GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 35. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 10.01.2023
Beginn:	19:15 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
2	Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 34. Sitzung des Bauausschusses am 20.12.2022	
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 Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 2) in Gauting, Hiltlstraße 1; Fl.Nr. 1356 / 5 - Tektur -	**B23/0465/XV.WP**
5.2	Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 3) in Gauting, Hiltlstraße 1 C; Fl.Nr. 1356 / 43 - Tektur -	**B23/0466/XV.WP**
5.3	Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage in Gauting, Zacherlweg 5; Fl.Nr. 844 / 3	**B23/0461/XV.WP**
5.4	Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports (Haus 1) in Gauting, Zugspitzstraße 57; Fl.Nr. 359 / 3	**B23/0470/XV.WP**
5.5	Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports (Haus 2) in Gauting, Zugspitzstraße 57; Fl.Nr. 359 / 3	**B23/0471/XV.WP**
5.6	Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 4) in Gauting, Hiltlstraße 1 B; Fl.Nr. 1356 / 42 - Tektur -	**B23/0467/XV.WP**
5.7	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Johann-Werner-Straße 13; Fl.Nr. 1299 / 1	**B23/0468/XV.WP**
5.8	Antrag zur Fällung einer Fichte in Gauting, Elisabethstraße 18; Fl.Nr. 217 / 7	**B23/0472/XV.WP**
5.9	Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 1) in Gauting, Hiltlstraße 1 A; Fl.Nr. 1356 / 44 - Tektur –	**B23/0464/XV.WP**

5.10	Bauantrag für den Dachgeschossausbau eines bestehenden Wohnhauses in Unterbrunn, Hauptstraße 23; Fl.Nr. 73	**B23/0469/XV.WP**
5.11	Bauantrag für die Ertüchtigung des bestehenden Milchviehlaufstalles zum Tierwohlstall durch Errichtung eines Anbaus, sowie Bau eines Laufhofes mit überdachten Außenliegeboxen in Unterbrunn, Andechser Feldweg 2; Fl.Nr. 1038 / 0	**B23/0473/XV.WP**
6	Bebauungsplan Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr.; Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre	**Ö/0464/XV.WP**
7	Bauantrag für die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße Ecke Fußbergstraße; Fl. Nrn. 729 / 42, - / 41; - / 40; - / 39; 728 / 2 und 728 / 3	**B23/0463/XV.WP**
8	Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	**Ö/0463/XV.WP**
9	Verschiedene öffentliche Angelegenheiten	

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 35. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0833 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0834 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 34. Sitzung des Bauausschusses am 20.12.2022

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 34. Sitzung des Bauausschusses vom 20.12.2022 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 12 Nein 0

0835 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

0836 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

0837 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 2) in Gauting, Hiltlstraße 1; Fl.Nr. 1356 / 5 - B23/0465/XV.WP Tektur -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Architekten Michale Krug Planwerkstätte Architektur GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Hiltlstraße wird eingehalten.

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.

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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

<u>Die Gemeinde empfiehlt:</u>

- 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 10 Nein 2

0838 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 3) in Gauting, Hiltlstraße 1 C; Fl.Nr. 1356 / 43 B23/0466/XV.WP - Tektur -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Architekten Michale Krug Planwerkstätte Architektur GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Hiltlstraße wird eingehalten.

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.

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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 10 Nein 2

0839 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage in Gauting, Zacherlweg 5; Fl.Nr. 844 / 3 B23/0461/XV.WP

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Rainer Fuchs, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.12.2022 bzw. 22.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt:

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1 (GR 1), Größe und Situierung des oberirdischen Stellplatzes, Überschreitung der Wandhöhe und Fällung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178 / Gauting

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

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Größe und der Situierung des oberirdischen Stellplatzes wird nicht befürwortet. Der Stellplatz soll um 2,75 m Richtung Süd-Westen verschoben werden. Es handelt sich hierbei um den Vorgartenbereich, welcher von jeglicher Bebauung (auch von Stellplätzen) freizuhalten ist.

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

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Überschreitung der Wandhöhe wird nicht zugestimmt, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus, in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, wird nicht befürwortet, da dies den Grundzügen der Planung widerspricht.

Stellungnahme Fachbereich 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.

Im Bebauungsplan Nr. 178/Gauting ist ein Bergahorn als zu erhaltend auf dem Grundstück mit der Flurnummer 844/3 Gem. Gauting eingetragen. Der Antrag auf „Isolierte Befreiung“ nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 Bayerische Bauordnung und analog §31 Abs. 2 Baugesetzbuch betreffend die Fällung dieses Bergahorns widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178/Gauting.

In der vorgelegten Stellungnahme wird die bereits deutlich eingeschränkte Vitalität und die damit einhergehende verminderte Verkehrssicherheit des Bergahorns dargestellt. Aufgrund der Baustelle auf dem Grundstück sowie der Baustelle auf dem Nachbargrundstück wird der Bergahorn weiter in Mitleidenschaft gezogen werden, so dass dem Antrag auf Fällung naturschutzfachlich zugestimmt wird. Der Bergahorn ist 1:1 durch einen standortgerechten Baum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) zu ersetzen.

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.

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

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

<u>Die Gemeinde empfiehlt:</u>

- 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

0840	**Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports (Haus 1) in Gauting, Zugspitzstraße 57; Fl.Nr. 359 / 3**	**B23/0470/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Roland AB Gittinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass noch Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Zugspitzstraße wird eingehalten.

Bei Teilung des Grundstücks sind die Abstandsflächen einzuhalten.

<u>Stellungnahme Fachbereich Umwelt:</u>

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.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

0841	**Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Carports (Haus 2) in Gauting, Zugspitzstraße 57; Fl.Nr. 359 / 3**	**B23/0471/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Roland AB Gittinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass noch Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Zugspitzstraße wird eingehalten.

Bei Teilung des Grundstücks sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

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.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

0842 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 4) in Gauting, Hiltlstraße 1 B; Fl.Nr. 1356 / 42 - B23/0467/XV.WP Tektur -

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

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Architekten Michale Krug Planwerkstätte Architektur GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Hiltlstraße wird eingehalten.

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.

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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 10 Nein 2

0843 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Johann-Werner-Straße 13; Fl.Nr. 1299 / 1 B23/0468/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Sigrid Krämer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.12.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe für Garagen und Überschreitung der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 / Gauting.

Die Baugrenzen werden im Süden durch den Erker nicht eingehalten. Allerdings wurde diese Festsetzung mit Schreiben vom 24.02.2021 des LRA Starnberg als obsolet erklärt.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe für Garagen wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Stellungnahme Fachbereich 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.

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.

Als Einfriedung ist nur ein 1,00 m hoher Jägerzaun 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 zur Straße hin abzupflanzen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

<u>Die Gemeinde empfiehlt:</u>

- 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

0844	**Antrag zur Fällung einer Fichte in Gauting, Elisabethstraße 18; Fl.Nr. 217 / 7**	**B23/0472/XV.WP**

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

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.12.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines *„zu erhaltend“* festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung für die Fichte Nr. 17 wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

<u>Stellungnahme Fachbereich Umwelt:</u>

Die Fichte wurde bereits vor vielen Jahren gekappt, so dass der natürliche Habitus des Baumes zerstört und eine Eintrittspforte für Schädlinge geschaffen wurde. Aufgrund der verminderten Vitalität und der damit einhergehenden reduzierten Verkehrssicherheit wird der Fällung naturschutzfachlich zugestimmt. Die Fichte ist in max. drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten Baum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) zu ersetzen.

Ja 12 Nein 0

0845 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Carports (DHH 1) in Gauting, Hiltlstraße 1 A; Fl.Nr. 1356 / 44 - B23/0464/XV.WP Tektur -

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

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Architekten Michale Krug Planwerkstätte Architektur GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Hiltlstraße wird eingehalten.

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.

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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

<u>Die Gemeinde empfiehlt:</u>

- 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 10 Nein 2

0846	**Bauantrag für den Dachgeschossausbau eines bestehenden Wohnhauses in Unterbrunn, Hauptstraße 23; Fl.Nr. 73**	**B23/0469/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Kenny Friedl, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.12.2022, wird unter der Maßgabe, dass die erforderlichen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden, zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Situierung Giebel Süd) und Abweichung von der Lage der Garage nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 / UNTERBRUNN.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der Situierung des südlichen Zwerchgiebels wird befürwortet, da der Giebel so positioniert wird, dass er sich mittig über dem bereits vorhandenen Balkon im Obergeschoss befindet und somit die optische Harmonie am Gebäude hergestellt wird bzw. bestehen bleibt.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Lage der Garage wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es handelt sich hierbei um eine Bestandsgarage (vor Rechtskraft des Bebauungsplanes).

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020 werden nicht eingehalten. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen.
Eine Abweichung von nach § 6 der Stellplatzsatzung wird nicht zugelassen.

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden nicht eingehalten. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung für das Hauptgebäude liegt vor. Für die Bestandsgarage an der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 70/0 mit einer Länge von 9,56 m liegt keine Abstandflächenübernahmeerklärung vor.

Vor Beginn der Bauarbeiten 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.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer 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).

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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Hinweis an das Landratsamt:
Für die Bestandsgarage (Länge: 9,56 m) liegt keine Abstandsflächenübernahmeerklärung vor.

Ja 12 Nein 0

0847	**Bauantrag für die Ertüchtigung des bestehenden Milchviehlaufstalles zum Tierwohlstall durch Errichtung eines Anbaus, sowie Bau eines Laufhofes mit überdachten Außenliegeboxen in Unterbrunn, Andechser Feldweg 2; Fl.Nr. 1038 / 0**	**B23/0473/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Klaus Hutter, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit folgenden Maßgaben erklärt:

Die Landschaftsverträglichkeit, sowie die Privilegierung sind durch das Landratsamt mit seinen Fachbehörden zu überprüfen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich, so dass dem Landratsamt Starnberg eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung vorzulegen ist.

Ja 12 Nein 0

0848 Bebauungsplan Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr.; Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre Ö/0464/XV.WP

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss beschließt, für das im Lageplan mit dicker Linie umrandete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 728/2, 728/3, 729/39, 729/40, 729/41 und 729/42, Gemarkung Gauting.

3. Die städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist, in diesem Bereich sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzung und einen Kindergarten zu ermöglichen.

4. Für das Plangebiet gelten folgende Festsetzungen:
   - Entlang der Fußbergstraße sind in der Erdgeschosszone der künftigen Gebäude ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.
   - Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 728/3, 729/41 und 729/42 ist im Erdgeschoss Kindergartennutzung zulässig.
   - Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 728/2 und 729/40 ist im Erdgeschoss Wohnnutzung zulässig.
   - Im gesamten Plangebiet ist oberhalb der Erdgeschosszone Wohnnutzung zulässig.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchzuführen.

6. Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts für das Plangebiet soll geprüft werden.

7. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) eine Satzung über eine Veränderungssperre für

das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr. mit folgendem Inhalt:

Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in diesem Lageplan umrandete Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr. mit den Grundstücken Fl. Nrn. 728/2, 728/3, 729/39, 729/40, 729/41 und 729/42, Gemarkung Gauting.

§ 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.

8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre unverzüglich öffentlich bekannt zu machen.

Ja 12 Nein 0

0849	**Bauantrag für die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße Ecke Fußbergstraße; Fl. Nrn. 729 / 42, - / 41; - / 40; - / 39; 728 / 2;und 728 / 3**	**B23/0463/XV.WP**

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Bernhard Mönnich, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.12.2022 bzw. 23.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Der Bauausschuss hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198/GAUTING für ein Teilgebiet zwischen Grubmühlerfeldstr. und Fußbergstr. gefasst und für das Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen. Das Vorhaben liegt im Umgriff dieses Bebauungsplans.

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 198 / GAUTING. Daher wird eine Ausnahme von der für das Gebiet dieses Bebauungsplans erlassenen Veränderungssperre erteilt.

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden bei Haus A um ca. 16 m² nicht eingehalten. Beim Bauvorbescheidsantrag vom 26.11.2021 wurde in der Bauausschusssitzung vom 21.12.2021 die Übernahme der Abstandsfläche durch die Gemeinde in Aussicht gestellt.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020 werden hinsichtlich der Größe und der Beschaffenheit der Stellplätze in der Combiliftanlage sowie der Situierung der Besucherstellplätze nicht eingehalten.

Gemäß § 6 der Stellplatzsatzung wird eine Abweichung für die Größe der Stellplätze in der Comibiliftanlage in der Tiefgarage unter den Häusern B/C/D befürwortet, da lt. Architekt die Plattformen keines Herstellers dieser oder ähnlicher Combiliftanlagen länger als 5,30 m sind.

Nach § 4 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting sind Besucherstellplätze oberirdisch herzustellen. Es sollen sieben Besucherstellplätze in der Tiefgaragenebene 1 unter Haus A und fünf Besucherstellplätze unter Haus E errichtet werden.
Gemäß § 6 der Stellplatzsatzung wird eine Abweichung für die Situierung der Besucherstellplätze befürwortet, da hierbei eine weitere Versiegelung innerhalb des Grundstücks vermieden wird.

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

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer <u>unzulässig.</u>

<u>Stellungnahme Fachbereich Umwelt:</u>

Im vorgelegten Freiflächengestaltungsplan sind zahlreiche Bestandsbäume und -gehölze dargestellt, welche erhalten werden sollen. Diese sind durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase 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-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 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

Die Gemeinde Gauting unterstützt die Zielsetzungen zum klimaneutralen Bauen, die im bayerischen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 12 Nein 0

0850	**Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße - Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB**	**Ö/0463/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0463) vom 20.12.2022 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.

2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.

3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

4. Der Bebauungsplan Nr. 3/OBERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Landstraße wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.

5. Dieser Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Ja 12 Nein 0

0851 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Heckenpflanzungen
   GRin Derksen äußert, dass zu beobachten ist, dass bei Heckenneupflanzungen auf bereits bebauten Grundstücken auch z.B. Kirschlorbeer verwendet wird, was nach der Einfriedungssatzung nicht zulässig ist. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass die Einfriedungssatzung auch bei Änderungen im Bestand anzuwenden ist. Die Gemeinde bemüht sich, mit Hinweisen aufzuklären und die betreffenden Grundstückseigentümer mit Anschreiben auf die Einhaltung der Einfriedungssatzung hinzuweisen. Für die rechtliche Verfolgung ist das Landratsamt zuständig.

2. Umorganisierung von Bushaltestellen am Bahnhof Gauting
   GR Moser fragt, wann die geplante Umorganisation von Bushaltestellen am Bahnhof Gauting realisiert werden soll. Die Erste Bürgermeisterin teilt mit, dass dies am 09.01. bereits geschehen ist. GR Moser regt an, den Parkplatz für das Stattauto im Park and Ride-Gelände näher in Richtung Bahnhofsgebäude zu verlagern. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine Überprüfung dieses Punkts zu.

24.01.2023

Schriftführer: Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Frau Siebenhütter

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung