



Niederschrift über die öffentliche 82. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 02.04.2020
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 81. Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2020
- 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 - TEKUR: **B23/0861/XIV.WP**
Änderung des OG um eine weitere Wohnung (4 WE) und Anpassung der Freianlagen in Gauting, Frühlingstraße 23; Fl.Nr. 899 / 1
 - 5.2 Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus für ein behindertengerechtes und barrierefreies Duschbad in Gauting, Hubertusstraße 101 A; Fl.Nr. 1402 / 20 **B23/0856/XIV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Erneuerung des Dachaufbaus mit Gauben und Zwerchgiebel sowie Anbau und Dämmung des EGs in Stockdorf; Roseggerstraße 3; Fl.Nr. 1637 / 27 **B23/0852/XIV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Erneuerung des Dachaufbaus mit Gauben und Zwerchgiebel sowie Dämmung des EGs in Stockdorf; Heimstraße 42; Fl.Nr. 1637 / 5 **B23/0853/XIV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung von vier Doppelhaushälften mit je einer Garage und einem Stellplatz in Gauting, Frühlingstr. 24; Fl.Nr. 853 / 2 und 853 / 5 **B23/0857/XIV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Hangstraße 51; Fl.Nr. 603 / 1 - Haus Ost - **B23/0863/XIV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Hangstraße 51; Fl.Nr. 603 / 1 - Haus West – **B23/0865/XIV.WP**

- | | | |
|-------------|--|------------------------|
| 5.8 | Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Gauting, Luitpoldstraße 9; Fl.Nr. 1371 / 10 | B23/0854/XIV.WP |
| 5.9 | Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage in Gauting, Schrimpfstraße 28; Fl.Nr. 805 / 1 | B23/0855/XIV.WP |
| 5.10 | Bauantrag für die Errichtung einer Werbeanlage in Gauting, Schollstraße 9; Fl.Nr. 1301 / 14 | B23/0862/XIV.WP |
| 5.11 | Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage in Gauting, Waldpromenade 30; Fl.Nr. 1370 | B23/0851/XIV.WP |
| 5.12 | Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Stockdorf, Waldstraße 3; Fl.Nr. 1676 / 2 | B23/0858/XIV.WP |
| 5.13 | Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit zwei Garagen und drei Stellplätzen in Gauting, Planegger Straße 11 A; Fl.Nr. 775 / 14 | B23/0846/XIV.WP |
| 5.14 | Genehmigungsfreistellung für den Ausbau eines bestehenden überdachten Werkplatzes zur Schulungshalle in Stockdorf, Heimstraße 17; Fl.Nr. 1596 -BÜROWEG - | B23/0859/XIV.WP |
| 5.15 | Antrag zur Fällung der Buche Nr. 128 in Stockdorf, Zugspitzstraße 29; Fl.Nr. 1681 | B23/0860/XIV.WP |
| 6 | Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand; Aufhebung des Satzungsbeschlusses wegen Änderung der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zur Höhenlage | Ö/1001/XIV.WP |
| 7 | Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING Königswiesen, zwischen Duschl- und Ringstraße (West); zustimmende Kenntnisnahme | O/0986/XIV.WP |
| 8 | Bebauungsplan Nr. 61/STOCKDORF für einen Teilbereich des Sportgeländes an der Maria-Eich-Straße - Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 | O/1000/XIV.WP |
| 9 | Verschiedene öffentliche Angelegenheiten | |

Die Erste Bürgermeisterin Fr. Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche 82. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

2191 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

2192 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 81. Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2020

Der öffentliche Teil der Niederschrift der 81. Sitzung des Bauausschusses am 03.03.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 11 Nein 0

2193 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

2194 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Vergabeentscheidung für „Treffpunkt“ in Stockdorf, Harmsplatz

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass durch einstimmigen Beschluss des Gemeinderats der Zuschlag für den Betrieb der Einrichtung „Treffpunkt“ in Stockdorf am Harmsplatz an das Unternehmen Grain GmbH erteilt worden ist. Es werden nun in Abstimmung mit dem Fachbereich Hochbau der Verwaltung die technischen Erfordernisse für die KÜcheneinrichtung festgelegt.

Grundstück Am Buchet 19, Gauting

Die Erste Bürgermeisterin erinnert an die Anfrage über die mögliche Bebauung des Grundstücks am Buchet 19 mit einem freistehenden Doppelhaus, die bereits in der letzten Sitzung des Bauausschusses beraten worden ist. Sie erläutert, dass aus Sicht der Verwaltung eine derartige Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen ist, da dann die dort derzeit vorhandene Kettenhausbebauung aufgegeben werden würde und das Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Grundstück dann mit einer fensterlosen Wand auf der Grundstücksgrenze stehen würde. Daher sollte an dem vorhandenen städtebaulichen Konzept der Kettenhausbebauung in diesem Bereich festgehalten werden. Die Erste Bürgermeisterin fragt, ob diese Bewertung durch den Bauausschuss geteilt wird. Die Mitglieder des Bauausschusses signalisieren einmütig Zustimmung zum Vorschlag der Verwaltung.

Austausch defekter Straßenlaternen

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass durch das Bayernwerk mitgeteilt worden ist, dass in den letzten Tagen eine Reihe defekter Straßenlaternen u.a. in Unterbrunn in der Gautinger Landstraße, in Stockdorf und in Gauting ausgetauscht worden sind. Sie erläutert, dass der Austausch einzelner Lampen ökonomisch nicht sinnvoll ist und dass das Bayernwerk daher bei einem Austauschvorgang jeweils mehrere defekte Lampen im gesamten Gemeindegebiet austauscht.

Übergabe gebrauchtes Feuerwehrfahrzeug

Die Erste Bürgermeisterin erläutert anhand von Fotos, dass ein gebrauchtes Fahrzeug aus dem Bestand der Gautinger Feuerwehr inzwischen in den Libanon transportiert worden ist und dort der Feuerwehr in einer Gemeinde übergeben werden konnte.

Konstituierende Sitzung des Gemeinderats zur XV. Wahlperiode

Die Erste Bürgermeisterin teilt mit, dass trotz der Corona-Pandemie die konstituierende Sitzung des Gemeinderats zur XV. Wahlperiode im Mai wie geplant stattfinden wird. Die Verwaltung prüft derzeit, in welchen Räumlichkeiten die dabei notwendigen Viren-Vorsorgemaßnahmen realisierbar sind.

Aktuelle Erreichbarkeit der Mitarbeiter im Rathaus

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass das Rathaus weiterhin für die Bürger erreichbar ist. Die Anwesenheit der Mitarbeiter im Rathaus erfolgt, um eine Ansteckung durch das Corona-Virus zu minimieren, im Schichtdienst.

Einsehbarkeit von öffentlich ausliegenden Bauleitplänen

Die Erste Bürgermeisterin weist darauf hin, dass öffentlich ausliegende Bauleitpläne derzeit jeweils durch Aushang an der Fensterfläche neben dem Haupteingang des Rathauses einsehbar sind. Darüber hinaus sind die Planunterlagen wie bisher auch auf der Internet-Seite der Gemeinde Gauting verfügbar.

Die Erste Bürgermeisterin übergibt die Leitung der weiteren Sitzung um 19.42 Uhr ab der Behandlung der verschiedenen Bauanträge privater Bauwerber an den Zweiten Bürgermeister.

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

2195 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses - TEK-TUR: Änderung des OG um eine weitere Wohnung (4 WE) und Anpassung der Freianlagen in Gauting, Frühlingstraße 23; Fl.Nr. 899 / 1 B23/0861/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Änderungsantrag nach den Plänen des Architekten Gerhard Sillmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.02.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art, aber nicht nach Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Aufgrund der Anpassung der Freiflächen erhöht sich die Wandhöhe im Westen des Gebäudes (zum Hang) um ca. 0,70 m im Vergleich zur Baugenehmigung vom 25.02.2019.

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).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

2196 Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus für ein behindertengerechtes und barrierefreies Duschbad in Gauting, Hubertusstraße 101 A; Fl.Nr. 1402 / 20 B23/0856/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Udo Raab, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.02.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung 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
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

2197 Bauantrag für die Erneuerung des Dachaufbaus mit Gauben und Zwerchgiebel sowie Anbau und Dämmung des EGs in Stockdorf; Roseggerstraße 3; Fl.Nr. 1637 / 27 B23/0852/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Heinz Leucht, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.02.2020, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GRZ 2, der Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels und der Dachneigung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der GRZ 2 gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO wird befürwortet, da die Grundfläche durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Laut der Festsetzung 5.4 des Bebauungsplanes Nr. 45/STOCKDORF sind Zwerchgiebel bei Dachneigungen von 35° und mehr zulässig.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Dachneigung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da es sich um eine bestandsbedingte Überschreitung handelt.

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).

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) zu beachten.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

2198 Bauantrag für die Erneuerung des Dachaufbaus mit Gauben und Zwerchgiebel sowie Dämmung des EGs in Stockdorf; Heimstraße B23/0853/XIV.WP 42; Fl.Nr. 1637 / 5

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Heinz Leucht, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.02.2020, wird erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung GRZ 2, der Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels, Überschreitung der Baugrenzen durch das Gewächshaus und die Garage sowie Überschreitung der Dachneigung und der Sockelhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung bezüglich der Überschreitung der GRZ 2 kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO erteilt werden, da die Grundfläche durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Wandhöhe im Bereich des Zwerchgiebels gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Laut der Festsetzung 5.4 des Bebauungsplanes Nr. 45/STOCKDORF sind Zwerchgiebel bei Dachneigungen von 35° und mehr zulässig.

Die erforderliche Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Die Garage und das bestehende Gewächshaus überschreiten bestandsbedingt die Baugrenze. Die Überschreitung der Baugrenze der Garage wurde im Jahre 1961 und des Gewächshauses im Jahre 1999 genehmigt. Maßgeblich war hierbei jeweils der Bebauungsplan Nr. 2/STOCKDORF aus dem Jahre 1952.

Die erforderlichen Befreiungen für die Überschreitung der Dachneigung und der Sockelhöhe gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da es sich um bestandsbedingte Überschreitungen handelt.

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).

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) zu beachten.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

2199 Bauantrag für die Errichtung von vier Doppelhaushälften mit je einer Garage und einem Stellplatz in Gauting, Frühlingstr. 24; B23/0857/XIV.WP Fl.Nr. 853 / 2 und 853 / 5

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Rainer Fuchs, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.02.2020, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den vorgenannten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen:

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

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.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird somit befürwortet.

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.

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 Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

2200	Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Hangstraße 51; Fl.Nr. 603 / 1 - Haus Ost -	B23/0863/XIV.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Moser, GR Ebner, GR Rindermann

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Dieter Ankerne, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.03.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt. Das Vorhaben widerspricht den geplanten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für diesen Bereich: Auf dem Grundstück Fl. Nr. 603/1 ist zum Erhalt des begrünten Vorgartenbereichs ein Wohngebäude zulässig, das einen Mindestabstand von 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält.

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sitzung des Bauausschusses am 21.04.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Fl. Nr. 603/1 und die benachbarten Grundstücke mit folgenden vorläufigen städtebaulichen Zielsetzungen vorzubereiten:

- Ausweisung von Baufenstern, durch die die bebaubare Fläche je Grundstück und eine zweizeilige Bebauung festgesetzt wird
- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke
- Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude
- Erhaltung der städtebaulichen Struktur des Gebiets mit begrünten Vorgartenzonen und einem Mindestabstand der Wohngebäude von 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche

Die Einhaltung der vorgenannten vorläufigen städtebaulichen Zielsetzungen ist durch Erlass einer Veränderungssperre zu sichern.

Ja 10 Nein 0

2201	Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Hangstraße 51; Fl.Nr. 603 / 1 - Haus West -	B23/0865/XIV.WP
-------------	--	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Bauausschusssitzung vertagt.

2202	Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Gauting, Luitpoldstraße 9; Fl.Nr. 1371 / 10	B23/0854/XIV.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.02.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften (Dachform Garage, Anzahl der Dachflächenfenster), Überschreitung der Baugrenzen durch die Garage und Überschreitung der Grundfläche 2 nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 / GAUTING.

Der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Anzahl und der Größe der lichten Glasfläche für Dachflächenfenster kann entsprochen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und diese Festsetzung zwischenzeitlich überholt ist.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Dachform für die Garage und die Überschreitung der Baugrenzen durch die Garage werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die bestehende Einzelgarage wurde mit einem Flachdach errichtet und zudem gibt es bereits Abweichungen im Bebauungsplan Gebiet (z. B. Fl. Nr. 1371/6).

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche 2 wird erteilt, da die Grundfläche durch die Zufahrt überschritten wird. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Zufahrten bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden und muss mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen.

Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,30 m, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

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

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

Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

2203 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage in Gauting, Schrimpfstraße 28; Fl.Nr. 805 / 1 B23/0855/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.02.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

– Ist die Errichtung des dargestellten Vorhabens (10,95 m x 8,25 m, Firsthöhe 6,40 m) möglich, wenn

- a) eine Grundstücksteilung durchgeführt wird?
- b) keine Grundstücksteilung durchgeführt wird?

Nein, im Bebauungsplan wurde an der geplanten Stelle kein Bauraum für ein Bauvorhaben vorgesehen.

– Ist die Erweiterung des geplanten Gebäudes durch einen erdgeschossigen Erker (4,40 m x 1,00 m) im Süden möglich?

Nein, im Bebauungsplan wurde an der geplanten Stelle kein Bauraum für ein Bauvorhaben vorgesehen.

- Muss das Gebäude in einer Bauflucht mit den anderen Gebäuden (Schrimpfstraße 32 / 30 / 28) stehen?

Nein, im Bebauungsplan wurde an der geplanten Stelle kein Bauraum für ein Bauvorhaben vorgesehen.

- Ist eine Befreiung der Dachneigung bis 38° (SD) möglich?

Nein

- Reicht eine Garage mit Stellplatz aus? (EFH)

Nein, im Bebauungsplan wurde an der geplanten Stelle kein Bauraum für ein Bauvorhaben vorgesehen.

- Kann der Bestand (Schrimpfstraße 28) südlich um einen erdgeschossigen Wintergarten (ca. 5,00 m x 4,00 m) erweitert werden?

Ja

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und - bei geeigneter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

**2204 Bauantrag für die Errichtung einer Werbeanlage in Gauting, B23/0862/XIV.WP
Schollstraße 9; Fl.Nr. 1301 / 14**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Rindermann

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Wolfgang Sedlaczek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.02.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Die freistehende Werbeanlage entspricht nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung. Eine Ausnahme gemäß § 2 Nr. 1 C wird gestattet.

Ja 10 Nein 0

2205 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage in B23/0851/XIV.WP
Gauting, Waldpromenade 30; Fl.Nr. 1370

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Joseph Keilhofer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.02.2020, wird erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Von dem Bauantrag nach den vorgelegten Plänen wird zustimmend Kenntnis genommen. Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe durch den Zwerchgiebel nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Laut Festsetzung Nr. 5.4 des Bebauungsplanes sind bei Dachneigungen von 35° und mehr zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss stehende Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

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.

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.

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
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 10 Nein 0

2206 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Stockdorf, Waldstraße 3; Fl.Nr. 1676 / 2 B23/0858/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Manuel Seehofer , mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.02.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

1. Ist die eingereichte Bebauung des Zweifamilienhauses gemäß der beiliegenden Baupläne auf dem Grundstück Fl.Nr. 1676/2, Gemarkung Gauting planungsrechtlich zulässig?

Nein, aufgrund der Überschreitung der GFZ.

2. Ist die eingereichte Planung auch mit einer Dachneigung von 30° planungsrechtlich zulässig, wenn ein entsprechender Antrag auf Befreiung eingereicht wird und das DG weiterhin kein Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO ist?

Nein, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

3. Ist ein Gebäude mit einer Länge von 14,50 m und einer Breite von 9,0 m sowie einer Wandhöhe von 6,0 m, 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 25° Neigung, was einer GRZ von 0,19 und einer GFZ von 0,37 entspricht und somit geringer ist als der Referenzfall aus der Nachbarschaft, planungsrechtlich zulässig?

Nein. Nach Sach- und Rechtslage kann die erforderliche Befreiung vom Maß der Nutzung bis 0,35 befürwortet werden, da hierfür schon diverse Bezugsfälle vorhanden sind.

4. Ist ein Gebäude mit einer Länge von 14,5 m und einer Breite von 9,2 m sowie einer Wandhöhe von 6,0 m, 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 25° Neigung, was einer GRZ von 0,19 und einer GFZ von 0,38 entspricht und somit genauso hoch ist wie der Referenzfall aus der Nachbarschaft, planungsrechtlich zulässig?

Nein, siehe Antwort zu Frage 3.

5. Ist ein Gebäude mit einer Länge von 14,50 m und eine Breite von 10,8 m sowie einer Wandhöhe von 6,0 m, 2 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 25° planungsrechtlich zulässig, was einer GRZ von 0,22 und einer GFZ von 0,45 und somit der baulichen Dichte des bisherigen Baubestands auf dem Baugrundstück entspricht und gleichzeitig unterhalb der deutlich höheren GFZ der unmittelbaren Nachbargrundstücke liegt?

Nein, siehe Antwort zu Frage 3.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) 1 und 2 und der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / STOCKDORF.

Den erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 1 und 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitungen durch Anrechnung der Terrassenflächen bzw. Zufahrten ergeben und dies im Bebauungsplan 41 /STOCKDORF nicht geregelt und berücksichtigt wird.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GFZ wird nicht befürwortet.

Hinweis an das Landratsamt:

Statt vier erforderlichen Stellplätzen werden nur zwei Stellplätze in Form von Einzelgaragen nachgewiesen.

Ja 10 Nein 0

2207 Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (3 WE) mit zwei Garagen und drei Stellplätzen in Gauting, Planegger Straße 11 A; Fl.Nr. 775 / 14 B23/0846/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Rindermann

Beschluss:

Zur Bauvoranfrage nach den Plänen des Architekten Dipl.-Ing. Klaus Rinker, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.02.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Bauvorhaben erreicht eine Grundfläche von 119 m², eine Firsthöhe von 11,30 m bzw. 13,50 m und eine U + E + 1 + D-Geschoßigkeit.

Ja 10 Nein 0

2208 Genehmigungsfreistellung für den Ausbau eines bestehenden überdachten Werkplatzes zur Schulungshalle in Stockdorf, Heimstraße 17; Fl.Nr. 1596 -BÜROWEG - B23/0859/XIV.WP

Der Zweite Bürgermeister gibt bekannt, dass der Antrag auf dem **Büroweg** erledigt wurde.

2209 Antrag zur Fällung der Buche Nr. 128 in Stockdorf, Zugspitzstraße 29; Fl.Nr. 1681 B23/0860/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Hr. Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.02.2020, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 / Stockdorf.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet.

Ja 10 Nein 0

2210 Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand; Aufhebung des Satzungsbeschlusses wegen Änderung der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zur Höhenlage Ö/1001/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 1001) vom 23.03.2020
2. Der Bauausschuss hebt den in der Sitzung am 26.11.2019 zu dem Bebauungsplan Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand gefassten Satzungsbeschluss auf.
3. Der Bauausschuss nimmt den hinsichtlich der Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Höhenlage des künftigen Gebäudes geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand (Plandatum 02.04.2020) zustimmend zur Kenntnis.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185/GAUTING für ein Teilgebiet am Kreisverkehr westlicher Ortsrand (Plandatum 02.04.2020) gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und parallel hierzu die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden wird auf zwei Wochen begrenzt und es wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zulässig sind.

Ja 9 Nein 1

2211 Bebauungsplan Nr. 191/GAUTING Königswiesen, zwischen Duschl- und Ringstraße (West); zustimmende Kenntnisnahme Ö/0986/XIV.WP

Sachvortrag: Herr Schwander
Wortmeldung: GR Moser

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö/0986 vom 23.03.2020.
2. Der Bauausschuss beschließt die zustimmende Kenntnisnahme des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 191/GAUTING Königswiesen, zwischen Duschl- und Ringstraße (West).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Ja 11 Nein 0

2212 Bebauungsplan Nr. 61/STOCKDORF für einen Teilbereich des Sportgeländes an der Maria-Eich-Straße - Abwägung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Ö/1000/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 1000) vom 25.03.2020 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 61/STOCKDORF für einen Teilbereich des Sportgeländes an der Maria-Eich-Straße.
2. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen.
3. Die von Seiten der Öffentlichkeit, hier des Sportvereins, vorgetragenen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 61/STOCKDORF für einen Teilbereich des Sportgeländes an der Maria-Eich-Straße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.
5. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Ja 11 Nein 0

2213 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Corona-Pandemie:

Der Zweite Bürgermeister appelliert, dass auch die Mitglieder des Gemeinderats ihren Teil dazu beitragen, die Vorgaben der Bayerischen Staatsregierung zur Minimierung der Ansteckungsgefahr und zum Schutz der Bevölkerung in der derzeitigen Corona-Pandemie einzuhalten. Mit jeder ggf. erforderlichen Verlängerung der momentan geltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens werde auch die Wirtschaft stärker in Mitleidenschaft gezogen. Dies gelte es, zu vermeiden.

20.04.2020

Schriftführer:

Vorsitz:

Nicole Klein
Verwaltungsfachwirtin

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

ab Beschl.-Nr. 2195
Dr. Jürgen Sklarek
Zweiter Bürgermeister