



## Niederschrift über die öffentliche 77. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.11.2019  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 22:10 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 3 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 4 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
  - 4.1 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von vier Doppelhäusern in Königswiesen, Duschlstraße 2, Fl. Nr. 1223/12 und Fl.Nr. 1223 **B23/0805/XIV.WP**
  - 4.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 WE) mit Einzelgarage und Stellplatz in Gauting, Kurt-Huber-Str. 1; Fl.Nr. 673 / 14 **B23/0804/XIV.WP**
  - 4.3 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhaus mit Einzelgarage in Gauting, Tulpenstraße 24; Fl.Nr. 662 / 34 **B23/0806/XIV.WP**
  - 4.4 Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Rochusstraße 7 Fl. Nrn. 1656/84 und 1656 / 118 **B23/0807/XIV.WP**
  - 4.5 Bauantrag für die Schließung der Loggia und Einbeziehung zum Wohnzimmer in Gauting, Waldpromenade 57; Fl.Nr. 1342 / 13 **B23/0809/XIV.WP**
  - 4.6 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei Carports in Gauting, Blumenstraße 18; Fl.Nr. 665 / 2 **B23/0808/XIV.WP**
  - 4.7 Antrag zur Fällung einer Buche in Gauting, Schrimpfstraße 48; Fl.Nr. 1927 - nochmalige Behandlung - **B23/0810/XIV.WP**
- 5 Bebauungsplan Nr. 177/GAUTING für einen Teilbereich der Waldpromenade zwischen Unterbrunner Straße und Römerstraße; Einstellung des Verfahrens **Ö/0948/XIV.WP**
- 6 Bebauungsplan Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße - zustimmende Kenntnisnahme zu Teil A **Ö/0959/XIV.WP**

- 7 Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB **O/0957/XIV.WP**
- 8 Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB - Satzungsbeschluss - **O/0958/XIV.WP**
- 9 Bebauungsplan Nr. 184/ GAUTING "Handwerkerhof" und Bebauungsplan Nr. 185/ GAUTING "Polizei" - Vorstellung der Entwurfsplanung der Verkehrsanlage (Erschließungsplanung) durch das Ingenieurbüro Haas/Herr Ostermann **O/0962/XIV.WP**
- 10 Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB **Ö/0961/XIV.WP**
- 11 Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Aufstellungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme **Ö/0960/XIV.WP**
- 12 Antrag der CSU-Fraktion: Einladung der "mitbauzentrale münchen" in einen der nächsten Bauausschüsse **Ö/0949/XIV.WP**
- 13 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 77. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **2081 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

Sie gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 8 (Ö/0957/XIV.WP) auf eine der kommenden Sitzungen des Bauausschusses verschoben werden muss, da noch einige Punkte abzuklären sind.

Hiermit besteht Einverständnis seitens der Ausschussmitglieder.

### **2083 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

KEINE

### **2084 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

KEINE

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

### **2085 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von vier Doppelhäusern in Königswiesen, Duschlstraße 2, Fl. Nr. 1223/12 und Fl.Nr. B23/0805/XIV.WP 1223**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Dr. Sklarek, GR Eck, GRin Eiglsperger, GRin Lüst, GR Platzer M., GRin Klinger, GR Moser

## Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Anja Schneider-Zach, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.10.2019, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist die Errichtung von 4 Doppelhäusern hinsichtlich der Gebäudetypologie und ihrer Situierung (Grundfläche, Geschossfläche, Länge/Breite/Höhe, Anzahl der Geschosse, Abstandsflächen, Lage, Ausrichtung) auf den Grundstücken – wie in der Planzeichnung dargestellt – planungsrechtlich zulässig?

*Nein, die städtebauliche Verdichtung würde zu einer ortsplanerisch nicht verträglichen Situation führen.*

2. Ist die geplante Bauweise, Dachform und Dachneigung wie dargestellt planungsrechtlich zulässig?

*Ja*

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

Der Stellplatzbedarf ist durch das Landratsamt Starnberg zu überprüfen und zu sichern.

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.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen.

**Ja 13 Nein 0**

**2086 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 WE) mit Einzelgarage und Stellplatz in Gauting, Kurt-Huber-Str. 1; Fl.Nr. 673 / 14 B23/0804/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Wolfgang Karl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.10.2019, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

**1. Ist die geplante Wohnnutzung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig?**

Die Wohnnutzung ist zulässig. Eine Aussage zu den Wohneinheiten wird nicht getroffen. Es wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

**2. Ist das Gebäude mit einer Grundfläche von 7,74 m / 10,24 m, einer Wandhöhe von 5,90 m und einer Firsthöhe von 7,64 m in der geplanten Lage auf dem Grundstück, planungsrechtlich nach § 34 BauGB, zulässig?**

Ja.

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

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

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

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

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen.

**Ja 13 Nein 0**

**2087     Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhaus mit Einzelgarage in Gauting, Tulpenstraße 24; Fl.Nr. 662 / 34     B23/0806/XIV.WP**

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

Die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt wird auf die Bauausschusssitzung am 17.12.2019 verschoben.

**2088     Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Rochusstraße 7 Fl. Nrn. 1656/84 und 1656 / 118     B23/0807/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Rudi Sodomann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.10.2019, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Ist das in dem Bauvorlageplan vom 22.10.2019 dargestellte Bauvorhaben eines Doppelhauses mit Garagen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig?

*siehe Antworten zu Fragen 3 und 4*

1)  
Ist die Verschmelzung des Flurstücks Fl.Nr. 1656/118 (welches von den Bayernwerken mit Kaufvertrag vom 18.10.19 erworben wurde) mit Fl.Nr. 1656/84 zu einem Baugrundstück aus planungsrechtlicher Sicht zulässig?  
Hinweis: Der Zugang zur neuen Trafostation wurde dinglich gesichert.

*Ja*

2)  
Kann die für das Vorhaben erforderliche Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 38/ Stockdorf festgesetzten Baugrenze an der Nord-, Süd- und Ostseite in Aussicht gestellt werden?

**Begründung:**

Die Baugrenze des Bebauungsplans orientiert sich an der Lage des Altbestands auf dem Grundstück, der aufgrund seiner schlechten Substanz nicht erhaltenswert ist. Zudem besteht die Möglichkeit durch den Abriss der benachbarten alten Trafostation auf Fl.Nr. 1656/118 und deren Austausch gegen eine moderne Kompaktstation, einen Hauszugang von der Nordseite her zu bewerkstelligen. Um möglichst gleichgroße Gartenanteile für beide Haushälften zu erreichen, wäre eine Ausrichtung des Baukörpers parallel zur Nordgrenze des Grundstücks (ähnlich der nördlich benachbarten Bebauung) sinnvoller als parallel zur Südgrenze.

*Ja*

3

Kann die für das Bauvorhaben erforderliche Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 38/ Stockdorf festgesetzten Überschreitung der planzeichnerisch festgesetzten GRZ und GFZ, in dem Maße wie diese bei benachbarten Grundstücken erteilt wurde, in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ des Bebauungsplans orientieren sich am Altbestand, der jedoch nicht mehr erhaltenswert ist. Mit der beantragten Grundfläche von 163 m<sup>2</sup> und der Geschossfläche von 311 m<sup>2</sup> überschreitet die Bebauung die zulässige GRZ nicht mehr als bei Fl.Nr. 1656/34 und die zulässige GFZ nicht mehr als bei Fl.Nr. 1656/17.

*Fl.Nr. 1656 / 34 -> hält GRZ und GFZ ein*

*GRZ: Ja, eine Befreiung für die Überschreitung der GRZ durch die Terrassenflächen bis 0,21 kann in Aussicht gestellt werden.*

*GFZ: Ja, eine Befreiung für die Überschreitung der GFZ bis 0,38 kann in Aussicht gestellt werden, Bezugsfall Fl. Nr. 1656/17*

4

Kann die Fällung der im Baumbestandsplan vom 22.10.19 als zu fällend dargestellte Bestandsbäume in Aussicht gestellt werden?

*Ja, entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen*

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl 1, Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes sowie Errichtung außerhalb des Bauraumes (Hauptgebäude und Garage) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Geschossflächenzahl kann bis 0,38 in Aussicht gestellt werden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundflächenzahl 1 wird befürwortet, da die Überschreitung durch die Terrassenflächen zustande kommt und dies im Bebauungsplan nicht berücksichtigt ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Bauraumüberschreitung (Haupt- und Nebengebäude) wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällung des zum Erhalt festgesetzten Baumes wird befürwortet, da durch den Neubau der Garage der Erhalt des Baumes nicht möglich wäre. Eine Ersatzpflanzung ist an geeigneter Stelle vorzunehmen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

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.

**Ja 12 Nein 1**

---

<b>2089</b>	<b>Bauantrag für die Schließung der Loggia und Einbeziehung zum Wohnzimmer in Gauting, Waldpromenade 57; Fl.Nr. 1342 / 13</b>	<b>B23/0809/XIV.WP</b>
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Miriam Grill, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.10.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

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

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

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

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen. Die Türen der Müllboxen dürfen nur nach innen geöffnet werden, ein Hineinragen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

Die Gemeinde empfiehlt eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen.

**Ja 13 Nein 0**

**2090 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei Carports in Gauting, Blumenstraße 18; Fl.Nr. 665 / 2 B23/0808/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Entwurfsverfassers Michael Wildt, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.10.2019, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Wird einer Bebauung mit je 2 Wohneinheiten pro Haushälfte zugestimmt?

*Ja*

2. Wird einer Bebauung mit einem Baukörper mit einer Länge von 19,80 m (2 x 9,90m) zugestimmt?

*Ja*

3. Wird der Bebauung mit einem Baukörper mit einer Tiefe von 11,50 m zugestimmt?

*Ja*

4. Wird der Lage des Wohngebäudes und den somit folgenden Überschreitungen der Baugrenzen laut Bebauungsplan von 1963 zugestimmt?

- a) Nach Osten um ca. 1,00 m
- b) Nach Süden um ca. 1,50 m
- c) Nach Westen um ca. 3,95 m

*Ja*

5. Wird der Lage der Garagen, Carports und Stellplätze gemäß beigefügtem Plan wie folgt zugestimmt?

- a) der Garage auf der Ostseite

*Ja*

- b) der Garage auf der Westseite

*Ja*

*Wegen Freihaltung des Sichtdreiecks sollte die Garage mit einem elektrischen Tor versehen werden, um das direkte Einfahren zu gewährleisten und ein Halten vor der Garage/Kreuzung zu vermeiden.*

- c) dem Carport auf der Ostseite

*Ja*

- d) dem Carport auf der Westseite

*Ja*

- e) dem Stellplatz auf der Ostseite

*Ja*

- f) dem Stellplatz auf der Westseite

*Ja*

6. Gestaltung des Baukörpers analog zum Nachbargebäude Blumenstr. 20-24

- a. Wird einer Geschossflächenzahl von 0,49 zugestimmt?

*Ja*

- b. Wird einer Wandhöhe von 6,25 m bezogen auf die OK vom Gelände von -0,15 zugestimmt?

*Ja*

- c. Wird einer Firsthöhe von 9,25 m bezogen auf die OK vom Gelände von -0,15 zugestimmt?

*Ja*

- d. Wird einer Dachneigung von 27,5 Grad zugestimmt?

*Ja*

- e. Wird je einer Gaube pro Haushälfte auf der Süd- und Nordseite unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zugestimmt?

*Nein, da Dachgauben bei einer Dachneigung < 30° verunstaltend wirken, wird die Errichtung eines Giebels empfohlen (siehe Fl.Nr. 665/6).*

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche, der Geschossflächenzahl, Abweichung der Dachneigung und Überschreitung der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / GAUTING.

Die Baugrenzen werden im Westen um ca. 3,95 m und im Süden um ca. 1,50 m und im Südosten um ca. 1 m überschritten.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenzen wird befürwortet, da es mindestens einen Bezugsfall (unmittelbare Nachbargrundstücke Fl. Nr. 665/3 und 665/6) gibt.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche und Geschossflächenzahl sowie Abweichung der Dachneigung werden befürwortet, da es bereits Abweichungen im Bebauungsplangebiet gibt (Bsp.: 665/3, 665/6, 671/3). Die Werte des Vorhabens orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

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

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).

Einfriedungen (straßenseitig) dürfen eine Höhe von 1,20 m (inklusive 0,10 m Sockel) nicht überschreiten.

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 1**

---

**2091 Antrag zur Fällung einer Buche in Gauting, Schrimpfstraße 48; B23/0810/XIV.WP  
Fl.Nr. 1927 - nochmalige Behandlung -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger



**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0959) vom 18.11.2019 zur zustimmenden Kenntnisnahme zu Teil A des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING für einen Teilbereich südlich der Kurt-Huber-Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING in zwei Teilen weiter zu führen.
3. Der Bauausschuss nimmt den vorgelegten ersten Planentwurf für Teil A des Bebauungsplans Nr. 183/GAUTING zustimmend zur Kenntnis.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Nr. 183A/STOCKDORF auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

**Ja 13 Nein 0**

---

<b>2094</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB</b>	<b>Ö/0957/XIV.WP</b>
-------------	---	----------------------

Tagesordnungspunkt auf eine der kommenden Sitzungen des Bauausschusses verschoben.

---

<b>2095</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand; Beschluss über die Anregungen aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB - Satzungsbeschluss -</b>	<b>Ö/0958/XIV.WP</b>
-------------	---	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0958) vom 21.11.2019.
3. Berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage:

- 2.1 IHK für München und Oberbayern
  - 2.2 Kreisbauamt
  - 2.3 Untere Immissionsschutzbehörde
  - 2.4 AWISTA
  - 2.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern
  - 2.6 Untere Naturschutzbehörde
  - 2.7 Wasserwirtschaftsamt
  - 2.8 Gemeindeverwaltung
3. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand keine Anregungen vorgetragen worden sind.
4. Der Bauausschuss fasst unter Berücksichtigung der beschlossenen Anpassungen und redaktionellen Änderungen den Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand in der Fassung vom 26.11.2019.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING nach Erteilung der Genehmigung für die zugehörige 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gauting unverzüglich öffentlich bekannt zu machen und den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

**Ja 11 Nein 1**

<b>2096</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 184/ GAUTING "Handwerkerhof" und Bebauungsplan Nr. 185/ GAUTING "Polizei" - Vorstellung der Entwurfsplanung der Verkehrsanlage (Erschließungsplanung) durch das Ingenieurbüro Haas/ Herr Ostermann</b>	<b>Ö/0962/XIV.WP</b>
-------------	---	----------------------

Sachvortrag: Herr Ostermann: Vorstellung der Straßenplanung

Wortmeldungen: GRin Högner, GR Moser, GR Eck, GR Platzer, GR Jaquet, GRin Eiglsperger, GR Dr. Sklarek, GR Deschler

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt die Beschlussvorlage Ö/0962/XIV.WP vom 22.11.2019 des Fachbereiches 25/ Tiefbau zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss stimmt der durch das Ingenieurbüro Haas vorgestellten Entwurfsplanung mit folgenden Änderungen/ Ergänzungen zu.
  - Die künftige Erschließungsstraße ist durchgängig als Einbahnstraße auszuführen.
  - Der nördliche Teil der Trasse ist so weit in Richtung Südwesten zu verschwenken, dass die in diesem Bereich auszubildenden Böschungen vollständig auf dem gemeindlichen Grundstück liegen.
  - Die Verkehrsfläche ist für eine ggf. künftig notwendige Verbreiterung auszulegen.
  - Der Radverkehr ist über den an der Pentenrieder Straße vorhandenen Geh- und Radweg zu führen.
  - Der beim Südast der künftigen Erschließungsstraße geplante Gehweg ist auf 2,50 m Breite zu erweitern.

- Die Ausfahrt aus dem Areal ist so umzuplanen, dass kein Linksabbiegen für LKWs möglich ist.
- Die Parkstände sind so zu verlängern, dass sie auch von Kleintransportern benutzt werden können.
- Die Linienführung des Geh- und Radwegs im Bereich der Besucherstellplätze der Polizeiinspektion ist Nutzerfreundlicher auszubilden.

**Ja 12 Nein 1**

---

<b>2097</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>Ö/0961/XIV.WP</b>
-------------	---	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0961) vom 20.11.2019 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 59A-1/STOCKDORF für ein Sondergebiet zwischen Kraillinger Straße und Würm. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
3. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die Anregungen von Seiten der Grundstückseigentümer werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. 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. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

**Ja 13 Nein 0**

---

<b>2098</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Aufstellungsbeschluss und zustimmende Kenntnisnahme</b>	<b>Ö/0960/XIV.WP</b>
-------------	--	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0960) vom 20.11.2019 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
3. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 20, 20/4, 28, 29 Tfl., 76 Tfl. und 77/4 Tfl. der Gemarkung Oberbrunn.
4. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist, mittels einer ortstypischen Gebäudestruktur sowie unter Erhalt und Schaffung von qualitativ hochwertigen Grünflächen den Übergang vom Innen- zum Außenbereich zu definieren. Dazu soll der nordöstliche Ortsbereich mit Einzelhäusern abgerundet werden, es sollen Streuobstwiesen ausgewiesen werden und es soll teilweise eine Nachverdichtung mit Wohnen im Ortsbereich erfolgen.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Winzinger aus Utting beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen und entstehenden Planungskosten, wurden mit den beiden Eigentümerparteien bereits städtebauliche Verträge abgeschlossen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.
8. Der Bauausschuss nimmt den vorgestellten ersten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße zustimmend zur Kenntnis.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/OBERBRUNN auf Grundlage des zustimmend zur Kenntnis genommenen Planentwurfs weiter zu betreiben und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Ja 13 Nein 0**

**2099 Antrag der CSU-Fraktion: Einladung der "mitbauzentrale münchen" in einen der nächsten Bauausschüsse** **Ö/0949/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Begründung des Antrags durch GR Platzer.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, angesichts der anstehenden Entwicklung der gemeindeeigenen Grundstücke im Bebauungsplan 100/Gauting für die weiteren Überlegungen die „mitbauzentrale münchen“ in einen der nächsten Bauausschüsse einzuladen. Hierbei sollen die unterschiedlichen gemeinschaftsorientierten Wohnprojekte und deren Erfahrungswerte vorgestellt werden.

**Ja 12 Nein 0**

---

**2100 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

**Verkehrsentwicklung im westlichen Ortsbereich von Gauting**

GR Moser beantragt, die künftige Verkehrsentwicklung im westlichen Ortsbereich von Gauting auf die Tagesordnung der Sitzung des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses am 05.12.2019 zu setzen. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass nach der Geschäftsordnung des Gemeinderats dieser Antrag zu spät für die Sitzung des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses am 05.12.2019 gemeldet worden ist und daher in der Tagesordnung dieser Sitzung nicht berücksichtigt werden kann.

09.01.2020

Schriftführer

Vorsitzende

Julia Döring

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

Rainer Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung