



Niederschrift über die öffentliche 22. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 11.01.2022
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:30 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 21. Sitzung des Bauausschusses am 21.12.2021
- 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 Doppel- und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage in Stockdorf, Alpenstraße 14; Fl.Nr. 1730 **B23/0312/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch Anbau in Gauting, Frühlingstraße 28; Fl.Nr. 854 / 3 **B23/0315/XV.WP**
 - 5.3 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer Garage mit Vordach zum Einfamilienhaus in Stockdorf, Heimstraße 34; Fl.Nr. 1634 / 3 - Büroweg - **B23/0306/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550 **B23/0310/XV.WP**
 - 5.5 Genehmigungsfreistellung für den Abbruch des bestehenden Obergeschosses samt Dachstuhl und Neubau des Obergeschosses in Holzbauweise und Außendämmung des Erdgeschosses in Königswiesen, Duschlstraße 4; Fl.Nr. 1223 / 11 - Büroweg - **B23/0304/XV.WP**
 - 5.6 Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes in Stockdorf, Bennostr. 24; Fl.Nr. 1606 / 5 **B23/0305/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an das bestehende Wohnhaus in Gauting, Marthastraße 9; Fl.Nr.215 / 17 **B23/0308/XV.WP**
 - 5.8 Antrag zur Fällung einer Birke in Stockdorf, Heimstraße 23; Fl.Nr.1594 / 10 zurückgezogen **B23/0307/XV.WP**

- 5.9 Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung einer Dachgaube um dieselbe Länge und anbringen von Dachflächenfenstern in Gauting, Beckerstraße 17; Fl.Nr. 1343 / 80 - Büroweg - **B23/0303/XV.WP**
- 5.10 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 2; Fl.Nr. 1643 / 10 **B23/0311/XV.WP**
- 6 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in der südlichen Junkersstraße in Gauting sowie Erlass einer Veränderungssperre **O/0320/XV.WP**
- 7 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von mehreren Wohngebäuden mit Tiefgarage oder Einzelgarage mit offenem Stellplatz - drei Varianten in Gauting, Junkersstraße 11 und 13, Fl.Nrn. 1445/31 und 1445/32 **B23/0297/XV.WP**
- 8 Um- und Anbau Feuerwehren Stockdorf und Oberbrunn; Vorstellung der Vorentwürfe; weitere Vorgehensweise; Sachvortrag der Architektin Fr. Höpner, Studio 21 venturo Architektur GmbH **Ö/0319/XV.WP**
- 9 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 22. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0543 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0544 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 21. Sitzung des Bauausschusses am 21.12.2021

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 21. Sitzung des Bauausschusses vom 21.12.2021 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0545 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

0546 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Neue Mitarbeiterin Frau Siebenhütter

Die Erste Bürgermeisterin stellt Frau Siebenhütter als neue Mitarbeiterin im Fachbereich Bauverwaltung vor.

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

0547 Bauantrag für die Errichtung eines Doppel- und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage in Stockdorf, Alpenstraße 14; Fl.Nr. 1730 B23/0312/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Egginer, GRin Derksen

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Markus Mehwald, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.12.2021, wird zustimmend Kenntnis genommen unter der Maßgabe, dass die geplante Heckenpflanzung nicht aus Thujen sondern heimischen Arten besteht.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Anzahl der Dachflächenfenster) und Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GR 1 wird befürwortet, da die Überschreitung aufgrund der Terrassenflächen zustande kommt und diese im Bebauungsplan nicht geregelt sind.

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

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für die Fällung des zum Erhalt festgesetzten Baumes wird befürwortet; siehe Stellungnahme FB Umwelt.

Die erforderliche Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB für das Pflanzen der Thuja-Hecke wird nicht befürwortet, siehe Stellungnahme FB Umwelt.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Stellungnahme Umwelt:

Vor dem Abriss der Bestandsgebäude ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Durch das vorliegende Bauvorhaben muss ein Baum, der als zu erhaltend festgesetzt ist, gefällt werden. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.55/Stockdorf. Der Fällung wird zugestimmt, da bei Erhalt des Baumes das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann. Der Baum ist 1:1 durch einen heimischen Baum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) oder 18/20 STU, 3x verpflanzt, für Bäume 2.Ordnung (z.B. Mehlbeere, Eberesche, Felsenbirne-Hochstamm) in maximal drei Metern Entfernung vom Ursprungsstandort zu ersetzen. Die im Freiflächengestaltungsplan angegebenen Baumpflanzungen sind ausreichend. Die angegebene Heckenpflanzung widerspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes, da Thuja nicht heimisch sind und im Bebauungsplan unter dem Punkt 6.2 explizit als unzulässig erwähnt werden.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen,

Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Ja 11 Nein 2

0548	Bauantrag für die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch Anbau in Gauting, Frühlingstraße 28; Fl.Nr. 854 / 3	B23/0315/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Jan-Rudolf Chylek, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.12.2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachform Anbau) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann befürwortet werden. Das Bestandsgebäude ist mit einem Satteldach ausgeführt. Das Flachdach auf dem Anbau ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es gibt Bezugsfälle auf den Fl. Nrn. 855/1, 855/4, 855/5 und 855/6.

Stellungnahme Umwelt:

Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

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

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.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

0549 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung einer Garage mit Vordach zum Einfamilienhaus in Stockdorf, Heimstraße 34; Fl.Nr. B23/0306/XV.WP 1634 / 3 - Büroweg -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: zur Kenntnis

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen der Architektin Sabine Berger-Rocholl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.11.2021, wurde am 17.12.2021 auf dem Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

0550 Bauantrag für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage in Stockdorf, Graspergerstraße 2; Fl.Nr. 1550 B23/0310/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Hubert Feiner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.12.2021, wird unter der Maßgabe zustimmend Kenntnis genommen, dass ausreichend Kfz- und Fahrradstellplätze (gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting) hergestellt werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze durch die Eingangsüberdachung und Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 / STOCKDORF.

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es wurde nur ein Kfz-Stellplatz nachgewiesen. Fahrradstellplätze werden keine nachgewiesen.

Die erforderliche Abweichung von der Stellplatzsatzung (§ 6 der Satzung) wird nicht erteilt. Auf dem Grundstück sind zwei Kfz-Stellplätze und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze durch die Hauseingangsüberdachung wird befürwortet, da es sich um eine geringfügige Überschreitung handelt, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Wandhöhe wird zugestimmt. Es gibt bereits Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet gibt (Fl.Nr. 1550/1 (Nachbargebäude) = 6,47 m; 1550/2 = 6,50 m; 1550/3 = 6,70 m).

Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer und Überschreitungen der Wandhöhe (um max. 055 m) wurden durch das Landratsamt bereits in der Genehmigung vom 01.07.2020 erteilt.

Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Staketenzaun bis max. 1,00 m Höhe, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sichtschutzmatten sind unzulässig.

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

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

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.

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 12 Nein 1

0551	Genehmigungsfreistellung für den Abbruch des bestehenden Obergeschosses samt Dachstuhl und Neubau des Obergeschos- ses in Holzbauweise und Außendämmung des Erdgeschosses in Königswiesen, Duschlstraße 4; Fl.Nr. 1223 / 11 - Büroweg -	B23/0304/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Ferdinand Fuchs, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2021, wurde am 28.12.2021 erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

0552	Bauantrag für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes in Stockdorf, Bennostr. 24; Fl.Nr. 1606 / 5	B23/0305/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.11.2021, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden. Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung, Anzahl der Dachflächenfenster), Überschreitung der Sockelhöhe (bestandsbedingt) und Überschreitung der Baugrenze im Süden durch die Terrasse nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 / Stockdorf.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Unterschreitung der Dachneigung des südlichen Anbaus kann befürwortet werden. Das Glasdach auf dem Anbau mit einer geringen Dachneigung von 3° ist städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Anbau nimmt im Verhältnis zum Bestandsgebäude nur einen untergeordneten Teil ein und ist von der Straße aus nicht sichtbar, da er im Süden (straßenabge- wandt) errichtet wird.

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

Die Überschreitung der Sockelhöhe bedarf keiner Befreiung, da es sich um eine bestandsbedingte Überschreitung handelt.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse (ca. 3,40 m) wird befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.

Stellungnahme Umwelt:

Im Bebauungsplan Nr.47/Stockdorf sind straßenseitig zwei Bäume auf dem Grundstück als zu erhaltend festgesetzt. Durch die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Schutzmaßnahmen werden diese ausreichend geschützt.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

Ja 13 Nein 0

0553 Bauantrag für den Anbau eines Wintergartens mit Balkon und Außentreppe an das bestehende Wohnhaus in Gauting, Marthastraße 9; Fl.Nr.215 / 17 B23/0308/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Manfred Steininger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.11.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

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

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden nicht eingehalten. Ein Antrag auf isolierte Abweichung von den Abstandsflächen liegt dem Antrag bei. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Nichteinhaltung der Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde nachbarrechtliche Belange beeinträchtigt werden. Daher wird zu dem Antrag auf isolierte Abweichung von den Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde das Einvernehmen der Gemeinde nicht erteilt (vgl. Art. 63 Abs. 3 Satz 2 BayBO).

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.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpfleger unbedingt anzuwenden.

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

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

**Antrag zur Fällung einer Birke in Stockdorf, Heimstraße 23; B23/0307/XV.WP
Fl.Nr.1594 / 10 zurückgezogen**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

**Genehmigungsfreistellung für die Erweiterung einer Dachgaube
um dieselbe Länge und anbringen von Dachflächenfenstern in B23/0303/XV.WP
Gauting, Beckerstraße 17; Fl.Nr. 1343 / 80 - Büroweg -**

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

**0554 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzel-
garage und Carport in Stockdorf, Max-Dingler-Straße 2; Fl.Nr. B23/0311/XV.WP
1643 / 10**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Ulrich Rüschoff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 10.12.2021, wird erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

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

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / STOCKDORF.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der GRZ 1 und Überschreitung der GFZ werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Es gibt keine Abweichungen im Bebauungsplangebiet bzw. sind die vorhandenen Abweichungen bestandsbedingt.

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

Stellungnahme Umwelt:

Vor dem Abriss der Bestandsgebäude ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

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

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

Ja 13 Nein 0

0555 Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in der südlichen Junkersstraße in Gauting sowie Erlass einer Veränderungssperre Ö/0320/XV.WP

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö 0320 vom 05.01.2022.
2. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan schwarz umrandete Gebiet ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Anlage 1
3. Das Plangebiet trägt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 – 23“.
4. Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, die städtebauliche Nachverdichtung durch Regelungen eines Bebauungsplans geordnet und maßvoll stattfinden zu lassen. Dafür werden folgende städtebauliche Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung in diesem Gebiet festgelegt:
 - Sicherstellung einer ortsverträglichen Innenentwicklung
 - Wahrung der vorhandenen offenen Bebauung durch Regelungen zum Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche

- Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzungen einer Gesamt-GRZ orientiert an einer GRZ von 0,25
 - Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und Eindämmung der Verkehrsbelastung
 - Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der Vorgartenbereiche
 - Bewahrung des Ortsbildes durch Sicherung der zusammenhängenden Gartenzone im rückwärtigen Bereich
 - Stärkung des Naturschutzes durch grünplanerische Festsetzungen insbesondere in Vorgärten und der zusammenhängenden Gartenzone
 - Prüfung von Ausnahmen von den gebietstypischen Dachformen für eine alternative Dachform für die Nutzung von regenerativen Energien oder Begrünung
5. Als vorläufige Festsetzungen werden bestimmt:
- Grundstücksbezogene GR orientiert an einer GRZ von 0,25
 - Mindestgrundstücksgröße von 500 qm
 - Je vollendete 400 qm Grundstücksgröße in Wohngebäuden eine Wohnung
 - Wandhöhe max. 6,5 m
 - Zulässige Dachneigungen 20° bis 30°
 - Satteldach; ausnahmsweise alternative Dachformen für die Nutzung regenerativer Energien oder Begrünung
 - Baugrenzen s. Anlage 2
6. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
7. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
8. Die Gemeinde erlässt aufgrund der §§ 14, 16 und 17 BauGesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 74) eine Satzung über die Veränderungssperre zur Sicherung der Planungskonzeption des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 – 23 mit folgendem Inhalt:

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 194/GAUTING südliche Junkersstraße Nrn. 11 - 23

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB, die von der Veränderungssperre nicht erfassten Vorhaben aus § 14 Abs. 3 BauGB. Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 3 Inkrafttreten; Außerkrafttreten

Die Veränderungssperre tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, wenn und soweit der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (/§ 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bleibt unberührt.

9. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss und die Satzung über die für den Bebauungsplan Nr. 194/GAUTING erlassenen Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Ja 13 Nein 0

0556 **Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von mehreren Wohngebäuden mit Tiefgarage oder Einzelgarage mit offenem Stellplatz - drei Varianten in Gauting, Junkersstraße 11 und 13, Fl.Nrn. 1445/31 und 1445/32** **B23/0297/XV.WP**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass die Varianten 1 und 2 zu diesem Vorhaben zurückgezogen wurden.

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

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der/s Architekten Bernt Spengler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.11.2021, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Var. 3: 2x Einfamilienhäuser mit je einer Einzelgarage und je einem Außenstellplatz:

3.1 Ist das Konzept wie dargestellt und beschrieben möglich?

Nein, da das rückwärtige Gebäude die Baugrenze überschreitet.

3.2. Ist das Konzept mit einer Traufhöhe von 6,80m ab GOK (Referenzhöhen Fl.Nr. 1445/30) möglich?

Nein, die maximal festgesetzte Wandhöhe beträgt 6,50 m.

3.3. Ist das Konzept mit einer Firsthöhe von 9,10m ab GOK (Referenzhöhen Fl.Nr. 1445/30) möglich?

Nein, siehe Antwort zu Frage 3.1.

3.4. Ist das Konzept mit einer Firsthöhe von 9,54m ab GOK (Referenzhöhen Fl.Nr. 1354/22) möglich?

Nein, siehe Antwort zu Frage 3.1.

3.5. Ist das Konzept mit einer der Parzellierung einzelner Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,40 (Referenz Fl.Nr. 1445/50) möglich?

Nein

3.6. Ist das Konzept mit einer der Parzellierung einzelner Grundstücke bis zu einer GFZ von 0,80 (Referenz Fl.Nr. 1445/50) möglich?

Kann nicht abschließend beantwortet werden.

3.7. Ist das Konzept mit einer der Parzellierung einzelner Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,28 (Referenz Fl.Nr. 1445/49 und 1445/41) möglich?

Nein

3.8. Ist das Konzept mit einer der Parzellierung einzelner Grundstücke bis zu einer GFZ von 0,44 (Referenz Fl.Nr. 1445/49 und 1445/41) möglich?

Kann nicht abschließend beantwortet werden.

3.9. Ist das Konzept mit je einer Einzelgarage und einem Außenstellplatz wie dargestellt möglich?

Nein

3.10. Ist das Konzept mit je einer Doppelgarage möglich?

Nein

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 (GRZ), der Wandhöhe und der südlichen Baugrenze nicht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 194 / Gauting.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht erteilt.

Stellungnahme Umwelt:

Vor dem Abriss der Bestandsgebäude ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Die Bäume auf dem südlichen Nachbargrundstück sind gemäß Punkt 9 des Bebauungsplanes Nr. 127/Gauting als zu erhaltend festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand, auch der der angrenzenden Grundstücke, ist im Rahmen eines zukünftigen Bauantrages im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und entsprechend durch Baumschutzmaßnahmen (s. Merkblatt des Landratsamtes „Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen), welche ebenfalls im Freiflächengestaltungsplan darzustellen sind, zu schützen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflegering unbedingte anzuwenden.

Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

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.

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 0

0557 Um- und Anbau Feuerwehren Stockdorf und Oberbrunn; Vorstellung der Vorentwürfe; weitere Vorgehensweise; Sachvortrag der Architektin Fr. Höpner, Studio 21 venturo Architektur GmbH Ö/0319/XV.WP

Sachvortrag: Frau Höpner und ergänzend Frau Sommer

Wortmeldungen: GR Berchtold, GR Moser, Erste Bürgermeisterin Fr. Dr. Kössinger, GR Eck, GR Jaquet, GR Deschler, GRin Klinger, GR Ruhbaum, GR Brucker, GR Knape, Herr Haas, Frau Ait, Herr Suhrbier

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0319/XV.WP Um- und Anbau FFW Stockdorf und FFW Oberbrunn vom 21.12.2021 und der Vorstellung der Vorentwürfe und des Sachvortrags von Frau Höpner, Architekturbüro Studio21venturo Architektur GmbH.
2. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung unter der Maßgabe der Berücksichtigung durch den Feuerwehrbedarfsplan alle notwendigen Planungen nach den Vorentwürfen von Frau Höpner Architekturbüro Studio21venturo Architektur GmbH für einen Neubau am Standort der FFW Oberbrunn in der großen Variante zu beauftragen und die dafür benötigten Haushaltsmittel für 2022 bereit zu stellen.

Ja.12 Nein 1

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung unter der Maßgabe der Berücksichtigung durch den Feuerwehrbedarfsplan alle notwendigen Planungen und baurechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der FFW Stockdorf nach den Vorentwürfen von Frau Höpner Architekturbüro Studio21venturo Architektur GmbH zu klären und die Pla-

nungen in die Wege zu leiten und die dafür benötigten Haushaltsmittel für 2022 bereit zu stellen.

Ja 10 Nein 3

0558 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Feuerwehrbedarfsplan

GR Egginger fragt nach dem Sachstand bei der Erstellung des Feuerwehrbedarfsplans.

Stellungnahme Geschäftsbereich 3:

Die Datenerhebung durch den Feuerwehrbedarfsplaner wurde zum Jahreswechsel abgeschlossen. Hierbei sei insbesondere das Engagement der ehrenamtlich tätigen Feuerwehrkommandanten der Gemeinde Gauting hervorgehoben. Nun wird der Planer die erhobenen Daten auswerten. Am 23. und 24. Februar 2022 werden vor-Ort-Termine bei den einzelnen Ortsfeuerwehren stattfinden, wo sich der Planer über Gerätehäuser und Material vergewissert und das Gespräch mit den Kommandanten sucht. Am 24.02.2022 findet um 13 Uhr eine Vorstellung der Zwischenergebnisse im Rathaus statt. Der zuständige Referent des GR sowie die Kommandanten sind zum Termin eingeladen. Das Projekt befindet sich damit trotz Corona und dank des Einsatzes aller Beteiligten im Zeitplan.

2. Bayerisches Klimaschutzgesetz

GR Moser spricht das Bayerische Klimaschutzgesetz an, in dem u.a. festgelegt ist, dass bis zum Jahr 2040 Klimaneutralität angestrebt wird. Er bittet darum, in den Beschlussvorlagen über die privaten Bauanträge einen Hinweis der Gemeinde zum klimaneutralen Bauen einzufügen.

3. Fahrradstände im Bahnhofsareal

GR Moser äußert, dass der Seniorenbeirat sich nach mehr Fahrradständern im Bahnhofsareal Gauting erkundigt hat. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass die verschiedenen Baumaßnahmen um den neuen Gebäudekomplex am Bahnhof noch nicht abgeschlossen sind und dass in diesem Zuge auch zusätzliche Fahrradstände dort errichtet werden.

4. Car-Sharing

GR Moser merkt an, dass das car sharing-Angebot in Gauting zur Zeit nur wenig sichtbar sei. Er regt an, wieder ein Stattauto-Fahrzeug am Bahnhof bereitzustellen. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass geprüft wird, inwieweit dies nach Abschluss der dort momentan laufenden Bauarbeiten möglich sein wird.

5. Bahnhofstr. oberhalb Einmündung Hubert Deschler-Str.

GR Moser fragt an, ob es möglich wäre, in der Bahnhofstr. oberhalb der Einmündung der Hubert Deschler-Str. eine zusätzliche Fußgängerampel einzurichten. Die Erste Bürgermeisterin teilt mit, dass dies eine Planung ist, die aufgrund der Zuständigkeit durch das Landratsamt entschieden werden muss.

07.02.2022

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin