



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 7. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 15.12.2020
Beginn:	19:15 Uhr
Ende	22:55 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 6. Sitzung des Bauausschusses vom 17.11.2020
- 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 Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in Gauting, Bahnhofstraße 1 und 3; Fl.Nr. 131/0 und 131 / 3 **B23/0089/XV.WP**
 - 5.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Pippinstraße 61; Fl.Nr. 1347 - nochmalige Behandlung - **B23/0115/XV.WP**
 - 5.3 Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Stockdorf; Heimstraße 34; Fl.Nr. 1634 / 3 **B23/0109/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit vier Doppelgaragen in Oberbrunn, Landstraße 6-6c, Fl.Nrn. 41/3, 41/4, 41/5 und 41/6 **B23/0105/XV.WP**
 - 5.5 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage in Gauting, Max-Klinger-Straße 12; Fl.Nr. 1343 / 7 **B23/0110/XV.WP**
 - 5.6 Antrag zur nachträglichen Genehmigung für die Fällung einer Buche in Gauting, Hubertusstraße 73 A; Fl.Nr. 1399 / 25 **B23/0100/XV.WP**
 - 5.7 Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes als Erweiterung der bestehenden Bebauung in Gauting, Margaretenstraße 4; Fl.Nr. 171 / 37 und 171 / 67 **B23/0114/XV.WP**
 - 5.8 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens an das bestehende Reihenhäuser in Gauting, Kurt-Huber-Straße; Fl.Nr. 673 / 46 und 673 / 73 **B23/0093/XV.WP**

- 5.9 Antrag zur Fällung der Esche Nr. 913 in Gauting, Luitpoldstraße 9; Fl.Nr. 1371 / 10 **B23/0112/XV.WP**
- 5.10 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit teilweise erdgeschossiger Büro/Praxis Nutzung und gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 18; Fl.Nr. 719 - nochmalige Behandlung - **B23/0117/XV.WP**
- 5.11 Antrag zur Schnittmaßnahme an einer Lindengruppe in Gauting, Gartenpromenade 50; Fl.Nr. 1353 / 2 **B23/0113/XV.WP**
- 5.12 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses bzw. von zwei Einfamilienhäusern (versch. Varianten) in Gauting, Tassilostraße 1; Fl.Nr. 1445 / 38 **B23/0107/XV.WP**
- 5.13 Genehmigungsfreistellung für die Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in Gauting, Clermontstraße 4; Fl.Nr. 916 / 2 - BÜROWEG - **B23/0116/XV.WP**
- 5.14 Bauantrag für den Einbau von zwei Dachgauben in bestehendem Wohnhaus in Stockdorf, Kobellstraße 16A, Fl.Nr. 1624 **B23/0104/XV.WP**
- 5.15 Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung einer bestehenden Büroeinheit in Stockdorf, Gautinger Str. 9; Fl.Nr. 1606 / 2 **B23/0106/XV.WP**
- 5.16 Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Untertaxetweg 71, Fl.Nr. 803 / 3 **B23/0101/XV.WP**
- 5.17 Bauvorbescheidsantrag für die Verlängerung des Daches am bestehenden Wohnhaus in Gauting, Magdalenenstraße 14; Fl.Nr. 214 / 16 **B23/0111/XV.WP**
- 5.18 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen in Gauting, Hubertusstraße 67 A und B; Fl.Nr. 1399 / 38 **B23/0097/XV.WP**
- 5.19 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einer Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 2; Fl.Nr. 1643 / 10 **B23/0108/XV.WP**
- 5.20 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Gartenpromenade 49; Fl.Nr. 470 / 19 - BÜROWEG - **B23/0098/XV.WP**
- 6 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 **Ö/0134/XV.WP**
- 7 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für Grundstück Fl. Nr. 1306/1, Robert Koch-Allee 3 in Gauting **Ö/0139/XV.WP**
- 8 Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/ GAUTING "Am Patchway"; Beschluss über die Konkretisierung städtebaulicher Ziele und Aufhebung des Moratoriums **Ö/0136/XV.WP**
- 9 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin Fr. Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 7. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0153 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0154 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 6. Sitzung des Bauausschusses vom 17.11.2020

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 6. Sitzung des Bauausschusses vom 17.11.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

0155 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

0156 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

0157 Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in Gauting, Bahnhofstraße 1 und 3; Fl.Nr. 131/0 und B23/0089/XV.WP 131 / 3

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Mathias Weickenmeier, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.10.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung vorhabenbezogenen befindlichen Bebauungsplanes Nr. 187 / GAUTING.

Einfriedungen sind als offene Einzäunungen bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Die Einfriedung ist mit 10 cm Bodenabstand als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere möglich. Eine Einzäunung an der Grenze zu Grundstück Fl.Nr. 131/2 und zur Bahnhofstraße ist nicht zulässig.

Alle nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zu befestigende Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.

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.

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:

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

Ja 10 Nein 3

0158 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Pippinstraße 61; Fl. Nr. 1347 - B23/0115/XV.WP nochmalige Behandlung -

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Roland Messmer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.08.2020, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Ist der Neubau eines Einfamilienhauses in der dargestellten Form möglich:

- zwei Vollgeschosse (EG, OG), ohne Dachgeschoss
- Grundfläche Wohnhaus 199,35 m² (18,50m x 10,50m + 5,10m x 1,00m)
- Grundfläche Terrasse (nicht überdeckt) 67m², Pool 23m²
- Wandhöhe 6,51m
- flachgeneigtes Walmdach, 15° DN, Firsthöhe 7,91m

Ja.

Ja 12 Nein 1

0159	Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Stockdorf; Heimstraße 34; Fl.Nr. 1634 / 3	B23/0109/XV.WP
-------------	--	-----------------------

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

0160	Bauantrag für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit vier Doppelgaragen in Oberbrunn, Landstraße 6-6c, Fl.Nrn. 41/3, 41/4, 41/5 und 41/6	B23/0105/XV.WP
-------------	---	-----------------------

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Jutta Plöckl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.11.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Die Vorhaben fügen 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 11 Nein 2

0161	Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage in Gauting, Max-Klinger-Straße 12; Fl.Nr. 1343 / 7	B23/0110/XV.WP
-------------	--	-----------------------

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Philipp Steller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.11.2020, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der hinteren Baugrenze durch das Schwimmbecken und das Gartenhaus sowie durch die Überschreitung der Wandhöhe bedingt durch die Abgrabung (süd- und östlich) nicht dem Baulinienplan Nr. 7 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der hinteren Baugrenze gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Es gibt bereits zahlreiche Bezugsfälle im Plangebiet (Bsp.: Fl.Nr. 1343/4, Fl.Nr. 1343/5, Fl.Nr. 1343/11).

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Wandhöhe gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird abgelehnt. Es handelt sich um keine geringfügige Überschreitung, sodass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.
Das Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung, aufgrund der sich aus der Wandhöhe ergebenden Kubatur nicht 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).

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 im 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 12 Nein 1

0162	Antrag zur nachträglichen Genehmigung für die Fällung einer Buche in Gauting, Hubertusstraße 73 A; Fl.Nr. 1399 / 25	B23/0100/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.11.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 / Gauting.

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

Als Ersatzpflanzung ist in dem Umfeld des ursprünglichen Standortes (+/- 3 m) ein standortgerechter, heimischer Baum mit Stammumfang 20 bis 25 cm bei 1. Wuchsordnung oder Stammumfang 16 bis 18 cm bei 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Ja 13 Nein 0

0163	Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes als Erweiterung der bestehenden Bebauung in Gauting, Margaretenstraße 4; Fl.Nr. 171 / 37 und 171 / 67	B23/0114/XV.WP
-------------	--	-----------------------

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

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Petra Keller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.11.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

- 1 Ist bezüglich der Baugrenzen und -linien eine Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 171/34 „östlich der Reismühler Straße“ aus dem Jahr 1957 zulässig?**

Nein, da die Überschreitung der Baugrenzen nicht geringfügig ist.

- 2 Sind insgesamt 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück genehmigungsfähig?**

Ist kein Einfügenskriterium im § 34 BauGB

- 3 Ist eine Geschoßfläche von ca.525qm - entspricht GFZ = 0,65 - zulässig?**

Ist kein Einfügenskriterium im § 34 BauGB

- 4 Ist für E+I+D eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,70m zulässig?**

Ja

- 5 Sind die zusätzlich benötigten Wohneinheiten als Anbau E+I mit erdgeschossigem Zwischenbau zum Bestand genehmigungsfähig?**

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.

Das Vorhaben liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 18 / GAUTING, der nur Baulinien und Baugrenzen festsetzt.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenzen wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Es gibt teilweise Raumüberschreitungen, die jedoch unwesentlich sind und nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Die geplanten Bauvorhaben fügen sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

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

Ja 10 Nein 2

**0164 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**

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Messmer Roland, 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.

**0165 Antrag zur Fällung der Esche Nr. 913 in Gauting, Luitpoldstraße 9; B23/0112/XV.WP
Fl.Nr. 1371 / 10**

Einführung und Sachvortrag: Zweite Bürgermeister Dr. J. Sklarek

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.11.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 / Gauting.

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

Als Ersatzpflanzung ist in dem Umfeld des ursprünglichen Standortes (+/- 3 m) ein standortgerechter, heimischer Baum mit Stammumfang 20 bis 25 cm bei 1. Wuchsordnung oder Stammumfang 16 bis 18 cm bei 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Ja 12 Nein 0

0166	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit teilweise erdgeschossiger Büro/Praxis Nutzung und gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 18; Fl.Nr. 719 - nochmalige Behandlung -	B23/0117/XV.WP
-------------	---	-----------------------

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

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Beier, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 14.09.2020, gestellten Fragen wird erneut wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja, wenn der Immissionsschutz eingehalten wird. Da sich auf dem Grundstück (Fl.Nr. 719/0) eine Schreinerei befindet, wird zur abschließenden Beurteilung ein Immissionsschutzgutachten notwendig.

2. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja.

Ja 12 Nein 1

**0167 Antrag zur Schnittmaßnahme an einer Lindengruppe in Gauting, B23/0113/XV.WP
Gartenpromenade 50; Fl.Nr. 1353 / 2**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf Schnittmaßnahme des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.11.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen einer Schnittmaßnahme von „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 / Gauting.

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

Stellungnahme Sachgebiet Umwelt:

Die Bäume weisen alte, äußerst große Kappungsstellen auf, zudem ist an den Kappungsstellen eine in den Stamm hineinreichende Fäulnis vorhanden. Um die Bruchsicherheit zu gewährleisten müssen die Äste auf 3 m eingekürzt werden. Da die Linde wieder austreiben wird, muss die Krone regelmäßig kontrolliert und durch Schnittmaßnahmen gepflegt werden. Für die zukünftigen Pflegemaßnahmen, welche die Krone auf dem derzeitigen Maß halten sollen, ist keine erneute Antragstellung nötig. Sollten umfassendere Maßnahmen aufgrund des fortschreitenden Fäulnisprozesses notwendig werden, ist eine erneute Antragstellung unumgänglich.

Ja 13 Nein 0

**0168 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses
bzw. von zwei Einfamilienhäusern (versch. Varianten) in Gauting, B23/0107/XV.WP
Tassilostraße 1; Fl.Nr. 1445 / 38**

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.11.2020, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1.

Haus mit zwei Doppelhaushälften A1/B1 (vgl. Skizze I):

DHH A1. Grundfläche ca. 90m², Firsthöhe 9,60m, Länge 8,24m
Breite 10,84m

DHH B1. Grundfläche ca. 135m², Firsthöhe 9,60m Länge 12,45m
Breite 10,84m

*Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein **Wohngebäude** mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.*

2.

Haus mit zwei Doppelhaushälften A2/B2 (vgl. Skizze 1):

DHH A2. Grundfläche ca. 90m^2 , Firsthöhe 9,10m, Länge 8,24m Breite 10,84m

DHH B2. Grundfläche ca. 135m^2 Firsthöhe 9,10m, Länge 12,45m Breite 10,84m

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.

3.

Haus mit zwei Doppelhaushälften A3/B3 (vgl. Skizze II):

DHH A3. Grundfläche ca. 90m^2 , Firsthöhe 9,60m, Länge 8,24m Breite 10,84m

DHH B3. Grundfläche ca. 120m^2 Firsthöhe 9,60m, Länge 11,00m Breite 10,84m

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.

4.

Haus mit zwei Doppelhaushälften A4/B4 (vgl. Skizze II):

DHH A4. Grundfläche ca. 90m^2 , Firsthöhe 9,60m, Länge 8,24m Breite 10,84m

DHH B4. Grundfläche 120m^2 Firsthöhe 9,60m, Länge 11,00m Breite 10,84m

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.

5.

Haus mit zwei Doppelhaushälften A5/B5 (vgl. Skizze III):

DHH A5. Grundfläche ca. 90m^2 , Firsthöhe 9,10m, Länge 8,24m Breite 10,84m

DHH B5. Grundfläche ca. 90m^2 Firsthöhe 9,10m, Länge 8,24m Breite 10,84m

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.

6.

Haus mit zwei Doppelhaushälften A6/B6 (vgl. Skizze III):

DHH A6. Grundfläche ca. 90m^2 , Firsthöhe 9,60m, Länge 8,24m Breite 10,84m

DHH B6. Grundfläche ca. 90m^2 Firsthöhe 9,60m, Länge 8,24m Breite 10,84m

Nein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.

7.

Haus auf Grundstück 1 mit Dienstbarkeit der Abstandsflächen zum Grundstück 2 (Anerkennung einer Abstandsfläche von Haus A zu Grundstück von Haus B)

Abstandsflächen werden vom Landratsamt Starnberg geprüft (Bauordnungsrecht).

A7/B7 (vgl. Skizze IV):

freistehendes Haus A7 Grundfläche ca. 90m² mit Firsthöhe 9,60m, Länge 8,24m Breite 10,84m

Ja

freistehendes Haus B7 Grundfläche ca. 120m² mit Firsthöhe 9,60m, Länge 11,00m Breite 10,84m

Ja

Haus auf Grundstück 1 mit Dienstbarkeit der Abstandsflächen zum Grundstück 2 (Anerkennung einer Abstandsfläche von Haus A zu Grundstück von Haus B)

Abstandsflächen werden vom Landratsamt Starnberg geprüft (Bauordnungsrecht).

A8/B8 (vgl. Skizze IV):

freistehendes Haus A8 Grundfläche ca. 90m² mit Firsthöhe 9,10m, Länge 8,24m Breite 10,84m

Ja

freistehendes Haus B8 Grundfläche ca. 120m² mit Firsthöhe 9,10m, Länge 11,00 Breite 10,84m

Ja

Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden?

Betrifft Landratsamt Starnberg, da Bauordnungsrecht

Die Var. 1-6 fügen sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Die geplanten Bauvorhaben fügen sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein **Wohngebäude** mit einer vergleichbaren Grundfläche und Firsthöhe findet.

Die Var. A7/B7 und A8/B8 fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

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

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

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

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

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin 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

Ja 12 Nein 1

0169	Genehmigungsfreistellung für die Aufstockung und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in Gauting, Clermontstraße 4; B23/0116/XV.WP Fl.Nr. 916 / 2 - BÜROWEG -
-------------	--

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

0170	Bauantrag für den Einbau von zwei Dachgauben in bestehendem Wohnhaus in Stockdorf, Kobellstraße 16A, Fl.Nr. 1624	B23/0104/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Johannes Jürgen, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.11.2020, wurde am 24.11.2020 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 Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Überschreitung DN und Errichtung von Dachgauben) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / STOCKDORF.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Dachneigung wird zugestimmt, da es sich hierbei um eine bestandsbedingte Überschreitung handelt.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für den Einbau der Dachgauben wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt 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

0171	Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung einer bestehenden Büroeinheit in Stockdorf, Gautinger Str. 9; Fl.Nr. 1606 / 2	B23/0106/XV.WP
-------------	--	-----------------------

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Martin Junk, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.11.2020 und 10.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze durch die Kellertreppe und durch die Fällung von festgesetztem Baumbestand nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47-2 / Stockdorf.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt, da es sich bei der Kellertreppe um Bestand handelt.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällungen wird befürwortet. Die Baumgruppe mit den Bäumen Nr. 3 – 7 kann aufgrund der Positionierung der Stellplätze nicht erhalten werden. Der Baum mit der Nr. 8 weist bereits deutliche Vitalitätseinbußen auf, zudem steht er in unmittelbarer Nähe der neu zu errichtenden Zufahrt, so dass hier der Erhalt ebenfalls fraglich ist. Als Ersatzpflanzung ist an der Stelle der Baumgruppe ein standortgerechter, heimischer Baum mit Mindest-Stammumfang 20 bis 25 cm 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

An der Stelle des Ahorns mit der Nummer 8 ist ebenfalls ein standortgerechter, heimischer Baum mit Mindest-Stammumfang 20 bis 25 cm bei 1. Wuchsordnung oder Stammumfang 16 bis 18 cm bei 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bei der Neupflanzung ist darauf zu achten, dass den Bäumen ausreichend Wurzelraum gegeben wird. Die anderen zu erhaltenden Bäumen sind entsprechend den angegebenen Baumschutzmaßnahmen zu schützen.

Die Fällung der Bäume hat im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar zu erfolgen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

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

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

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

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.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

- bei geeigneter Dachneigung eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

0172	Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhauses in Gauting, Untertaxetweg 71, Fl.Nr. 803 / 3	B23/0101/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 22.10.2020 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung eines Nebengebäudes 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.

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 13 Nein 0

0173 Bauvorbescheidsantrag für die Verlängerung des Daches am bestehenden Wohnhaus in Gauting, Magdalenenstraße 14; Fl.Nr. 214 B23/0111/XV.WP / 16

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Ruth Angelsberger-Pfab, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.11.2020, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1) Das bestehende Dach soll bei gleichbleibender Dachneigung von 24° und gleichbleibender Traufhöhe auf der Straßenseite um 2m Richtung Gartenseite verlängert werden. Somit entsteht eine überdachte Terrasse im Erdgeschoss und ein überdachter Balkon im Obergeschoss.

a) Ist dies so möglich?

Ja

b) Wäre eine Verlängerung um 2,2m statt 2m ebenfalls noch zulässig bzw. bis zu welchem maximalen Maß?

Ja

c) 2) Die Wandhöhe auf der Straßenseite vergrößert sich auf Grund einer Aufsparrendämmung geringfügig und überschreitet somit die erlaubten 6 Meter. Da aus energetischer Sicht allerdings eine Dämmung über den Sparren sinnvoller ist, ist die Frage ob dies zulässig ist. Die genaue Höhe kann erst ermittelt werden, wenn die notwendige Dämmstärke bekannt ist.

Frage ist zu ungenau

(Anm.: Im Bebauungsplangebiet gibt es bereits andere Gebäude, bei denen die Wandhöhe offensichtlich aufgrund einer Aufsparrendämmung die erlaubten 6 Meter überschreitet.)

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 43 und 124 / GAUTING

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Überschreitung der Wandhöhe durch die energetische Sanierung (Wärmedämmung Dach) zustande kommt.

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

Ja 13 Nein 0

0174	Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Gara- gen in Gauting, Hubertusstraße 67 A und B; Fl.Nr. 1399 / 38	B23/0097/XV.WP
-------------	--	-----------------------

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architekten, Frick und Rösch, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.11.2020 und 10.12.2020, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche, der Baugrenze (westlich um 2,31 m) und Abweichung der Gestaltungsvorschriften (Anzahl und Größe der Dachflächenfenster) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche 1 und 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenflächen und Zufahrten ergibt und dies im Bebauungsplan Nr. 131 / GAUTING nicht berücksichtigt wird.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der westlichen Baugrenze um 2,31 m und die Abweichung der Anzahl und Größe der Dachflächenfenster werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Der vorhandene Baumbestand ist durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase als auch nach Fertigstellung (durch eine entsprechende Bauausführung) zu schützen.

Die Pflanzung von Thujenhecken ist unzulässig.

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

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

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.

Einfriedungen sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung bis max. 1,30 m Höhe zulässig.

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

Hinweis an das Landratsamt:

Die Stellplätze liegen über den Kellerlichtschächten. Zufahrt und Stellplätze sind zu überprüfen und zu sichern.

Ja 12 Nein 1

0175	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einer Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 2; Fl.Nr. 1643 / 10	B23/0108/XV.WP
-------------	---	-----------------------

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Rüschoff Ulrich, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.11.2020, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt/nicht erklärt:

Einfamilienhaus mit Doppelgarage:

1. Ist die Lage und Größe von 10.50 m x 10.00 m auf dem geplanten Grundstück genehmigungsfähig?

Ja, unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung.

2. Ist die Wandhöhe von 5.90 m und die Dachneigung von 22° genehmigungsfähig?

Ja

Einfamilienhaus:

1. Ist die Lage und Größe von 10.50 m x 10.00 m auf dem geplanten Grundstück genehmigungsfähig? Ist die Wandhöhe von 3.50 m und die Dachneigung von 42° genehmigungsfähig?

Nein, das geplante Gebäude befindet sich außerhalb des Bauraumes.

Das Vorhaben entspricht wegen Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße, Überschreitung der Grundflächenzahl 1 (GRZ), Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ), Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung), Nichteinhaltung der Hauptfirstrichtung sowie wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Dachneigung wird befürwortet, da die Abweichung geringfügig ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße, der Überschreitung der GRZ 1, Überschreitung der GFZ, der der Nichteinhaltung der Hauptfirstrichtung sowie wegen Errichtung außerhalb des Bauraumes werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Es gibt keine Abweichungen im Bebauungsplangebiet bzw. sind die vorhandenen Abweichungen bestandsbedingt.

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

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

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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

Ja 13 Nein 0

0176	Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Gartenpromenade 49; Fl.Nr. B23/0098/XV.WP 470 / 19 - BÜROWEG -
-------------	--

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

0177	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	Ö/0134/XV.WP
-------------	---	---------------------

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0340) vom 10.12.2020.
2. 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. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße, entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung in dieser Beschlussvorlage:
 - 2.1 Kreisbauamt
 - 2.2 Untere Immissionsschutzbehörde
 - 2.3 Würmtal-Zweckverband, Abt. Abwasserentsorgung
 - 2.4 Würmtal-Zweckverband, Abt. Wasserversorgung

3. Berücksichtigt werden die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße vorgetragenen Anregungen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Ammerseestraße und Pentenrieder Straße 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 13 Nein 0

0178 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für Grundstück Fl. Nr. 1306/1, Robert Koch-Allee 3 in Gauting Ö/0139/XV.WP

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage (Drucksache Ö 0140) der Verwaltung vom 03.12.2020.
2. Der Bauausschuss fasst hinsichtlich des Antrags auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Fl. Nr. 1306/1, Robert Koch-Allee 3 in Gauting folgenden Beschluss:

Dieser Antrag wird abgelehnt, da keine städtebaulichen Gründe ersichtlich sind, die es erforderlich erscheinen lassen, dieses Verfahren einzuleiten. Der durch die Entwicklung des Handwerkerhofs am Kreisverkehr entstehende Kfz-Stellplatzbedarf ist auf den künftigen Betriebsgrundstücken innerhalb des Gebiets des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 184/GAUTING in ausreichendem Umfang zu berücksichtigen.

Ja 13 Nein 0

0179 Bebauungspläne Nrn. 189 + 190/ GAUTING "Am Patchway"; Beschluss über die Konkretisierung städtebaulicher Ziele und Aufhebung des Moratoriums Ö/0136/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Moser, GR Berchtold, GR Eck, GR Klinger, GR Brucker, GR Deschler

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0136) vom 08.12.2020.
2. Der Bauausschuss hebt das am 14.07.2020 beschlossene Moratorium für die Bebauungspläne Nrn. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING auf.

3. Der Bauausschuss beschließt für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING folgende Konkretisierungen der Planung:

3.1 **Ehem. Firmengelände des AOA Apparatebaus Gauting:**

Gewünscht ist eine Identifizierung mit dem Quartier – auch für das Umfeld. Dafür braucht es Lebendigkeit, offene Räume, wo man sich trifft. Entstehen sollen verschiedene Wohnformen für eine gute soziale Durchmischung.

Im Norden (Bebauungsplan Nr. 190/GAUTING) soll dafür ein **Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet werden, der sich an einem Urbanen Gebiet orientiert.**

3.2 **Ansiedlung von ergänzendem Einzelhandel zum geplanten Supermarkt:**

Ergänzender Einzelhandel zum geplanten Supermarkt kann den am Pippinplatz und im Ortszentrum vorhandenen Einzelhandel gefährden, deshalb soll darauf verzichtet werden. Stattdessen sollen am Standort Büronutzungen bis zu einer GF von 1.000 qm entstehen; innerhalb dieser Fläche ist insbesondere ein Co-Working-Space erwünscht.

3.3 **Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit von einem Mobilitätskonzept und sozialen Nutzungen:**

Nach Vorliegen des Mobilitätskonzepts wird weiter dazu beraten und dem Bauausschuss eine Beschlussempfehlung vorgelegt.

3.4 **Siedlungsflächen des Verbands Wohnen sowie des Katholischen Siedlungswerks:**

Nach Vorliegen des Mobilitätskonzepts wird weiter dazu beraten und dem Bauausschuss eine Beschlussempfehlung vorgelegt.

3.5 **Grundstücksflächen der Gemeinde Gauting:**

Beratungen dazu werden für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Der Bauausschuss soll dazu weitere Informationen erhalten zu den Punkten:

- Erbbaurecht / Verkauf
- Baugenossenschaften, Baugemeinschaften etc.

3.6 **Kinderbetreuung:**

Der Bauausschuss nimmt wohlwollend Kenntnis vom Stand der derzeitigen Planung, dass im Bebauungsplan Nr. 190/GAUTING eine Kinderbetreuungseinrichtung entsteht. Die für das Gebiet erforderliche Größe wird nach den Berechnungen des Geschäftsbereichs 5 eine Krippen-, eine Kindergarten- und eine Hortgruppe umfassen.

Flächen dafür wurden in der Planung bereits berücksichtigt.

3.7 **Energie & Mobilität:**

Die Verhandlungen mit dem Anbieter der Fernwärme sollen weitergeführt werden. Erforderliche Flächen für eine Übergangstechnologie sollen in der Planung berücksichtigt werden.

Der Bauausschuss beschließt, für das Gebiet der Bebauungspläne Nrn. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING ein Mobilitätskonzept erstellen zu lassen sowie eine dafür erforderliche Untersuchung vornehmen zu lassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, dazu Angebote einzuholen und die Untersuchung zur Realisierung eines Mobilitätskonzepts baldmöglichst zu beauftragen.

3.8 Ökologisches Bauen und Klimaschutz

In die Bebauungspläne Nr. 189/GAUTING und Nr. 190/GAUTING werden Festsetzungen zu ökologischem Bauen und zum Klimaschutz aufgenommen.

Ja 10 Nein 3

0180 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Fällung von Buchen in der Königswieser Straße

GRin Köhler berichtet, dass in der Königswieser Straße einige Buchen gefällt worden sind, bei denen Kernfäulnis festgestellt worden ist. Bei anderen Buchen in diesem Bereich ist ein Verjüngungsschnitt durchgeführt worden.

2. Bauvorhaben Wohn- u. Geschäftshaus Bahnhofstr. / Bahnhofplatz in Gauting

GR Moser schlägt vor, wegen der derzeit laufenden Baumaßnahmen für ein Wohn- u. Geschäftshaus in der Bahnhofstr. / am Bahnhofplatz in Gauting die Bergstraße in ihrem gesamten Verlauf temporär für Radfahrer zur Benutzung in beide Richtungen freizugeben. GR Egginger äußert, dass diese Maßnahme nach seiner Auffassung zu sehr gefährlichen Situationen führen würde, denn es sei jetzt schon zu beobachten, dass z.B. in der Mittagszeit eine Reihe von Radfahrern die Bergstr. im Abschnitt zwischen Jägerstr. und Bahnhofstr. entgegen der für diesen Bereich angeordneten Einbahnstraßen-Regelung nutzen. GR Eck ergänzt, dass für eine derartige Maßnahme ein Radweg mit 1,50 m Breite entgegen der Einbahnregelung angelegt werden müsste. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass die Polizei diese Regelung für Radfahrer aus Sicherheitsgründen ablehnt; darüber hinaus entstehe dann für die Gemeinde dabei ein Haftungsproblem.

3. Wasserversorgung

GR Moser bittet darum, einen Vertreter des Würmtal-Zweckverbands einzuladen, um über den Sachstand bei der Wasserversorgung im Verbandsgebiet zu berichten.

11.03.2021

Schriftführer

Julia Döring
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin