



Niederschrift über die öffentliche 37. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 28.02.2023
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:15 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 36. Sitzung des Bauausschusses am 31.01.2023
- 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 Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende Dreifamilienhaus mit Garage in Gauting, Elisabethstraße 1; Fl.Nr. 218 / 10 **B23/0496/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage in Gauting, Zacherlweg 5; Fl.Nr. 844 / 3 **B23/0498/XV.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit offenen Stellplätzen in Gauting, Kreuzstraße 12; Fl.Nr. 688 / 2 **B23/0489/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Germeringer Straße 11; Fl.Nr. 1367 / 11 - Büroweg - **B23/0484/XV.WP**
 - 5.5 Antrag zur Fällung einer Eiche in Königswiesen, Hauser Straße/Königswieser Straße; Fl.Nr. 1238 / 2 **B23/0499/XV.WP**
 - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen in Stockdorf, Würmstraße 3; Fl.Nr. 1656 / 4 **B23/0497/XV.WP**
 - 5.7 Isolierte Befreiung für die Einkürzung eines Feldahorns im oberen Drittel in Gauting, Frühlingstraße 150; Fl.Nr. 1904 **B23/0488/XV.WP**
 - 5.8 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Luitpoldstraße 26; Fl.Nr. 1375 / 5 **B23/0487/XV.WP**

- 5.9** Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses (12 m²) in Gauting, Ammerseestr. 3; Fl.Nr. 569 / 5 **B23/0495/XV.WP**
- 5.10** Bauantrag für die Nutzungsänderung eines bestehenden Arbeitszimmers zu einem Einzelbüro in Gauting, Unterbrunner Straße 5; Fl.Nr. 1356 / 22 **B23/0485/XV.WP**
- 5.11** Antrag zur Fällung einer Tanne, einer Fichte und einer Birke in Gauting, Germeringer Str. 13; Fl.Nr. 1376 / 3 **B23/0482/XV.WP**
- 5.12** Antrag zur Fällung einer Rotfichte in Gauting, Hildegardstraße 23; Fl.Nr. 499 / 6 **B23/0483/XV.WP**
- 5.13** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Gauting, Nähe Am Wiesenhang; Fl.Nr. 55 / 27 **B23/0494/XV.WP**
- 5.14** Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Gauting, Nähe Am Wiesenhang; Fl.Nr. 55 / 40 **B23/0493/XV.WP**
- 5.15** Bauantrag für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in Gauting, Königswieser Straße 26a; Fl.Nr. 344 / 3 **B23/0492/XV.WP**
- 5.16** Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Büro- und Werkstattgebäudes mit dreigeschossiger Tiefgarage in Stockdorf, Bahnstraße 10a, auch Fl.Nrn. 1523, 1540, 1540/6; Fl.Nr. 1527/12 - Tektur-Büroweg **B23/0490/XV.WP**
- 5.17** Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und Garagen in Gauting, Römerstraße 5D; Fl.Nr. 470 / 46 - Tektur - **B23/0486/XV.WP**
- 5.18** Bauvorbescheidsantrag für die energetische Sanierung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Errichtung eines Anbaus und einer Außentreppe, Aufstockung Dach, Dachgeschossausbau in Gauting, Kreuzstraße 15; Fl.Nr. 706 / 2 **B23/0491/XV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB **O/0474/XV.WP**
- 7** Wettbewerb "Stockdorf - Neues Leben an der Würm" - Vision der Gemeinde **O/0475/XV.WP**
- 8** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 37. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0874 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

0875 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 36. Sitzung des Bauausschusses am 31.01.2023

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 36. Sitzung des Bauausschusses am 31.01.2023 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0876 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

0877 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

1. Verlagerung Stattauto-Stellplatz im Park and Ride-Gelände
Der Zweite Bürgermeister bezieht sich auf die kürzlich im Bauausschuss geäußerte Anregung, die Verwaltung möge prüfen, ob eine Verlagerung des Stattauto-Stellplatzes im Park and Ride-Gelände näher an das Bahnhofsgebäude möglich wäre. Er erläutert, dass hierzu ein entsprechender Antrag an den Gemeinderat einzubringen ist.
2. Anfrage hinsichtlich Anbringung von Photovoltaik-Paneelen an Zäunen
Der Zweite Bürgermeister berichtet, dass die Verwaltung eine Anfrage erhalten hat, inwieweit die Anbringung von Photovoltaik-Paneelen an Zäunen durch die Gemeinde zugelassen werden kann. Er bittet darum, diese Thematik zunächst in den Fraktionen zu beraten.
3. Tanklager Krailling
Der Zweite Bürgermeister erklärt, dass die jetzt bekannt gewordenen Pläne zur Errichtung eines Container-Terminals im Areal des Tanklagers Krailling aus seiner Sicht durch die Gemeinde Gauting diese Planungen abgelehnt werden sollen, da damit dicht besiedelte Wohnbereiche durch Güterverkehr stark belastet würden. Er regt an, dass die Fraktionen abstimmen sollten, ob der Gemeinderat zu dieser Thematik eine Resolution verabschiedet.

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

**Bauantrag für die Errichtung eines Ersatzbaus für das bestehende
0878 Dreifamilienhaus mit Garage in Gauting, Elisabethstraße 1; Fl.Nr. B23/0496/XV.WP
218 / 10**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Brucker

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Maximilian Hechinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.02.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

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).

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-Baumpfleger 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 11 Nein 2

0879 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten und Tiefgarage in Gauting, Zacherlweg 5; Fl.Nr. B23/0498/XV.WP 844 / 3

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Rainer Fuchs, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.02.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 1 (GR 1), Situierung des oberirdischen Stellplatzes 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 Situierung des oberirdischen Stellplatzes wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als letztes, anfahrbares Grundstück im Zacherlweg ist die festgesetzte Grünfläche nicht wahrnehmbar und kann keine derart tragende städtebauliche Funktion erfüllen, dass sie als Grundzug des Bebauungsplans zu betrachten wäre.

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

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung 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.

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-Baumpfleger unbedingt anzuwenden.

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

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).

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).

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 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 3

0880	Bauantrag für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit offenen Stellplätzen in Gauting, Kreuzstraße 12; Fl.Nr. 688 / 2	B23/0489/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Brucker, GR Berchtold

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Tobias Bortolussi, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.01.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

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).

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 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.

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 geeigneter Dachneigung - insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen
- die offenen Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zu errichten

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

Ja 10 Nein 3

0881 Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und drei offenen Stellplätzen in Gauting, Germeringer Straße 11; Fl.Nr. 1367 / 11 - Büroweg - B23/0484/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Brucker

Der Zweite Bürgermeister gibt bekannt, dass der Antrag auf dem Büroweg erledigt wurde.

0882 Antrag zur Fällung einer Eiche in Königswiesen, Hauser Straße/Königswieser Straße; Fl.Nr. 1238 / 2 B23/0499/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek
Wortmeldung: GR Moser, GR Egginger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.02.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 137-2/Gauting.

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

Die Eiche weist eine verminderte Vitalität sowie einige Vorschäden auf. Im Zuge einer Umliegung der Sparten in der Hauser Str. muss mit einem 50 to schweren Rammgerät eine Trägerbohlwand in der Nähe der Eiche verbaut werden. Aufgrund der verminderten Vitalität, der Vorschäden sowie des Einsatzes des Rammgerätes wird die Standsicherheit der Eiche in Frage gestellt. Dem Antrag auf Fällung wird naturschutzfachlich zugestimmt. Die Eiche ist in max. drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang 20/25 zu ersetzen.

Ja 8 Nein 5

0883 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garagen und offenen Stellplätzen in Stockdorf, Würmstraße 3; Fl.Nr. 1656 / 4 B23/0497/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Regina Weiglein, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.02.2023, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

1. Ist die Lage des Doppelhauses, wie im Plan dargestellt, zulässig?

Ja.

2. Ist die Größe des Doppelhauses mit den im Plan dargestellten Außenmaßen zulässig?

Ja.

3. Ist die geplante Baukörperform zulässig?

Ja.

4. Ist die im Plan dargestellte Wandhöhe an der Nord-Ost-Fassade von 6,01 m auf das natürliche Bestandsgelände bezogen zulässig?

Ja.

5. Ist die im Plan dargestellte Wandhöhe von Haus 1 an der Süd-West-Fassade von 6,01 m auf das natürliche Bestandsgelände bezogen zulässig?

Ja.

6. Ist die im Plan dargestellte Wandhöhe von Haus 2 an der Süd-West-Fassade von 6,01 m, sowie von 8,94 m im zurückgesetzten Bereich auf das natürliche Bestandsgelände bezogen zulässig?

Ja.

7. Ist die Dachneigung von 38° zulässig?

Ja.

8. Sind die Dachgauben, wie im Plan dargestellt, als untergeordnete Schleppdachgauben auf dem Doppelhaus zulässig?

Ja.

9. Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss zulässig?

Ja.

10. Ist die Lage der 2 Einzelgaragen, wie im Plan dargestellt, zulässig?

Ja.

11. Ist die Größe der 2 Einzelgaragen, wie im Plan dargestellt, zulässig?

Ja.

12. Sind die geplanten Flachdächer für die 2 Einzelgaragen, wie im Plan dargestellt, zulässig?

Ja.

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

Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da im maßgeblichen Quartier kein **Wohngebäude** mit vergleichbarer Firsthöhe in Verbindung mit der Grundfläche zu finden ist.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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 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

0884 **Isolierte Befreiung für die Einkürzung eines Feldahorns im oberen Drittel in Gauting, Frühlingstraße 150; Fl.Nr. 1904** **B23/0488/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Wortmeldung: GR Vilgertshofer, GR Berchtold, GR Deschler, GR Egginger, GRin Derksen, GR Ruhrbaum

Beschluss:

Von dem Antrag auf Schnittmaßnahmen der Antragssteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 31.01.2023, wird ablehnend Kenntnis genommen.

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

Im Zuge der Installation einer Photovoltaikanlage auf dem kompletten Hausdach soll der Feldahorn mit der Begründung der Beeinträchtigung des Lichteinfalls stark zurückgeschnitten werden. Der Feldahorn steht auf der Westseite des Hauses und erscheint anhand der vorgelegten Fotos vital. Der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen ist in den vergangenen Jahren derart gestiegen, dass auch bei geringerer Sonneneinstrahlung ein Ertrag zu verzeichnen ist. Somit stellt die Beeinträchtigung des Lichteinfalls keinen ausreichenden Grund dar, um den Feldahorn mit den beantragten Schnittmaßnahmen derart zu schädigen. Der vorgelegte Antrag wird natur-schutzfachlich abgelehnt. Einem Pflegeschnitt, welcher dem jährlichen Zuwachs entspricht, steht hingegen nichts entgegen und bedarf auch keiner Genehmigung durch die Gemeinde.

Ja 10 Nein 3

0885 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen und zwei offenen Stellplätzen in Gauting, B23/0487/XV.WP Luitpoldstraße 26; Fl.Nr. 1375 / 5

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.01.2023, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Ist das Doppelhaus wie im Lageplan dargestellt nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?

Nein, für das Grundstück findet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 113/Gauting Anwendung.

2. Ist die Anordnung der Garagen (Maße: 3m x 6m) und Stellplätze (Maße mind. 2,80m x 5,50m) wie im Lageplan dargestellt zulässig?

Ja

3. Kann eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 113/Gauting hinsichtlich der ermittelten GRZ erfolgen?

Nein

4. Ist eine Grundfläche von 150 m², mit einer Wandhöhe von 6,10 m und einer Dachneigung von 20° für das Doppelhaus zulässig?

Gemäß Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,20 zulässig.

5. Kann eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 113/Gauting hinsichtlich der ermittelten GFZ erfolgen?

Nein

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 1 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch Anrechnung der Terrassenflächen ergibt und dies im Bebauungsplan Nr. 113 / GAUTING nicht berücksichtigt wird.

Die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der GRZ 2 kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht befürwortet werden, 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.

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Im Bebauungsplan Nr. 113/Gauting sind elf Bäume auf dem Grundstück als zu erhaltend festgesetzt. Im vorgelegten Bauvorbescheidsantrag wird die Zustimmung zur Überschreitung der GRZ angefragt, so dass eine größere Versiegelung als im Bebauungsplan zulässig angestrebt wird. Für die Entscheidungsfindung sind die festgesetzten Bäume zu berücksichtigen.

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).

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (4-fach) im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

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

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

0886 Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Gartenhauses (12 m²) in Gauting, Ammerseestr. 3; Fl.Nr. 569 / 5 B23/0495/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Antrag auf isolierte Befreiung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.02.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Errichtung einer Nebenanlage in Form eines Gartenhauses nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37/ Gauting

Gemäß Satzungstext sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (Festsetzung Teil A Abs. 2).

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern

Ja 13 Nein 0

0887 Bauantrag für die Nutzungsänderung eines bestehenden Arbeitszimmers zu einem Einzelbüro in Gauting, Unterbrunner Straße 5; B23/0485/XV.WP Fl.Nr. 1356 / 22

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.01.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Baugrundstück liegt nach Flächennutzungsplan im reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO).

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

Die Unternehmensberatende Tätigkeit fällt unter den Gewerbetreibenden, der seinen Beruf in ähnlicher Art ausübt und ist somit im reinen Wohngebiet zulässig.

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

Hinweis an das Landratsamt:

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

Ja 13 Nein 0

0888 Antrag zur Fällung einer Tanne, einer Fichte und einer Birke in Gauting, Germeringer Str. 13; Fl.Nr. 1376 / 3 B23/0482/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragsstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.01.2023, wird für die Fällung der Fichte zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von „zu erhaltend“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Der erforderlichen Befreiung für die Fällung der Fichte wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Die Fichte weist durch eine vorangegangene Kappung oder einen Bruch eine Doppelspitze auf, zudem ist der Baum bereits in seiner Vitalität eingeschränkt. Der Fällung wird naturschutzfachlich zugestimmt. Der Antrag zur Fällung der Birke wird mit einem ungünstigen Standort begründet, da hier ein Gartenhaus entstehen soll. Des Weiteren wird ein Schimmelbefall an der Ecke des Hauses im Innenraum angeführt. Da die Birke vital erscheint, die Errichtung des Gartenhauses baurechtlich keinen ausreichenden Grund darstellt und der Schimmelbefall nicht durch ein Gutachten oder Fotos belegt ist, wird die Fällung der Birke naturschutzfachlich abgelehnt. Die beantragte Fällung einer Tanne kann ohne Genehmigung der Gemeinde durchgeführt werden, da dieser Baum nicht im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt wurde.

Die Fichte ist in maximal drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) zu ersetzen.

Ja 12 Nein 1

**0889 Antrag zur Fällung einer Rotfichte in Gauting, Hildegardstraße 23; B23/0483/XV.WP
Fl.Nr. 499 / 6**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag der Antragsstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.01.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von „zu *erhaltend*“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 / GAUTING und 147-1 / GAUTING.

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

Die Rotfichte weist eine stark verminderte Vitalität auf, so dass von einer deutlich eingeschränkten Verkehrssicherheit des Baumes auszugehen ist. Der Fällung wird somit naturschutzfachlich zugestimmt.

Die Rotfichte ist in maximal drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort durch einen standortgerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) zu ersetzen.

Ja 13 Nein 0

**0890 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Gauting, Nähe Am Wiesenhang; Fl.Nr. B23/0494/XV.WP
55 / 27**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Julian Wagner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.02.2023, 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 Straße Am Wiesenhang wird eingehalten.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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.

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 unbedingt anzuwenden.

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

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

0891 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Gauting, Nähe Am Wiesenhang; Fl.Nr. B23/0493/XV.WP 55 / 40

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Julian Wagner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.02.2023, 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 Straße Am Wiesenhang wird eingehalten.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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.

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 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

0892	Bauantrag für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in Gauting, Königswieser Straße 26a; Fl.Nr. 344 / 3	B23/0492/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Hartmut Reineking, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.02.2023, 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 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 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

0893	Genehmigungsfreistellung für den Neubau eines Büro- und Werkstattgebäudes mit dreigeschossiger Tiefgarage in Stockdorf, Bahnstraße 10a, auch Fl.Nrn. 1523, 1540, 1540/6; Fl.Nr. 1527/12 - Tektur- Büroweg	B23/0490/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Genehmigungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Achim Hoffmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.01.2023, wurde am 16.02.2023 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

0894 Bauantrag für die Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und Garagen in Gauting, Römerstraße 5D; Fl.Nr. B23/0486/XV.WP 470 / 46 - Tektur -

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Margarete Pengler, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 17.01.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Das geplante Bauvorhaben fügt sich mit dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Quartier kein Wohngebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe findet.

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020 (Anzahl und Größe der Kfz-Stellplätze, keine Fahrradstellplätze). Die erforderliche Abweichung gem. § 6 der Satzung wird nicht zugelassen.

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).

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-Baumpfleger 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.

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

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

0895	Bauvorbescheidsantrag für die energetische Sanierung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Errichtung eines Anbaus und einer Außentreppe, Aufstockung Dach, Dachgeschossausbau in Gauting, Kreuzstraße 15; Fl.Nr. 706 / 2	B23/0491/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin Donata Eberle, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.02.2023, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1 Maß der baulichen Nutzung

- a) Ist die in den Plänen dargestellte Aufstockung in ihrer Größe bauplanungsrechtlich zulässig?

Ja

- b) Ist die in den Plänen dargestellte Vergrößerung der Grund- und Geschossfläche durch eingeschossige Anbauten zulässig?

Ja

- 2 Kann eine Abweichung gemäß Art. 63 und Art. 6 BayBO wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen (geringfügige Überdeckung der Abstandsflächen) in Aussicht gestellt werden?

Eine Überdeckung der Abstandsflächen besteht nur aufgrund der Mindestabstandsflächen von 3,00m des bei Hausnummer 13 angebauten (nicht untergeordneten) Balkons. Somit löst die beabsichtigte Erhöhung des Daches der Hausnummer 15 keine Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungssituation aus.

Das Grundstück der Hausnummer 13 (Flurst. 706/11) befindet sich ebenfalls im Eigentum der Antragsteller.

(Im Falle der positiven Bescheidung werden im Rahmen des folgenden Antrags auf Genehmigung die auf das Grundstück 706/11 fallenden Abstandsflächen formal übernommen)

Die Frage wird vom Landratsamt beantwortet.

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es werden keine Kfz-Stellplätze und keine Fahrradstellplätze nachgewiesen. Einer Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht zugestimmt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt nicht vor.

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

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-Baumpfleger unbedingt anzuwenden.

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

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).

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).

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 13 Nein 0

0896 **Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband - Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB** **Ö/0474/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0474) vom 15.02.2023 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, zur Kenntnis genommen.
3. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
5. Der Bebauungsplan Nr. 28-1/STOCKDORF für das Grundstück Fl.Nr. 1596 an der Heimstraße, Sondergebiet Bayerischer Bauindustrieverband wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung des heutigen Beschlusses als Satzung beschlossen.

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

Ja 13 Nein 0

0897 Wettbewerb "Stockdorf - Neues Leben an der Würm" - Vision der Gemeinde Ö/0475/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sklarek

Wortmeldung: GRin Derksen, GR Berchtold, GR Vilgertshofer, GR Ruhbaum, GR Knappe

In den Wortmeldungen kommt zum Ausdruck, dass unter den Ausschussmitgliedern unterschiedliche Auffassungen bestanden, wofür die Vision des Gemeinderats über die künftige Entwicklung des Stanz-Schmidt-Areals verwendet werden soll und wie sie inhaltlich ausformuliert sein soll.

Der Zweite Bürgermeister erklärt daraufhin, dass offensichtlich kein Konsens über eine von allen Mitgliedern getragene Formulierung einer Vision des Gemeinderats hierzu erreicht werden kann. Er schlägt vor, dass die Fraktionen sich zu dieser Thematik noch zusammensetzen und versuchen, gemeinsam einen Text zu erarbeiten.

ohne Abstimmung

0898 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Radweg im Bereich Volksbank am Bahnhofplatz
GRin Derksen äußert, dass Radfahrer, die den Radweg im Bereich der Volksbank am Bahnhofplatz nutzen und in Richtung Pippinunterführung fahren dann von Autofahrern, die aus der Pippinunterführung in Richtung Jägerstr. / Hubertusstr. fahren, schlecht gesehen werden. Sie bittet um Prüfung, ob hier Verbesserungen möglich sind.
2. Einmündung Hubert Deschler-Str. in die Bahnhofstr.
GR Berchtold regt an, dass das Schild in der Bahnhofstraße, mit dem darum gebeten wird, Fahrzeuge aus der Hubert Deschler-Str. in die Bahnhofstr. einfädeln zu lassen, noch optisch etwas auffälliger gestaltet werden könnte, um die Autofahrer in der Bahnhofstr. darauf aufmerksam zu machen.

Anmerkung der Verwaltung zu Ziffer 2:

Das Ordnungsamt ist mit einer Prüfung dieser Thematik beauftragt.

3. Verkehrssituation am Bahnhofplatz
GR Berchtold merkt an, dass morgens am Bahnhofplatz durch den Pkw-, Rad-, Bus- und Fußgängerverkehr eine sehr unübersichtliche Verkehrssituation besteht. Er bittet um Prüfung, ob es Möglichkeiten gibt, dies zu entschärfen.

Anmerkung der Verwaltung zu Ziffer 1 und 3:

Die zwei Anmerkungen beschreiben Symptome einer insgesamt unbefriedigenden Verkehrslage am Bahnhofplatz. Hier sind nach Bewertung der Straßenverkehrs- und der Straßenbaubehörde sowie im Benehmen mit der Polizei keine unmittelbaren Gefahren abzuwehren, die über die generellen Gefahren des Straßenverkehrs auf zu engem Raum hinausgehen. Die Ursache der beschriebenen Verkehrskonflikte kann jedoch nach Ansicht der Verwaltung erst mit einem Umbau des Bahnhofplatzes befriedigend

dauerhaft gelöst werden. Dies sieht man z.B. sehr plastisch an dem fehlenden Stück der Radwegeabtrennung zwischen Bienenapotheke und Ende der Ausbaustrecke im Zusammenhang mit dem Ausbau der oberen Bahnhofstraße. Diese Konflikte werden sich durch Schilder nur hilfswise moderieren, nicht aber lösen lassen. Mehr Schilder erhöhen keine Übersichtlichkeit. Es bliebe jedoch auch bei einem Umbau bei einer Regelgeschwindigkeit innerorts von 50 km/h. Da sich der Bundesgesetzgeber trotz Wunsch vieler Kommunalpolitiker in Deutschland nicht in Lage gesehen hat, durch die StVO ein generelles Tempo 30 km/h innerorts auch für Sammlungsstraßen ohne Gefahrentatbestand nach § 45 StVO vorzusehen, wird die gelegentlich diskutierte Lösung über einen verkehrsberuhigten Bahnhofplatz (sog. Spielstraße) nur dann zu realisieren sein, wenn man bereit ist, dafür einer anderen Straße mit Sammlungs- und Verbindungsfunktion diese Aufgabe zuzuweisen, um die Germeringer Straße mit dem Ortskern zu verbinden. Das müsste aber eine Parallelstraße sein, die dadurch aufgrund der o.g. Gesetzeslage ihren Status als Tempo-30 km/h-Zone verlieren und mit 50 km/h und ÖPNV frequentiert würde. Der Bahnhofplatz ist nach Art seiner tatsächlichen verkehrlichen Nutzung kein Platz, sondern eine Straße. Dass der Bedarf einer Sammlungsstraße im Ortskern tatbestandlich vorhanden ist, sieht man in Gauting täglich, überdies ist die Existenz von Sammlungsstraßen regelmäßig Tatbestandsvoraussetzung für die Schaffung von angrenzenden Tempo-30-km/h Zonen. Diese Konfliktlage lässt sich mithin nur durch eine Entscheidung des Gemeinderates unter o.g. Prämisse oder durch eine Änderung der StVO auflösen, welche den Kommunen nicht nur mehr Handlungsspielräume im Einzelfall (Prüfungsaufwand; Rechtsrisiko) einräumt, sondern schlicht die Rechtslage dreht.

17.03.2023

Schriftführer:

Vorsitzender:

Frau Siebenhütter

Dr. Jürgen Sklarek
Zweiter Bürgermeister

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung