GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 48. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.01.2024
Beginn:	19:15 Uhr
Ende	23:12 Uhr
Ort:	im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

1	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
2	Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 47. Sitzung des Bauausschusses am 19.12.2023	
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	Antrag auf Fällung einer Kiefer in Gauting, Gisilastraße 8; Fl.Nr. 1371 / 3	**B23/0542/XV.WP**
5.2	Antrag auf Fällung einer Linde in Gauting, Andechsstraße 18; Fl.Nr. 1302 / 10	**B23/0604/XV.WP**
5.3	Antrag auf Fällung einer Kirsche in Gauting, Andechsstraße 16; Fl.Nr. 1302 / 9	**B23/0610/XV.WP**
5.4	Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit insgesamt fünf Stellplätzen in Gauting, Gartenpromenade 22; Fl.Nr. 1352 / 3	**B23/0611/XV.WP**
5.5	Bauantrag für den Neubau eines Dreispänners mit zwei Doppelgaragen und zwei Stellplätzen in Unterbrunn, Fischangerstraße 3; Fl.Nr. 432 / 4	**B23/0618/XV.WP**
5.6	Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Büro und Garagen in ein Zweifamilienhaus mit Büro und Garagen durch einen Anbau in Hausen, Mühlthaler Weg 8, Fl.Nr. 619 / 8	**B23/0612/XV.WP**
5.7	Antrag auf Fällung einer Buche in Gauting, Karlstraße 15a; Fl.Nr. 1367 / 44	**B23/0619/XV.WP**
5.8	Bauantrag für die Betoninstandsetzung einer Tiefgarage in Gauting, Münchener Straße 31; Fl.Nr. 940	**B23/0615/XV.WP**

5.9	Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten und vier offenen Stellplätzen - Tektur - in Gauting, Hildegardstr. 36 B und C; Fl.Nr. 470 / 24	**B23/0616/XV.WP**
5.10	Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zur gewerblichen Kurzzeitvermietung in Gauting, Am Wiesenhang 10; Fl.Nr. 55 / 40	**B23/0617/XV.WP**
5.11	Genehmigungsfreistellung für die Energetische Sanierung und die Aufstockung eines Einfamilienhauses in Gauting, Frühlingstraße 45; Fl.Nr. 888	**B23/0614/XV.WP**
5.12	Bauvorbescheidsantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte in Stockdorf, Paul-Keller-Straße 19; Fl.Nr. 1478 / 17	**B23/0613/XV.WP**
6	Verschiedene öffentliche Angelegenheiten	

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 48. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1110 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1111 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 47. Sitzung des Bauausschusses am 19.12.2023

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 47. Sitzung des Bauausschusses vom 19.12.2023 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 11 Nein 0

1112 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

KEINE

1113 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

1114 Antrag auf Fällung einer Kiefer in Gauting, Gisilastraße 8; Fl.Nr. 1371 / 3 B23/0542/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines als „zu erhaltend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 / GAUTING.

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Aufgrund der Schneelast ist die komplette Krone der Kiefer bereits abgebrochen; die Verkehrssicherheit des Baumes ist nicht mehr gegeben, so dass der Fällung naturschutzfachlich zugestimmt wird. Die Kiefer ist 1:1 durch einen standortgerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) in maximal drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.

Ja 11 Nein 0

1115 Antrag auf Fällung einer Linde in Gauting, Andechsstraße 18; Fl.Nr. 1302 / 10 — B23/0604/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines als „zu erhaltend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 / GAUTING.

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

Im Bebauungsplan werden pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum festgesetzt.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Aufgrund eines Sturmes wurde die Linde derart beschädigt, dass eine unmittelbare Fällung aufgrund der nicht mehr vorhandenen Verkehrssicherheit unumgänglich war. Der Fällung wird nachträglich naturschutzfachlich zugestimmt. Die Linde ist 1:1 durch einen standortgerechten Laubbaum mit der Standardqualität von 20/25 STU, 3x verpflanzt für Bäume erster Ordnung (z.B. Buche, Ahorn, Kastanie, Birke) in maximal drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.

GR Deschler gem. Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Ja 10 Nein 0

1116	**Antrag auf Fällung einer Kirsche in Gauting, Andechsstraße 16; Fl.Nr. 1302 / 9**	**B23/0610/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines als „zu erhaltend“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 / GAUTING.

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

Im Bebauungsplan werden pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum festgesetzt.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Aufgrund der verminderten Vitalität und der Rissbildung im Stammbereich der Kirsche ist die Prognose für die Entwicklung eines gesunden, vitalen Großbaumes sehr schlecht. Der Fällung wird naturschutzfachlich zugestimmt. Die Kirsche ist 1:1 durch einen standortgerechten Laubbaum 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) in maximal drei Metern Entfernung vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.

GR Deschler gem. Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Ja 10 Nein 0

1117	**Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit insgesamt fünf Stellplätzen in Gauting, Gartenpromenade 22; Fl.Nr. 1352 / 3**	**B23/0611/XV.WP**

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

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Christoph Marklstorfer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass die Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen, der Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) und der Fällung von zum Erhalt festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 / Gauting.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird befürwortet, da sich diese durch die Lichtschächte ergibt und sehr geringfügig ist (jeweils 0,48 m²), damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der GRZ 2 wird zugestimmt, da sich die Überschreitung durch die Zufahrten ergibt und diese im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Baumfällung wird befürwortet (siehe Stellungnahme FB Umwelt).

Die Abstandflächenvorschriften werden nicht eingehalten. Sie überlappen sich im Innenhof.

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Im Bebauungsplan Nr. 127 / Gauting sind vier Bäume auf dem Grundstück als zu erhaltend festgesetzt. Der Antrag auf „Isolierte Befreiung“ nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 Bayerische Bauordnung und analog §31 Abs. 2 Baugesetzbuch betreffend die Fällung einer Hainbuche mit der Nummer 30 in der Gartenpromenade 22, Fl.Nr. 1352/3, Gemarkung Gauting, widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127/Gauting.

Die Hainbuche steht im Baufeld bzw. behindert den Zugang zur Baustelle, so dass sie zur Ausübung des Baurechts gefällt werden muss. Der Fällung wird naturschutzfachlich zugestimmt. Mit dem Baumbestandsplan und den Baumschutzmaßnahmen besteht Einverständnis. Sollten die zwei in orange gekennzeichneten Bäume wider Erwarten nicht erhalten werden können, ist darauf zu achten, dass die Festsetzung 9.4 des Bebauungsplanes: *„Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche ein Baum kommt; zeichnerisch festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.“* eingehalten wird. Dies entspricht dem Nachweis von sieben Bäumen.

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).

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.

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

Ja 10 Nein 1

1118 Bauantrag für den Neubau eines Dreispänners mit zwei Doppelgaragen und zwei Stellplätzen in Unterbrunn, Fischangerstraße 3; B23/0618/XV.WP Fl.Nr. 432 / 4

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Astrid Kerkhoff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Wandhöhe, Errichtung von Dachgauben, Überschreitung der zulässigen Breite von Dachflächenfenstern und der Errichtung von Nebenanlagen (Gerätehaus und Fahrradschuppen) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 / UNTERBRUNN.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe und Errichtung von Dachgauben kann befürwortet werden. Es gibt bereits einige Abweichungen im Bebauungsplangebiet (Fl. Nrn. 431/6, 430/3, 430/4, 430/1, 430/5).

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

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Errichtung eines Gartengerätehauses und eines Fahrradschuppens werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt 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).

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.

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.

Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Material: Staketenzaun senkrecht max. Höhe 1,30 m über OK Gehweg je nach Angrenzung. Stützen dürfen von der Straßenseite nicht sichtbar sein. Grundstücksabgrenzung im Innenbereich mit Maschendrahtzaun max. Höhe 1,00 m. Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet 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.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 11 Nein 0

1119 Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Büro und Garagen in ein Zweifamilienhaus mit Büro und Garagen durch einen Anbau in Hausen, Mühlthaler Weg 8, Fl.Nr. 619 / 8 B23/0612/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Oliver Jahnke, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Anzahl der Dachflächenfenster sowie der Überschreitung der Baugrenze im Süden nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 / HAUSEN.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird befürwortet, da sich diese durch den untergeordneten Balkon im Süden ergibt und geringfügig ist (3,6 m²), damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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.

<u>Stellungnahme Fachbereich Umwelt:</u>

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.

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 <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.

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

Ja 11 Nein 0

1120 Antrag auf Fällung einer Buche in Gauting, Karlstraße 15a; Fl.Nr. 1367 / 44 B23/0619/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag nach den Plänen der Antragstellerin, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.12.2023, wird zustimmend Kenntnis genommen.

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

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

Stellungnahme Fachbereich Umwelt:

Die Buche weist einen erheblichen Phytophthora-Befall sowie einen Fäulnisschaden auf der Rückseite auf, so dass die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Der Fällung wird naturschutzfachlich zugestimmt. Die Buche ist 1:1 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 11 Nein 0

1121 Bauantrag für die Betoninstandsetzung einer Tiefgarage in Gauting, Münchener Straße 31; Fl.Nr. 940 B23/0615/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Hasan Coskun, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die Nutzungszahlen ändern sich nicht.

Die isolierte Prüfung des Brandschutzes erfolgt durch das Landratsamt Starnberg.

Ja 11 Nein 0

1122 Bauantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Wohneinheiten und vier offenen Stellplätzen - Tektur - in Gauting, Hildegardstr. 36 B und C; Fl.Nr. 470 / 24 B23/0616/XV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Tekturantrag nach den Plänen des Architekten Fabian Rabsch, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die Vorschriften der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021 werden nicht eingehalten.
Es liegen jeweils Abstandsflächenübernahmeerklärungen vor.

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

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

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.

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 be-

stimmungsgemäßen 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 11 Nein 0

1123 Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung zur gewerblichen Kurzzeitvermietung in Gauting, Am Wiesenhang 10 B23/0617/XV.WP ; Fl.Nr. 55 / 40

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Julian Wagner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.12.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

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

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

Die Ferienwohnung soll kurzzeitig vermietet werden und gehört zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 13a Satz 2 BauNVO).

Im Reinen Wohngebiet können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Die Gemeinde stimmt der Gewährung einer Ausnahme für dieses Vorhaben nicht zu.
Aufgrund der angespannten Wohnungssituation kann dauerhaftes Wohnen nicht dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

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.

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.

GR Berchtold während Beratung und Abstimmung nicht anwesend.

Ja 10 Nein 0

1124	**Genehmigungsfreistellung für die Energetische Sanierung und die Aufstockung eines Einfamilienhauses in Gauting, Frühlingstraße 45; Fl.Nr. 888**	**B23/0614/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: ***zur Kenntnis***

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen des Architekten Nicholas Ott, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.12.2023, wurde am 08.01.2024 im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 Abs. 1 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1125	**Bauvorbescheidsantrag für den Neubau einer Doppelhaushälfte in Stockdorf, Paul-Keller-Straße 19; Fl.Nr. 1478 / 17**	**B23/0613/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Ulrich Rüschoff, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 18.12.2023 gestellten Fragenkatalog, wird wie folgt Stellung genommen bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Ist die Bebauung des Grundstücks mit der dargestellten Doppelhaushälfte planungsrechtlich genehmigungsfähig?

   Ja.

2. Ist bei dem Verbindungsbau eine Dachneigung von 51° zulässig, um profilgleich anbauen zu können?

   Ja.

3. Ist der Verbindungsau mit einer Breite von 7,15m zulässig, um profilgleich anbauen zu können planungsrechtlich genehmigungsfähig?

   Ja.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachneigung Verbindungsbaus) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann befürwortet werden, der Verbindungsbau nimmt einen untergeordneten Teil zum gesamten Baukörper ein.
Die Doppelhaushälfte hält die Dachneigung (45°) ein, lediglich der Verbindungsau soll mit einer anderen Dachneigung (51°) errichtet werden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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 <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.

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.

<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

Ja 11 Nein 0

1126 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Schneeräumung in Baustellenbereichen
   GR Knape fragt an, wer bei den Gehwegen benachbart zu Grundstücken, auf denen ein Neubauvorhaben entsteht, für die Schneeräumung zuständig ist. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass auch dort der jeweilige Eigentümer zur Schneeräumung verpflichtet ist.

2. Straßenaufbrüche
   GR Knape äußert, dass nach seiner Wahrnehmung vormalige Straßenaufbrüche unterschiedlich repariert werden, teilweise mit, teilweise ohne Schweißnaht. Er fragt, ob die Verwaltung nach jeder Reparatur die betreffenden Stellen nachkontrolliert. Die Erste Bürgermeisterin weist darauf hin, dass die betreffende Baufirma bei unfachmännisch ausgeführter Reparaturarbeit hierfür in Haftung genommen werden kann.

   Anmerkung der Verwaltung:

   zum Thema Fugen gibt es unterschiedliche Verfahrensweisen wie:
   - gleichzeitige Fugenausbildung: Einbau von Fugenband im Zuge der endgültigen Wiederherstellung der Deckschicht
   - nachträgliche Fugenausbildung: zeitversetztes Schneiden der Asphaltflächen, Verfüllen von Fugenspalten an Nähten, Anschlüssen und Fahrbahnübergängen mit heiß verarbeitbarer, bitumenhaltiger, thermoplastischer Fugenmasse
   - provisorische Oberflächenwiederherstellungen weil z.B. Straßenaufbrüche, in den Wintermonaten wetterbedingt nicht endgültig wiederhergestellt werden können/ konnten, diese sind/ werden dann im Folgejahr fachgerecht nachgearbeitet und fertiggestellt

   Je nach Aufgrabung (Einzelaufgrabungen durch WZV etc., Punktaufgrabungen durch TK z.B. bei Störungen etc. oder Trassenaufgrabungen wie z.B. beim aktuellen Glasfaserausbau) erfolgt die Abnahme der Wiederherstellung durch den gemeindlichen Stramot oder MA des FB Tiefbau.

   Bei der Abnahme festgestellte Mängel müssen ggf. nachgearbeitet werden. Im Zuge des Gewährleistungszeitraumes werden die Aufgrabungen überwacht und auch hier erfolgt bei berechtigten Ansprüchen eine s.g. Mängelrüge.

3. Haltverbot in der Josef-Dosch-Str. und in der Schlossstr.
   GR Egginger regt an, dass im Bereich des Wendehammers am Ende der Josef-Dosch-Str. nur zur Winterzeit vorhandene Haltverbot wegen der beengten Platzverhältnisse dort ganzjährig auszuweisen. GR Jaquet ergänzt, dass ebenso am Ende der Schlossstr. ein ganzjähriges Haltverbot ausgewiesen werden sollte.

   Anmerkung der Verwaltung:
   Diese Anregungen werden durch das Ordnungsamt überprüft.

19.02.2024

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Siebenhütter
Fachbereich Bauverwaltung

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung