



## Niederschrift über die öffentliche 9. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.02.2021  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 21:00 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 8. Sitzung des Bauausschusses am 12.01.2021
- 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 Einfamilienhauses in Stockdorf, Zugspitzstraße 22; Fl.Nr. 1679 / 4 **B23/0134/XV.WP**
  - 5.2 Bauantrag für die Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Vogelsangstraße 18; Fl.Nr. 1346 / 13 **B23/0135/XV.WP**
  - 5.3 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens an das bestehende Reihenhaus in Gauting, Kurt-Huber-Straße; Fl.Nr. 673 / 46 und 673 / 73 **B23/0093/XV.WP**
  - 5.4 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens sowie bauliche Änderungen im Erdgeschoss eines bestehenden Reiheneckhauses in Buchendorf, Am Weiher 5; Fl.Nr. 43 / 2 **B23/0142/XV.WP**
  - 5.5 Antrag zur Fällung von zwei Ahornbäumen in Stockdorf, Waldstraße 18; Fl.Nr. 1672 / 9 - **BÜROWEG** - **B23/0145/XV.WP**
  - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Schwimmteich in Stockdorf, Kobellstraße 14, Fl.Nr. 1632 / 31 **B23/0136/XV.WP**
  - 5.7 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 13 in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 12; Fl.Nr. 1643 / 6 **B23/0144/XV.WP**
  - 5.8 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf; Kobellstr. 1, Fl. Nrn. 1636/9 und 1636 / 10 **B23/0118/XV.WP**

- 5.9** Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Mehrgenerationenhaus in Gauting, Schrimpfstraße 28; Fl.Nr. 805 / 1 **B23/0137/XV.WP**
- 5.10** Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Paul-Hey-Straße 8; Fl.Nr. 460 / 28  
**- BÜROWEG -** **B23/0141/XV.WP**
- 5.11** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Ammerseestr. 63; Fl.Nr. 467 / 3 **B23/0138/XV.WP**
- 5.12** Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses (Haus 1) mit Einzelgarage, Duplexgarage und einem offenen Stellplatz in Gauting, Ammerseestr. 63; Fl.Nr. 467 / 3 **B23/0139/XV.WP**
- 5.13** Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses (Haus 2) mit Einzelgarage, Duplexgarage und einem offenen Stellplatz in Gauting, Ammerseestr. 63; Fl.Nr. 467 / 3 **B23/0140/XV.WP**
- 5.14** Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Untertaxetweg 94, Fl.Nr. 804 / 19 **B23/0143/XV.WP**
- 6** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zw. Bahnhofstr. u. Schulstr.; Abwägung aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteil. der Behörden gem. § 13a Abs. 1 u. Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB; Satzungsbeschl **Ö/0156/XV.WP**
- 7** Vergabe von Bauleistungen: Neubau LSA Bahnhofstraße/ Ammersee-  
straße **Ö/0155/XV.WP**
- 8** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Fr. Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 9. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

---

### **0214 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

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

---

### **0215 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 8. Sitzung des Bauausschusses am 12.01.2021**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 8. Sitzung des Bauausschusses vom 12.01.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

---

### **0216 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

---

### **0217 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

#### **1. Fußgängerunterführung am Bahnhof Gauting**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass die Verwaltung die Anregung aus der letzten Sitzung des Bauausschusses hinsichtlich des Einbaus von Führungsschienen zur Nutzung des hinteren Treppenabgangs zur Fußgängerunterführung am Bahnhof Gauting durch Kinderwagen an die Deutsche Bahn mit der Bitte um Prüfung geleitet hat.

#### **2. Ampelschaltung in der Grubmühlerfeldstr. / Einmündung am Hauptplatz**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass die Verwaltung aufgrund des Hinweises aus der vergangenen Bauausschusssitzung, dass die Ampelschaltung in der Grubmühlerfeldstr. bei der Einmündung am Hauptplatz nicht auf Radfahrer reagiert, nochmals das Straßenbauamt um entsprechende Überprüfung gebeten hat.

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

**0218    Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Stockdorf, Zugspitzstraße 22; Fl.Nr. 1679 / 4    B23/0134/XV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt wird.

**0219    Bauantrag für die Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Vogelsangstraße 18; Fl.Nr. 1346 / 13    B23/0135/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin, Birte Raff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche und Abweichung des Haustyps nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 / GAUTING.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundfläche wird befürwortet, da sich die Überschreitung durch die Anrechnung von Terrassenflächen und Zufahrt ergibt. Diese sind bestandsbedingt vorhanden, wasserdurchlässig und treten städtebaulich nicht in Erscheinung.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Abweichung des Haustyps wird befürwortet, da es sich um bestandsbedingte Abweichungen handelt.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

**Ja 13 Nein 0**

**0220 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens an das bestehende Reihenhaus in Gauting, Kurt-Huber-Straße; Fl.Nr. 673 / 46 und 673 B23/0093/XV.WP / 73**

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

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Roland Messmer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Hinweis an das Landratsamt:

Abstandsflächenvorschriften werden nicht eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung wird lt. Antragsteller nachgereicht.

**Ja 13 Nein 0**

**0221 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens sowie bauliche An-  
derungen im Erdgeschoss eines bestehenden Reiheneckhauses B23/0142/XV.WP  
in Buchendorf, Am Weiher 5; Fl.Nr. 43 / 2**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Jasmin Zizak, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.01.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

**Ja 13 Nein 0**

---

**0222 Antrag zur Fällung von zwei Ahornbäumen in Stockdorf, Waldstraße 18; Fl.Nr. 1672 / 9 - BÜROWEG - B23/0145/XV.WP**

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

---

**0223 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Schwimmteich in Stockdorf, Kobellstraße 14, Fl.Nr. 1632 / 31 B23/0136/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten HBH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / STOCKDORF.

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

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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 13 Nein 0**

---

**0224 Antrag zur Fällung der Birke Nr. 13 in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 12; Fl.Nr. 1643 / 6 B23/0144/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.01.2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

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

Eine Ersatzpflanzung wird aufgrund der vorhandenen Leitungen sowie der einzuhaltenden Grenzabstände nicht gefordert.

**Ja 12 Nein 1**

---

**0225 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf; Kobellstr. 1, Fl. Nrn. 1636/9 und 1636 / 10 B23/0118/XV.WP**

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

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Elisabeth Stürzer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:



**1a) Variante**

**Straßenseitig wird die Baugrenze mit dem Hauptgebäude und der Außentreppe überschritten. Wird für das Baugrundstück die Überschreitung dieser Baugrenze mit dem Baukörper um ca. 7,62 m x 14,20 m wie im Plan dargestellt, nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit?**

*Nein, da die Grundzüge der Planung berührt werden.*

**1b) Variante 2**

**Straßenseitig wird die Baugrenze mit dem Hauptgebäude und der Außentreppe überschritten. Wird für das Baugrundstück die Überschreitung dieser Baugrenze mit dem Baukörper um ca. 7,62 m x 13,70 m wie im Plan dargestellt, nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit?**

*Nein, da die Grundzüge der Planung berührt werden.*

**2) Für Garagen sind im Bebauungsplan keine Festlegungen hinsichtlich der genauen Lage mittels Planzeichnung getroffen. Ist die Anordnung und Lage der Garage mit dem Nebenraum (Abstellraum) sowie dem Stellplatz planungsrechtlich zulässig?**

*Ja.*

**3) Kann es so gesehen werden, dass für die Grundfläche eine Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO möglich ist?**

**3a) Variante 1**

Geplante Grundstücksgröße: 758 m<sup>2</sup>. Demnach ist eine GR von 189,5 m<sup>2</sup> zulässig. Incl. 50 % Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO ist eine gesamt GR von 284,25 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zufahrt zum dahinter liegenden Grundstück dient zur Sicherung des Bestandes.

*Ja.*

**3b) Variante 2**

Geplante Grundstücksgröße: 758 m<sup>2</sup>. Demnach ist eine GR von 189,5 m<sup>2</sup> zulässig. Incl. 50 % Überschreitung nach §19 Abs. 4 BauNVO ist eine gesamt GR von 284,25 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zufahrt zum dahinter liegenden Grundstück dient zur Sicherung des Bestandes.

*Ja.*

**4) Ist das geplante Gebäude, wie im Plan dargestellt, mit dem Erker, der Höhenentwicklung insbesondere der dargestellten Dachformen (Walmdach und Zeltdach) planungsrechtlich zulässig?**

*Nein, da die Geschossfläche überschritten ist und das Gebäude teilweise außerhalb des Bau-  
raumes liegt.*

**5) Wird für den im B-Plan zu erhaltendem Baum eine Befreiung für die Beseitigung erteilt, mit der Auflage, für eine entsprechende Ersatzpflanzung zu sorgen?**

*Die Beantwortung der Frage ist nicht möglich, da die Baumfällung nicht begründet ist.*

**6) Wird für die Überschreitung der GF um 100 m<sup>2</sup> eine Befreiung erteilt?**

*Nein, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Es gibt keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.*

**7) Sollte der Befreiung der Geschossfläche etwas entgegenstehen, wird hilfsweise der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Mit dieser Änderung wird die Anpassung der Baugrenze und der Geschossflächenzahl beantragt. Für das Bestandsgebäude sollte eine Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> zur Sicherung des Bestandes und für das in diesem Antrag beantragte Gebäude ein GF von 220 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.**

Bei den Beratungen vor Antragstellung wurde bereits eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 45/STOCKDORF in Betracht gezogen. Dafür wurde vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München eine städtebauliche Prüfung vorgenommen. Fazit war, dass grundsätzlich eine **Anpassung der Baugrenzen und der zulässigen Geschossfläche** vorgenommen werden könnte (Bestandsfestschreibung max. **280 m<sup>2</sup> + 220 m<sup>2</sup>** für den Neubau), allerdings müsste in jedem Fall die festgesetzte GRZ von 0,25 eingehalten werden. Bei der GRZ gibt es keine Möglichkeit der Bebauungsplanänderung!

Die Änderung des Bebauungsplans wird in Aussicht gestellt. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossfläche (GF) und teilweise Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 / STOCKDORF.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Es gibt keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.

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

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

**Ja 12 Nein 1**

---

**0226 Bauvorbescheidsantrag für die Erweiterung eines Wohnhauses zu einem Mehrgenerationenhaus in Gauting, Schrimpfstraße 28; B23/0137/XV.WP Fl.Nr. 805 / 1**

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

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Klaus-Peter Mandler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.01.2021, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

**AI**

**Ist die im Konzept A dargestellte Baurauerweiterung und Bebauung mit einem zweigeschossigen Verbindungs- und Hauptgebäude im Süden grundsätzlich möglich?**

*Nein, da keine Baugrenzenüberschreitungen in diesem Maße vorhanden sind.*

**A 1 1**

**Ist ein zweigeschossiges Verbindungs- und Hauptgebäude gemäß Konzept A mit einer GR von ca. 20 m<sup>2</sup> + 100 m<sup>2</sup>, insgesamt 120 m<sup>2</sup> möglich?**

*Nein, da keine Baugrenzenüberschreitungen in diesem Maße vorhanden sind.*

**A 1.2**

**Ist ein zweigeschossiges Verbindungs- und Hauptgebäude gemäß Konzept A mit einer GR von ca. 30 m<sup>2</sup> + 110 m<sup>2</sup>, insgesamt 140 m<sup>2</sup> möglich?**

*Nein, da keine Baugrenzenüberschreitungen in diesem Maße vorhanden sind.*

**B 1.**

**Ist die im Konzept B dargestellte Baurauerweiterung und Bebauung mit einem zweigeschossigen Anbau im Süden grundsätzlich möglich?**

*Nein, da keine Baugrenzenüberschreitungen in diesem Maße vorhanden sind.*

**B 1.1**

**Ist ein zweigeschossiger Anbau ca. 10 x 12 m gern. Konzept B, mit einer GR von 120 m<sup>2</sup> möglich?**

*Nein, da keine Baugrenzenüberschreitungen in diesem Maße vorhanden sind.*

**B 1.2**

**Ist ein zweigeschossiger Anbau ca. 10,5 x 12,5 m gern. Konzept B, mit einer GR von 130 m<sup>2</sup> möglich?**

*Nein, da keine Baugrenzenüberschreitungen in diesem Maße vorhanden sind.*

**C1**

**Ist die im Konzept C dargestellte Baurauerweiterung und Bebauung mit einem zweigeschossigen Anbau im Süden grundsätzlich möglich?**

*Nein, im Bebauungsplan wurde kein Bauraum für ein weiteres, freistehendes Gebäude auf diesem Grundstück vorgesehen.*

### **C 1.1**

**Ist ein zweigeschossiger Anbau ca. 8,5 x 12,5 m gern. Konzept C, mit einer GR von 110 m<sup>2</sup> möglich?**

*Nein, im Bebauungsplan wurde kein Bauraum für ein weiteres, freistehendes Gebäude auf diesem Grundstück vorgesehen.*

### **Wandhöhe**

#### **WH 1.**

**Ist analog der Schrimpfstraße 32b / 32e eine Wandhöhe von 6,32 m zulässig?**

*Bei den festgesetzten 6,00 m handelt es sich um die Traufhöhe.*

#### **WH 2.**

**Ist analog der Schrimpfstraße 32b / 32e eine Wandhöhe von 6,62 m zulässig?**

*Bei den festgesetzten 6,00 m handelt es sich um die Traufhöhe.*

### **Dachneigung**

#### **DN 1**

**Ist analog der Gebäude Nr. 30, 32b/32e, 34/34a eine Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig?**

*Nein, die Frage ist zu ungenau.*

#### **DN 2**

**Ist wie beim Gebäude 32b/32e eine Dachneigung von 30° zulässig?**

*Ja*

#### **DN 3**

**Ist analog der Gebäude Nr. 30, 34/34a eine Dachneigung von 38° zulässig?**

*Nein*

### **Dachgauben**

#### **DG 1**

**Sind ab einer Dachneigung von 30° querstehende Satteldachgauben zulässig?**

*Gauben sind grundsätzlich möglich. Die Frage kann aber nicht abschließend beantwortet werden, da Bauordnungsrecht (Zuständigkeit LRA).*

#### **DG 2**

**Sind ab einer Dachneigung von 30° Schleppdachgauben zulässig?**

*Gauben sind grundsätzlich möglich. Die Frage kann aber nicht abschließend beantwortet werden, da Bauordnungsrecht (Zuständigkeit LRA).*

### **Garagen**

#### **G1**

**Ist die in den Konzepten dargestellte, vom Alter Untertaxetweg erschlossene, Grenzgarage mit einem Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig?**

*Ja*

**G3.**

**Ist die in den Konzepten dargestellte, vom Alter Untertaxetweg erschlossene, Grenzgarage mit einem verringerten Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig?**

*Nein, lt. Bebauungsplan müssen Garagen 5 m von den Straßen – u. Grünflächenbegrenzungslinie entfernt sein.*

Die Vorhaben (Konzept A und B) entsprechen wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ), Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Überschreitung Dachneigung – DN) und Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Das Vorhaben (Konzept C) entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Überschreitung Dachneigung – DN) und Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Bauraumüberschreitung wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Bei den angegebenen Bezugsfällen sind die Bauraumüberschreitungen nicht so gravierend bzw. gibt es nur einen zutreffenden Bezugsfall (genehmigt 2004) für die hohe Bauraumüberschreitung (Fl. Nr. 804/1).

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der GFZ-Überschreitung wird befürwortet, da diverse Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet vorhanden sind (Fl. Nrn. 804/26; 804/27; 805; 805/13; 804/1; 804/44).

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Überschreitung der Dachneigung wird nur bei der Frage Dachneigung DN 2 befürwortet, da es bereits Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet gibt (Fl. Nrn. 805/10; 805/14)

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

**Ja 12 Nein 1**

---

**0227 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen in Gauting, Paul-Hey-Straße 8; Fl.Nr. 460 / B23/0141/XV.WP 28 - BÜROWEG -**

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

---

**0228 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Ammerseestr. 63; Fl.Nr. B23/0138/XV.WP 467 / 3**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Ingo Traumüller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

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 zur Straße hin abzupflanzen.

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 8 Nein 5**

**0229 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses (Haus 1) mit Einzelgarage, Duplexgarage und einem offenen Stellplatz in Gauting, Ammerseestr. 63; Fl.Nr. 467 / 3 B23/0139/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GRin Köhler, GR Jaquet

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Ingo Traumüller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

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 zur Straße hin abzupflanzen.

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 8 Nein 5**

**0230 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses (Haus 2) mit Einzelgarage, Duplexgarage und einem offenen Stellplatz in Gauting, Ammerseestr. 63; Fl.Nr. 467 / 3 B23/0140/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Ingo Traumüller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

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 zur Straße hin abzapflanzen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

**Ja 8 Nein 5**

**0231 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Untertaxetweg 94, Fl.Nr. 804 / 19 B23/0143/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Antrag auf Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.01.2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Gartengerätehauses nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / Gauting.



Die erforderliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits mehrere (genehmigte) Gartenhäuser im Bebauungsplangebiet.

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.

**Ja 12 Nein 1**

---

<b>0232</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187/GAUTING für ein Teilgebiet zw. Bahnhofstr. u. Schulstr.; Abwägung aus der erneuten öffentl. Auslegung u. der erneuten Beteil. der Behörden gem § 13a Abs. 1 u. Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB; Satzungsbeschl</b>	<b>Ö/0156/XV.WP</b>
-------------	---	---------------------

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt wird.

---

<b>0233</b>	<b>Vergabe von Bauleistungen: Neubau LSA Bahnhofstraße/ Ammerseestraße</b>	<b>Ö/0155/XV.WP</b>
-------------	--	---------------------

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

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0155/XV.WP Vergabe von Bauleistungen: Erweiterung/ Neubau der LSA Ammerseestraße/ Bahnhofstraße/ P+R-Zufahrt (Erschließungsstraße).
2. Der Bauausschuss beschließt die Siemens Mobility GmbH aus München mit der Erweiterung/ Neubau der LSA Ammerseestraße/ Bahnhofstraße/ P+R-Zufahrt (Erschließungsstraße) mit einer Bruttoangebotssumme von 59.493,30 € zu beauftragen.

**Ja 13 Nein 0**

---

**0234 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

KEINE

16.02.2021

Schriftführer

Julia Döring  
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin