



Niederschrift über die öffentliche 17. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.09.2021
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 20:22 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils über die 16. Sitzung des Bauausschusses am 27.07.2021
- 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 Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für die Wiederherstellung von zwei Gauben aus der Original-Bauzeit (um 1916) in Gauting, Unterbrunner Straße 4; Fl.Nr. 1358 / 14
- Büroweg - **B23/0251/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Waldstraße 21; Fl.Nr. 1671 / 2 **B23/0257/XV.WP**
 - 5.3 Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für die Errichtung einer Dachgaube auf der bestehenden Doppelhaushälfte in Buchendorf, Forstenrieder-Park-Straße 22 A; Fl.Nr. 89 / 5
- Büroweg - **B23/0264/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage mit Vordach in Stockdorf, Heimstraße 34; Fl.Nr. 1634 / 3 **B23/0259/XV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Waldpromenade 110; Fl.Nr. 1343 / 63 **B23/0233/XV.WP**
 - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für ein neues Gebäude mit Gewerbeflächen, Wohnungen und Tiefgarage (20 Stellplätze) in Gauting, Münchener Straße 16; Fl.Nr. 27 / 4 **B23/0256/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses und isolierte Befreiung wegen Breitenbeschränkung von Einzelgauben in Gauting, Gartenpromenade 50; Fl.Nr. 1353 / 2 **B23/0262/XV.WP**

- 5.8** Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus eines zweigeschossigen Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Gauting, Marthastraße 9; Fl.Nr. 215 / 17 **B23/0255/XV.WP**
- 5.9** Bauantrag für die Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Erweiterung einer Einzelgarage zu einer Doppelgarage in Gauting, Tulpenstraße 3; Fl.Nr. 661 / 1 **B23/0261/XV.WP**
- 5.10** Genehmigungsverfahren für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Flurstraße 11; Fl.Nr. 811 / 4 **B23/0260/XV.WP**
- Büroweg -
- 5.11** Antrag zur Wurzelkappung einer Rotbuche Nr. 46 in Gauting, Waldpromenade 42; Fl.Nr. 1367 / 9 **B23/0258/XV.WP**
- 6** Einführung einer ehrenamtlichen und unabhängigen Bauberatung; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.06.2021 **Ö/0250/XV.WP**
- 7** Bauvorbescheidsantrag "Krapfberg 5"; Antrag der SPD-Fraktion **Ö/0264/XV.WP**
- 8** Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB **Ö/0263/XV.WP**
- 9** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 17. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0431 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

GRin Derksen bittet darum, den TOP 6. („Einführung einer ehrenamtlichen und unabhängigen Bauberatung; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.06.2021“) von der Tagesordnung zu nehmen, da die Fraktion Bündnis 90 Die Grünen sich zu dieser Thematik zunächst noch intern abstimmen möchte.

0432 Genehmigung des öffentlichen Teils über die 16. Sitzung des Bauausschusses am 27.07.2021

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 16. Sitzung des Bauausschusses vom 27.07.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0433 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

0434 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

0435 **Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für die Wiederherstellung von zwei Gauben aus der Original-Bauzeit (um 1916) in Gauting, Unterbrunner Straße 4; Fl.Nr. 1358 / 14 - Büroweg -** **B23/0251/XV.WP**

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

0436 **Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage in Stockdorf, Waldstraße 21; Fl.Nr. 1671 / 2** **B23/0257/XV.WP**

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Friedrich Daniel, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.08.2021, wird zustimmend Kenntnis genommen unter der Voraussetzung, dass die Wandhöhe von 6,00 m eingehalten wird.

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

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

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GRZ 2 wird befürwortet, da die Grundfläche durch Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

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

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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 12 Nein 1

0437	Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für die Errichtung einer Dachgaube auf der bestehenden Doppelhaushälfte in Buchendorf, Forstenrieder-Park-Straße 22 A; Fl.Nr. 89 / 5 - Büroweg -	B23/0264/XV.WP
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

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

0438	Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage mit Vordach in Stockdorf, Heimstraße 34; Fl.Nr. 1634 / 3	B23/0259/XV.WP
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Sabine Berger-Rocholl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.08.2021, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung einer Doppelgarage mit **Flachdach** nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 / STOCKDORF.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden und mit Zulassung der Befreiung für alle im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke Nachahmungsgefahr bestünde, mit der Konsequenz, dass die betroffenen Festsetzungen aufgeweicht und ggfs. zukünftig funktionslos würden. Das hätte zur Folge, dass das ursprüngliche Planungskonzept zunichte gemacht werden würde.

Auf dem Nachbargrundstück Heimstraße 36 steht eine Flachdachdoppelgarage, diese wurde aber bereits im Jahr 1965 gebaut und somit erhebliche Zeit vor Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Doppelgarage kann als Bezugsfall nicht herangezogen werden.

Ja 13 Nein 0

0439 Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte in Gauting, Waldpromenade 110; Fl.Nr. 1343 / 63 B23/0233/XV.WP

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Gisela Schneider-Brinkmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.08.2021 wird zustimmend Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. 2 / GAUTING

Das Vorhaben liegt innerhalb der Baugrenzen und entspricht somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 / Gauting.

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

Bebauungsplan Nr. 163 / Gauting i. A.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe und Errichtung außerhalb der Baugrenzen durch den Erker nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 163 / Gauting. Eine Veränderungssperre wurde nicht erlassen.

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) 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

0440 Bauvorbescheidsantrag für ein neues Gebäude mit Gewerbeflächen, Wohnungen und Tiefgarage (20 Stellplätze) in Gauting, B23/0256/XV.WP Münchener Straße 16; Fl.Nr. 27 / 4

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Nicol Architekten Appelman, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.07.2021, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist der Baukörper mit den beschriebenen Nutzungsarten und Verteilung (Büro / Gewerbe mit Café und Wohnen) hinsichtlich der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig?

Ja, soweit das Gewerbe nach § 4 a Abs. 1 Baunutzungsvorordnung (BauNVO) zulässig ist.

2. Ist die im Plan dargestellte Errichtung des Gebäudes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise planungsrechtlich zulässig.

*Ja, wenn die Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.
(Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021).*

3. Ist die im Plan dargestellte Errichtung des Gebäudes hinsichtlich der dargestellten Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig? 3 Geschosse + Staffelgeschoss

*Ja, wenn die Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.
(Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021).*

4. Ist die im Plan dargestellte Tiefgarage mit 20 Stellplätzen planungsrechtlich zulässig?

Ja. Es sollten aufgrund der beengten Verhältnisse oberirdische Besucherstellplätze angelegt werden.

Hinweis: Die Anzahl der Stellplätze entspricht nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020

Die Überdeckung der Tiefgarage muss mindestens 0,80 cm betragen, ansonsten erfolgt eine Anrechnung auf die Grundfläche.

5. Ist das Gebäude wie im Plan dargestellt abstandsflächenrechtlich zulässig?

Kann von der Satzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 zur Abstandsflächentiefe befreit werden und die Beurteilung der Abstandsflächen bei diesem Vorhaben mit 0,4 H angenommen werden?

Hinweis: Da der angrenzende Nachbar des Grundstücks 27/3 Abstandsflächen, die auf sein Grundstück fallen übernommen wird, ist keine Zustimmung wegen Überschreitung der Abstandsflächen bei Nachbarn notwendig.

Das Gebäude ist abstandsflächenrechtlich so nicht zulässig.

Eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting wird nicht durch die Gemeinde erteilt.

Hinweis: Die Abstandsflächenübernahmeerklärung ist im Rahmen des Bauantragverfahrens vorzulegen.

6. Kann eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting in Aussicht gestellt werden, nach der es möglich wäre, nur 60% der Stellplätze herzustellen? Das Grundstück ist fußläufig gut erreichbar und die Möglichkeiten für die Errichtung einer Tiefgarage aufgrund des Grundstückszuschnitts sehr begrenzt.

Nein, im näheren Umfeld gibt es so gut wie keine öffentlichen Abstellplätze.

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 10 Nein 3

0441 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses und isolierte Befreiung wegen Breitenbeschränkung von Einzelgauben in B23/0262/XV.WP Gauting, Gartenpromenade 50; Fl.Nr. 1353 / 2

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Albert & Tietz Architekten, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.08.2021, wird mit der Maßgabe, dass der Carport fünf Meter von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt wird (siehe auch Hinweise zum Baumschutz unten), zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung einer zu breiten Gaube nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 / Gauting.

Da der beantragte Dachaufbau allseitig von der Dachfläche des Hauptdaches umgeben ist, kann er als Dachgaube beschrieben werden. In seiner Gewichtung im Baukörper und in der architektonischen Wirkung entspricht er allerdings nicht einer „Einzelgaube“, sondern scheint als Gegen- oder Zwerchgiebel.

Ähnliche Dachaufbauten zeigen sich auch in der Umgebung. Hier kommen alle möglichen Arten von Dachaufbauten in allen Dimensionen vor. Darunter befinden sich immer wieder auch mehrfach aneinandergereihte Gauben (zweifach, dreifach, vielfach) die dann auch größere Breiten als 1,80 m aufweisen.

Der Entwurf des beantragten Wohngebäudes bezieht sich in seinem architektonischen Ausdruck auf die historischen Vorbilder, die stilprägend die Umgebung charakterisieren und der Villenkolonie auch zu ihrem Namen verholfen haben.

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

Der Erhalt der Bäume ist zu gewährleisten, so dass der Carport bzw. der Stellplatz an dieser Stelle nicht realisiert werden kann. Der Carport bzw. der Stellplatz ist außerhalb der Kronentraufe plus 1,5 m von der Lindengruppe zu positionieren. Die Garage ist zurückzusetzen oder auf Punktfundamente zu gründen, um die auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 1353 / 4 zum Erhalt festgesetzten Bäume entsprechend zu schützen. Eine Abgrabung im Wurzelbereich von Bäumen ist nicht zugelassen. Die vorhandenen Bäume sind durch Baumschutzmaßnahmen sowohl während den Abriss- als auch Bauarbeiten zu schützen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

Einfriedungen sind in einer Höhe von höchstens 1,30 m als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung 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).

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin ab-zupflanzen.

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

Ja 13 Nein 0

**0442 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus eines zweigeschossi-
gen Wintergartens an das bestehende Wohnhaus in Gauting, B23/0255/XV.WP
Marthastraße 9; Fl.Nr. 215 / 17**

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Manfred Steininger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.07.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt.

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden beim Wintergarten nicht eingehalten.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß in die bauliche Nutzung der 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.

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

0443 Bauantrag für die Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Erweiterung einer Einzelgarage zu einer Doppelgarage in Gauting, Tulpenstraße 3; Fl.Nr. 661 / 1 B23/0261/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Dipl.-Ing. Todorov Stoyan, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.08.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass der Garagenvorplatz nicht eingezäunt wird.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung des Bauraumes im Westen durch das Bestandsgebäude und im Süden durch den Anbau um 1,04 m, Errichtung außerhalb des Bauraumes durch die Doppelgarage, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachform) und wegen Errichtung einer Einfriedung (Schiebetor) vor den Garagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 / Gauting

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Erweiterung der 1988 genehmigten Einzelgarage zu einer Doppelgarage wird befürwortet, da bereits Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet vorhanden sind.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Einfriedung des Garagenvorplatzes wird nicht befürwortet. Die Einzelgarage wurde mit Bescheid vom 13.09.1988 unter anderem unter der Auflage genehmigt, dass der Garagenvorplatz (Stauraum von 5 m Tiefe) nicht eingezäunt werden darf.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung des Bauraumes im Westen durch das Bestandsgebäude und im Süden durch den Anbau um 1,04 m kann zugestimmt werden, da mehrere Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet vorhanden sind.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachform) kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der geplante Anbau mit Flachdach ragt geringfügig in den Bereich hinein, wo im Bebauungsplan Pultdach festgesetzt ist. Ebenso gibt es Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet

Als Einfriedung wird ein Maschendraht- oder Staketenzaun mit senkrechter oder waagrechter Lattung mit einer Höhe von max. 1,30 m über Oberkante Gehweg festgesetzt. Als Stützen dürfen nur Eisenprofile geringen Querschnitts verwendet 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).

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

Hinweis an das Landratsamt:

Die Abstandsflächen im Westen entsprechen nicht den Abstandsflächenvorschriften.

Ja 12 Nein 1

0444

Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Flurstraße 11; Fl.Nr. 811 / 4 - Büroweg -

B23/0260/XV.WP

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

0445

Antrag zur Wurzelkappung einer Rotbuche Nr. 46 in Gauting, Waldpromenade 42; Fl.Nr. 1367 / 9

B23/0258/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Antrag auf Wurzelkappung der WEG mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 04.08.2021, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen der Wurzelkappung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 / Gauting 2. Änderung, 123 / Gauting.

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

Ja 13 Nein 0

0446 Einführung einer ehrenamtlichen und unabhängigen Bauberaterung; Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.06.2021 Ö/0250/XV.WP

Auf Antrag von GR'in Derksen wird dieser Punkt wegen interner Klärung durch die Fraktion Bündnis90/Die Grünen von der Tagesordnung genommen.

0447 Bauvorbescheidsantrag "Krapfberg 5"; Antrag der SPD-Fraktion Ö/0264/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmelder: GR Brucker

Beschluss gemäß Antrag der SPD-Fraktion:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0264 und dem Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2021.
2. Der Bauausschuss beschließt, dem Gemeinderat den Bescheid des Kreisbauamtes zu dem Bauvorbescheidsantrag „Krapfberg 5“ kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

Ja 13 Nein 0

0448 Bebauungsplan Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB Ö/0263/XV.WP

Sachvortrag: Herr Härta

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0263) vom 07.09.2021 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2/OBERBRUNN für Teilbereiche beidseits der Hochstadter Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Die Anregungen der Öffentlichkeit werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.

4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt und es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
7. Sollte der Satzungsbeschluss nicht bis zum 31.12.2021 erfolgt sein, beschließt der Bauausschuss bereits jetzt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB auf der neu geltenden Fassung des BauGB fortgeführt wird.

Ja 11 Nein 2

0449 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Straßenbaustelle Bahnhofstraße

GR Egginger äußert, dass vor dem Kriegerdenkmal im neu hergestellten Gehweg zur Sicherstellung der Barrierefreiheit entsprechende Bodenplatten fehlen. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine Prüfung zu.

Anmerkungen der Verwaltung:

Die Bodenindikatoren (Rippen-/ Noppenplatten) werden zumeist im Nachgang eingelegt, so auch im Zuge des Ausbaus bzw. der Fertigstellung der westl. Gehwegseite.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in Gauting, ehemaliges Grundschulareal auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 182/ GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße, Ammerseestraße und Rafael Katz-Straße hatten wir Kontakt mit der Inklusionsbeauftragten der Gemeinde Gauting sowie dem Behindertenbeauftragten des LRA Sta.

Im Ausbaubereich werden die Straßenquerungen barrierefrei ausgebildet, d.h., Bodenindikatoren (Rippen-/ Noppenplatten) werden installiert, Treppen erhalten eine Stufenmarkierung, Aufmerksamkeitsfelder und entsprechende Handläufe, die LSA ist mit akustischen Signalen geplant.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Standardsituationen/ Ausbaustandards im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „S&P“ entsprechend vorgesehen/ abgedeckt werden.

Auf Grund der Belagswahl in Pflasterbauweise können jederzeit auch Anpassungen/Erweiterungen vorgenommen werden.

2. Pkw-Stellplätze an der Bahnhofstr.

GR Brucker merkt an, dass die im oberen Teilbereich der Bahnhofstraße neu hergestellten Pkw-Stellplätze auf der linken Straßenseite breiter als auf der rechten Straßenseite sind. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine Klärung zu.

Anmerkungen der Verwaltung:

OPB hat im Vorfeld eine Studie erstellt. Der Querschnitt der Bahnhofstraße wurde im Zuge dieser wie folgt festgelegt:

Von West nach Ost ist folgender Querschnitt vorgesehen:

Gehweg 4,00 m

Parkbucht / Baumgraben 2,50 m (incl.0,50 m Sicherheitsstreifen)
Fahrbahn 2x3,25m (inkl. 1,50 m Radfahrstreifen/ Schutzstreifen auf Westseite)
Parkbucht / Baumgraben 2,00 m
Sicherheitsstreifen 0,75m
Radweg 1,60 m
Gehweg ca. 3,00 m
s.a. Sitzung UEV am 17.07.2018, Ö/0725/XIV.WP

07.10.2021

Schriftführer:

Vorsitzende:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung