



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 36. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 31.01.2023
Beginn:	19:15 Uhr
Ende	20:50 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 35. Sitzung des Bauausschusses am 10.01.2023
- 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 Nutzungsänderung eines Kinderzimmers in ein Behandlungszimmer für kosmetische Anwendungen in Gauting, An der Leitn 9; Fl.Nr. 1058 / 9 **B23/0474/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf, Wörlveitstraße 4, Fl.Nr. 1656 / 107 **B23/0476/XV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Erweiterung um drei zusätzliche Baukörper an der Süd-West-Seite der Grundschule Stockdorf in Stockdorf, Zugspitzstraße 17; Fl.Nr. 1681 / 5 **B23/0480/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 18 A; Fl.Nr. 719 / 5 **B23/0479/XV.WP**
 - 5.5 Isolierte Befreiung zur Errichtung von fünf Pflanzbögen in Gauting, Jägerstraße, Fl.Nr. 587 **B23/0481/XV.WP**
 - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Doppelparkergaragen in Buchendorf, Gautinger Weg, auch Fl.Nr. 166/2 und 166/3; Fl.Nr. 166 / 1 **B23/0477/XV.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Buchendorf, Stockdorfer Weg 16; Fl.Nr. 16 / 3 **B23/0475/XV.WP**

- 5.8** Bauantrag für die Erneuerung und Erhöhung des Dachstuhls, sowie Re- **B23/0478/XV.WP**
novierung einer Doppelhaushälfte in Gauting, Waldpromenade 112;
Fl.Nr. 1343 / 64
- 6** Vergabe von Bauleistungen: Rahmenvertrag Straßenunterhalt incl. **Ö/0470/XV.WP**
Straßenentwässerung
- 7** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Zweiter Bürgermeister Dr. Jürgen Sklarek eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 36. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0856 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Der Zweite Bürgermeister Herr Dr. Sklarek stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

0857 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 35. Sitzung des Bauausschusses am 10.01.2023

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 35. Sitzung des Bauausschusses am 10.01.2023 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0858 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

0859 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Erweiterung Mobilfunksendeanlage Grubmühlerfeldstr. 54, Gauting
Der Zweite Bürgermeister gibt bekannt, dass das Mobilfunkunternehmen Telefonica auf dem bestehenden Mobilfunkstandort Grubmühlerfeldstr. 54 eine Erweiterung der Sendeanlage in Betrieb nimmt, um die Breitbandversorgung zu verbessern.
2. Eisenbahnüberführung Hauser Straße Königswiesen
Der Zweite Bürgermeister teilt mit, dass die Deutsche Bahn plant, bei der Eisenbahnüberführung Königswiesen ab Mitte Februar 2023 bis Ende Juni 2023 tagsüber von 7:00 Uhr – 19:00 Uhr Bauarbeiten für die Spartenfreilegung der Eisenbahnüberführung an der Hauser Straße in Kürze durchzuführen, in denen es zum Teil zu lärmintensiven Arbeiten kommt. Es wird ein Mehrspartendurchlass mittels Durchpressung (gesteuertes Bohrverfahren) durch den vorhandenen Bahndamm hergestellt.

3. Anfrage von GR Moser wegen Änderung der Positionierung des Stattauto-Stellplatzes im P+R-Gelände

Der Zweite Bürgermeister bezieht sich auf die Anfrage von GR Moser aus der letzten Sitzung des Bauausschusses, ob der Stattauto-Stellplatz im P+R-Gelände näher an das Bahnhofsgebäude gerückt werden kann.

Er teilt mit, dass sich mit dieser Frage zuständigkeithalber der Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss befassen wird.

Hinweis der Verwaltung:

Der Bauausschuss ist nach dem Willen des Gemeinderats (Geschäftsordnung) das falsche Gremium, um die Frage von Nutzungskonkurrenzen in öffentlichen Verkehrsraum zu entscheiden. Entscheidungsbefugt hierfür ist der Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss. Als Grundlage für eine Entscheidung des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses in dieser Sache ist ein entsprechender Antrag zu stellen.

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

**0860 Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Kinderzimmers in ein
Behandlungszimmer für kosmetische Anwendungen in Gauting, B23/0474/XV.WP
An der Leith 9; Fl.Nr. 1058 / 9**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.12.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Baugrundstück liegt nach Flächennutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauN-VO).

Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Kosmetikstudio fällt unter die Kategorie Gewerbebetreibende und ist somit im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Hinweis an das Landratsamt:

Der evtl. Stellplatzmehrbedarf ist durch das Landratsamt Starnberg zu überprüfen und zu sichern.

Ja 13 Nein 0

**0861 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Einzelgaragen und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf, Wörl- B23/0476/XV.WP
veitstraße 4, Fl.Nr. 1656 / 107**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek
Wortmeldung: GR Moser, GRin Derksen, GRin Klinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Bartsch, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.12.2022, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl, Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Größe und Anzahl der Dachflächenfenster) sowie wegen Fällung eines als „zu erhaltend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Grundflächenzahl wird befürwortet, da sich die Überschreitung durch die Anrechnung der Terrassenflächen und Zufahrten ergibt und dies im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wird.
Es gibt Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet.

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.

Der erforderlichen Befreiung für die Baumfällung wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Umwelt:

Im Bebauungsplan Nr. 38 / Stockdorf sind drei Bäume auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1656/107 Gem. Gauting als zu erhaltend festgesetzt. Im Frühjahr 2020 wurde ein Antrag auf „Isolierte Befreiung“ nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 Bayerische Bauordnung und analog §31 Abs. 2 Baugesetzbuch betreffend Baumfällung in der Wörlveitstr. 4, Fl.Nr. 1656/107, Gemarkung Gauting, genehmigt. Hierbei wurde der Fällung von zwei Birken zugestimmt. Dabei wurde festgesetzt, dass diese 1:1 zu ersetzen sind.

Durch das vorliegende Bauvorhaben muss ein weiterer Baum, der als zu erhaltend festgesetzt ist, gefällt werden. Dies widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Fällung wird zugestimmt, da bei Erhalt des Baumes das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann. Der Baum 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) oder 18/20 STU, 3x verpflanzt, für Bäume 2.Ordnung (z.B. Mehlbeere, Eberesche, Felsenbirne-Hochstamm) zu ersetzen. Die im Freiflächengestaltungsplan angegebenen Ersatzpflanzungen sind ausreichend.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebau-ten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer be-stimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegen-steht (Art. 7 BayBO).

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

Die Gemeinde empfiehlt:

- zur Gartenbewässerung den Einbau einer Regenwassersammelanlage und bei geeigne-ter 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 bayeri-schen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 10 Nein 3

**0862 Bauantrag für die Erweiterung um drei zusätzliche Baukörper an
der Süd-West-Seite der Grundschule Stockdorf in Stockdorf, B23/0480/XV.WP
Zugspitzstraße 17; Fl.Nr. 1681 / 5**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Peter Bausback, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.01.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

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

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).

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.

Dem Bauantrag wurde ein Baumfällantrag inkl. eines Baumbestandsplanes beigelegt. Da auf dem Grundstück der Flurnummer 1681/5 Gem. Gauting kein Bebauungsplan und somit keine Festsetzung zu erhaltenden Bäumen vorliegen, bedarf es für die Fällungen keine Genehmigung. Nach Beendigung der Bauphase sind für die geplanten und baurechtlich notwendigen Fällungen entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

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.

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
- 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.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht.

Ja 13 Nein 0

0863	Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 18 A; Fl.Nr. 719 / 5	B23/0479/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Aleksandar Jovanovic, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

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

Das Bauvorhaben erreicht eine Grundfläche von 370 m², eine First- und Wandhöhe von 9,00 m und eine E + 2-Geschossigkeit.

Das Vorhaben fügt sich somit im Zusammenspiel Grundfläche – Geschossigkeit - Firsthöhe nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Aufgrund der gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) in der Umgebung und vor allem auf dem Nachbargrundstück (Film- und Messebau) und dessen Erschließung (an der nord-westlichen Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 719/5) wird angeregt, zumindest im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

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 unzulässig.

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 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 nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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 13 Nein 0

0864	Isolierte Befreiung zur Errichtung von fünf Pflanzbögen in Gauting, Jägerstraße, Fl.Nr. 587	B23/0481/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Jürgen Sklarek

Beschluss:

Zu dem Antrag auf isolierte Befreiung nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.01.2023, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO nicht zugelassen.

Das Vorhaben widerspricht aufgrund der Höhe von 4 Metern der gemeindlichen Einfriedungssatzung (max. 1,80 m und keine geschlossene, wandartige Wirkung).

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Pflanzbögen horizontal mit Stahlseilen verbunden werden sollen und dies eine wandartige Wirkung darstellt (durch Bewuchs der Stahlseile).

Umwelt:

Die geplanten Pflanzbögen sind als Einfriedung zu beurteilen, da durch die horizontale Verbindung der Bögen und den Bewuchs dieser eine Abgrenzung zum Nachbargrundstück entsteht. Durch die wandartige Wirkung in einer Höhe von bis zu 4 m ist diese abzulehnen.

Ordnungsamt:

Nach § 22 Abs. 1 Verordnung über die Verhütung von Bränden (VVB) sind Zu- und Ausgänge, Durchfahrten, Durchgänge, Treppenräume und Verkehrswege, die bei einem Brand als erster oder zweiter Rettungsweg vorgesehen sind, freizuhalten. Die Fl.Nr. 587, Jägerstr. 8 dient als erster Rettungsweg für die Fl.Nr. 587/3. Eine weitere Zufahrt zu dem Flurstück 587/3 ist nicht ersichtlich. Die beantragte Errichtung von fünf Pflanzbögen könnte die Nutzbarkeit der Feuerwehrzufahrt auf dem Nachbargrundstück hindern oder einschränken. Aus Sicht des Ordnungsamtes kann die isolierte Befreiung aus Gründen zur Verhütung von Gefahr für Leben, Gesundheit oder Besitz nicht befürwortet werden.

Ja 13 Nein 0

0865 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Doppelparkergaragen in Buchendorf, Gautinger Weg, B23/0477/XV.WP auch Fl.Nr. 166/2 und 166/3; Fl.Nr. 166 / 1

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten vertr. d. Frank Siegmund zeit + form GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.12.2022, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

1. Können auf dem oben genannten Grundstücken, wie im Plan dargestellt, Neubau von zwei Doppelhäusern mit Doppelparkergaragen, E+1 errichtet werden? Dachgeschoss=Kein Vollgeschoss, unter Einhaltung der Abstandsflächen.

Nein, da es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt und eine Privilegierung nicht gegeben ist.

2. Können die Baugrenzen mit 5 m Abstand für Pflanzflächen im Süden und Westen wie im Vorbescheid dargestellt, so angenommen werden?

Nein, siehe Antwort zu Frage 1.

3. Sind die geplanten Zufahrten zu den Garagen, wie im Vorbescheid dargestellt zulässig?

Nein, siehe Antwort zu Frage 1.

4. Ist die geplante Traufhöhe mit 6,25 m Höhe bis Oberkante Dachhaut über fertigen Gelände zulässig?

Nein, siehe Antwort zu Frage 1.

5. Sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30° zulässig?

Nein, siehe Antwort zu Frage 1.

6. Werden die öffentlichen, z.B. Versorger bezüglich der Erschließung mit einbezogen oder benachrichtigt über die angedachte Bebauung?

Keine zulässige Frage im Vorbescheid.

7. Ist die geplante GR 2 mit 415,15 m² und GR 4 mit 584,65 m² nach BauNVO zulässig?

Nein, siehe Antwort zu Frage 1.

8. Ist die geplante GFZ mit 734,90 m² zulässig?

Nein, siehe Antwort zu Frage 1.

Das Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn ein Merkmal des Privilegierungstatbestandes vorliegt.

Eine Privilegierung für den Außenbereich liegt nicht vor.

Auch handelt es sich nicht um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Das Baugrundstück wird nach Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das Vorhaben widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und somit liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor.

Die letztendliche Überprüfung obliegt dem Landratsamt mit seinen Fachbehörden, auch hinsichtlich der Landschaftsverträglichkeit.

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.

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.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht.

Ja 13 Nein 0

0866	Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Buchendorf, Stockdorfer Weg 16; Fl.Nr. 16 / 3	B23/0475/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Pursche - Janker, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 29.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass noch die erforderlichen Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

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

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.

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.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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 1

0867	Bauantrag für die Erneuerung und Erhöhung des Dachstuhls, sowie Renovierung einer Doppelhaushälfte in Gauting, Waldpromenade 112; Fl.Nr. 1343 / 64	B23/0478/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Peter Hanshans, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde eingehalten werden.

Bebauungsplan Nr. 2 / GAUTING

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 / GAUTING.

Bebauungsplan Nr. 163 / Gauting i. A.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 163 / Gauting.

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

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung (Größe des Stellplatzes) der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Eine Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht zugelassen.

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

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

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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.

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).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, wenn dem nicht eine andere zulässige Verwendung im Rahmen einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Bauvorhabens (z. .B. Stellplätze, Terrassen etc.) entgegensteht (Art. 7 BayBO).

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 13 Nein 0

0868 Vergabe von Bauleistungen: Rahmenvertrag Straßenunterhalt incl. Straßenentwässerung Ö/0470/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Jürgen Sklarek
Wortmeldung: GR Moser, Frau Bruns

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0470/XV.WP Vergabe von Bauleistungen: Rahmenvertrag Straßenunterhalt incl. Straßenentwässerung.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:
 - 2.1 Der Gemeinderat beschließt den Bieter 1 mit dem Los 01 Straßenunterhalt mit einem jährlichen Auftragsvolumen von 300.000,00 € und einem gewährten Abschlag in Höhe von 20,11 v.H. zu beauftragen.
 - 2.2 Der Gemeinderat beschließt den Bieter 3 mit dem Los 02 Schlaglochverfüllung u. bestandsorientierte Deckensanierungen mit einem jährlichen Auftragsvolumen von 250.000,00 € und einem gewährten Abschlag in Höhe von 11,20 v.H. zu beauftragen.
 - 2.3 Der Gemeinderat beschließt den Bieter 1 mit dem Los 03 bestandsorientierte Straßenoberbausanierung mit einem jährlichen Auftragsvolumen von 250.000,00 € und einem gewährten Abschlag in Höhe von 20,11 v.H. zu beauftragen.

Beschlussvorschlag für den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö/0470/XV.WP Vergabe von Bauleistungen: Rahmenvertrag Straßenunterhalt incl. Straßenentwässerung.
2. Der Gemeinderat beschließt:
 - 2.1 den Bieter 1 mit dem Los 01 Straßenunterhalt mit einem jährlichen Auftragsvolumen von 300.000,00 € und einem gewährten Abschlag in Höhe von 20,11 v.H. zu beauftragen.
 - 2.2 den Bieter 3 mit dem Los 02 Schlaglochverfüllung u. bestandsorientierte Deckensanierungen mit einem jährlichen Auftragsvolumen von 250.000,00 € und einem gewährten Abschlag in Höhe von 11,20 v.H. zu beauftragen.
 - 2.3 den Bieter 1 mit dem Los 03 bestandsorientierte Straßenoberbausanierung mit einem jährlichen Auftragsvolumen von 250.000,00 € und einem gewährten Abschlag in Höhe von 20,11 v.H. zu beauftragen.

Ja 13 Nein 0

0869 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

KEINE

13.03.2023

Schriftführer:

Nicole Klein

Vorsitzender:

Dr. Jürgen Sklarek
Zweiter Bürgermeister

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung