhe von maximal 6m über Oberkante der Erschließungsstraße einzuhalten (bzw. mich hier an der Wandhöhe des Nachbarhauses „Graspergerstraße 4“ zu orientieren).

Ja, die Wandhöhe des Nachbargebäudes ist bei einem Kommunanbau zwingend einzuhalten.

- 4) Ich beabsichtige, die im Bebauungsplan unter Punkt 1b) vorgegebene Geschossflächenzahl bei Bebauung mit 2 Vollgeschossen von 0,6 pro Grundstück nicht zu überschreiten.

Aufgrund Ihrer Rückmeldung vom 24.07.2018 auf meinen Erstantrag habe ich einige Änderungen in der Planung vorgenommen und möchte Ihnen folgende neue Punkte inklusive beigefügter Planzeichnung (Grundfläche des Bebauungsplan 15 in Violett eingezeichnet) vorstellen:

Ja

- 5) Ich beabsichtige das Wohngebäude auf einer Grundfläche von 10 Metern in der Tiefe entlang des Nachbarhauses und 13 Metern in der Breite zu errichten. Dieses Wohngebäude beabsichtige ich in eine EG Wohnung und zwei doppelgeschossige OG/DG Wohnungen zu unterteilen.

Nein, da Überschreitung des Bauraumes

- 6) Ich beabsichtige in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan 15 auf einer Grundfläche von 8 Metern Tiefe, z.T. an das Wohngebäude angrenzend, und 6 Metern Breite ein Garagengebäude für 2 PKW zu errichten. Die hierbei entstehende geringfügige Überschreitung des Bebauungsplans ist nötig, da PKW heutzutage breiter sind, als zu jener Zeit in welcher der Bebauungsplan 15 angefertigt wurde.

Ja, da geringfügige Überschreitung

- 7) Ich beabsichtige vor dem Garagengebäude zwei weitere PKW Abstellplätze, und vor dem Wohngebäude zum Nachbargrundstück hin mindestens einen weiteren PKW Abstellplatz zu errichten (siehe Planzeichnung).

*Vor dem Garagengebäude: Nein, da die Stellplätze einzeln anfahrbar sein müssen.
An der Grundstücksgrenze zum Nachbarn: Ja*

- 8) Ich beabsichtige das Dach des Garagengebäudes als Terrasse nutzbar zu machen, wie in der näheren Umgebung bereits mehrfach zu sehen.

Ja, bei Einhaltung der Abstandflächen

- 9) Ich beabsichtige zwei um ca. 1,5 — 2 Meter über die Grundmauern des Wohngebäudes hinausragende Treppenhäuser - vergleichbar mit den Hauseingängen an der Graspergerstraße Nr. 6 und 8 — je einmal an der Gebäudeseite zur Grasperger- und zur Wanneystraße hin zu errichten (siehe „TH“ in der beiliegenden Planzeichnung).

Ja, bei Einhaltung der Grundfläche von 110 m²

- 10) Ich beabsichtige zum Garten hin entlang des EG des Wohngebäudes einen großen oder zwei unterteilte bzw. getrennte Wintergärten mit einer Gesamt-Tiefe von ca. 3 - 3,5 Metern zu errichten, wie ähnlich auch in der Nachbarschaft zu sehen.

Ja, bei Einhaltung der Grundfläche von 110 m²

- 11) Ich beabsichtige zum Garten hin einen oder zwei Balkone mit jeweils 2 - 3 Metern Breite im 1. OG zu errichten, wie ebenso mehrfach in der Nachbarschaft zu sehen. Der in der Planzeichnung eingezeichnete Balkon soll über eine Außentreppe (z.B. Wendeltreppe) mit dem darunterliegenden Wintergarten bzw. Garten verbunden sein.

Ja, bei Einhaltung der Grundfläche von 110 m²

- 12) Ich beabsichtige das DG mit zwei rückwärtig zum Garten hin ausgerichteten, jeweils ca. 2 - 3 Meter breiten Dachgauben zu versehen (in der näheren Umgebung auch öfter zu sehen).

Ja, aber es ist zwingend darauf zu achten, dass kein drittes Vollgeschoss entsteht (Vollgeschoss siehe § 20 Abs. 1 BauNVO, Art. 83 Abs. 7 BayBO i. d. F. der Bek. vom 14.08.2007 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO a. F.)

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 durch das Hauptgebäude 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 des Bauraumes durch die Garage wird befürwortet, da die Überschreitung geringfügig ist.

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.

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.

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 abzupflanzen. 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 12 Nein 0

1743	Umbau Park and Ride-Gelände Gauting; Vorstellung von Planungsvarianten zum Neubau des Busbahnhofs, der Park and Ride-Anlage und der Bike and Ride-Anlage; Beschluss über die weitere Vorgehensweise	Ö/0772/XIV.WP
-------------	--	----------------------

Einführung: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Sachvortrag: Herr Elbel und Herr Pahls
Wortmeldung: GR Jaquet, GR Eck, GRin Eiglsperger, GRin Pahl, GR Moser, GRin Klinger, GR Dr. Sklarek

In den Wortmeldungen wird angeregt, das vorgestellte Entwicklungskonzept dahingehend zu überarbeiten, dass die Bushaltestellen nahe am Grundschulareal situiert werden und der Buswendebereich in seiner Lage optimiert wird, dass eine klare Trennung des Fußgängerverkehrs, insbesondere der Grundschulkinder, vom Busverkehr erreicht wird, dass eine Fortführung des bahnseitigen Rad- und Fußwegs vorgesehen wird und dass die konkrete Situierung von Taxi-standplätzen und von Kiss+Ride-Plätzen überprüft wird.

Die Erste Bürgermeisterin bittet die Planer, das Entwicklungskonzept daraufhin zu überarbeiten und in einer Bauausschusssitzung im Januar 2019 erneut vorzustellen.

1744	Bebauungsplan Nr. 181/GAUTING Ortszentrum; Verlängerung der Veränderungssperre und Reduzierung deren Geltungsbereichs	Ö/0771/XIV.WP
-------------	--	----------------------

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0771) vom 14.11.2018 zur Verlängerung der Veränderungssperre für den (reduzierten) Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum.

2. Der Bauausschuss beschließt die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 181/GAUTING Ortszentrum mit folgendem Inhalt:

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) eine Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum mit folgendem Inhalt

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2016 in Kraft getretene Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

Der räumliche Geltungsbereich der Verlängerung der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst den in diesem Lageplan schwarz umrandeten Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 181/GAUTING Ortszentrum.

§ 2

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach einem Jahr bzw. mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

Ja 12 Nein 0

1745	51. Änderung des Flächennutzungsplans Gauting und Aufstellung eines Bebauungsplans "Sondergebiet Reitsport und Elektrizitätswerk".	Ö/0768/XIV.WP
-------------	---	----------------------

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

Beschluss:

Beschlussvorschlag an den Bauausschuss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0768 vom 13.11.2018
2. Der Bauausschuss befürwortet die 51. Änderung des Flächennutzungsplans Gauting und Aufstellung eines Bebauungsplans für ein „Sondergebiet Reitsport und Elektrizitätswerk“.

Beschlussvorschlag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0768 vom 13.11.2018
2. Der Gemeinderat beschließt die 51. Änderung des Flächennutzungsplans Gauting und Aufstellung eines Bebauungsplans für ein „Sondergebiet Reitsport und Elektrizitätswerk“.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen.
3. Mit der Erstellung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
4. Mit dem Reit- und Fahrverein ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen bezüglich der Übernahme der Planungskosten.
5. An die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Starnberg wird der Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Würmtal“ gestellt und gebeten, den Kreistag darüber beschließen zu lassen.

Ja 12 Nein 0

1746 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

KEINE

22.01.2019

Schriftführer

Vorsitzende

Julia Döring

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung