



## Niederschrift über die öffentliche 34. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 18.10.2016  
Beginn: 19:30Uhr  
Ende: 21:25Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 33. Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2016
- 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 von Werbeanlagen für eine Allianzvertretung in Gauting, Bahnhofstraße 12; Fl.Nr. 121 **B23/0255/XIV.WP**
  - 5.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Gauting, Wessobrunner Straße 1; Fl.Nr. 1301 / 27 **B23/0256/XIV.WP**
  - 5.3 Bauantrag für die Errichtung von zwei 5,0 m hohen Pylonen, drei 7,0 m hohen Fahnenmasten, zwei Auslegertransparente, ein Logo mit Schriftzug am Eingangsportal und drei Werbeanlagen mit Logo in Gauting, Hauptplatz 5; Grubmühlerfeldstr. 2, Schloßstr. 2 **B23/0263/XIV.WP**
  - 5.4 Antrag zur Fällung von drei Buchen in Gauting, Wessobrunner Straße 4, 6; Fl.Nr. 1301 / 24 **B23/0262/XIV.WP**
  - 5.5 Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren für die Errichtung einer Doppelgarage in Unterbrunn, Gautinger Landstraße 13; Fl.Nr. 260 / 2 nochmalige Behandlung **B23/0267/XIV.WP**
  - 5.6 Bauantrag für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen in Gauting, Gartenpromenade 35 und 35 A; Fl.Nr. 498 / 7 **B23/0260/XIV.WP**
  - 5.7 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Gästehauses mit 11 Zimmern und 16 offenen Stellplätzen in Buchendorf, Neurieder Straße 11; Fl.Nrn. 13 und 14 jew. Tfl. **B23/0250/XIV.WP**
  - 5.8 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgara- **B23/0257/XIV.WP**

ge und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf; Heimstraße 53 und 53 A; Fl.Nr. 1639 / 3

- 5.9** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit vier Garagen, einem Carport und einem offenen Stellplatz in Stockdorf, Ina-Seidel-Straße 10, 12 und 14, Fl.Nr. 1637 / 15 **B23/0266/XIV.WP**
- 5.10** Bauantrag für den Teilneubau eines Gartencenters mit Cafe / Restaurant, angeschlossener Produktion und acht Wohneinheiten für Saisonkräfte mit 7 Garagen- und 189 offenen Stellplätzen in Buchendorf, Neurieder Straße 53; Fl.Nr. 218, 218/1, -/2 + -/3 **B23/0253/XIV.WP**
- 5.11** Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Boardingappartements und Tiefgarage (23 Stellplätze) in Gauting, Bahnhofstraße 1, Schulstraße 1; Fl.Nrn. 131 und 131 / 3 **B23/0258/XIV.WP**
- 5.12** Antrag auf Fällung einer Kiefer und Überschreitung der GR 2 durch den Bau eines Swimmingpools in Gauting, Waldpromenade 26; Fl.Nr. 1372 / 4 **B23/0259/XIV.WP**
- 5.13** Bauantrag Neumontage einer bestehenden Werbeanlage/Aufstellung eines Werbepylons an gleicher Stelle in Gauting, Starnberger Straße 38, 38A; Fl.Nr. 230 **B23/0261/XIV.WP**
- 5.14** Bauantrag für die nachträgliche Genehmigung der Wintergartenerweiterung in Gauting, Reismühler Weg 2 A; Fl.Nr. 164 / 9 **B23/0264/XIV.WP**
- 5.15** Bauantrag für die Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus mit vier offenen Stellplätzen in Gauting, Römerstraße 5 D; Fl.Nr. 470 / 46 **B23/0265/XIV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 127-4/GAUTING für einen Teilbereich beidseits der Waldpromenade – Fl.Nr. 1350/2; Satzungsbeschluss - unter Vorbehalt **O/0457/XIV.WP**
- 7** Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße; Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB **O/0448/XIV.WP**
- 8** Bebauungsplan Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße; **O/0456/XIV.WP**
- 9** Bebauungsplan Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße; Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans **O/0458/XIV.WP**
- 10** Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2016; Stellungnahme der Gemeinde Gauting **O/0459/XIV.WP**
- 11** Neufassung der 2. Änderung der Satzung über Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 26.10.2009 **O/0460/XIV.WP**
- 12** Sanierung und Umbau des Querflügels der Grundschule Gauting; Vergabe von Bauleistung **Ö/0462/XIV.WP**
- 13** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um Uhr die öffentliche 34. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

---

### **0961 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Die Erste Bürgermeisterin stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

---

### **0962 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 33. Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2016**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 33. Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 9 Nein 0**

---

### **0963 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es wurden keine Beschlüsse freigegeben.

---

### **0964 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass die Arbeiten zur Sanierung des Sportbodens in der Mittelschul-Turnhalle ca. 4 Wochen in Verzug sind; die Arbeiten werden voraussichtlich in der ersten Dezemberwoche abgeschlossen sein.

---

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

**0965    Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen für eine Allianz-  
vertretung in Gauting, Bahnhofstraße 12; Fl.Nr. 121    B23/0255/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf isolierte Befreiung nach den Plänen der Fa. guttenberger + partner GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass die Werbefläche in den Schaufenstern 1/3 der Fensterfläche nicht überschreitet.

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan Nr. 6 / GAUTING, da hier nur Baulinien vorgegeben sind.

Die Werbeanlagen am Gebäude entsprechen den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

Die Werbeanlagen im Schaufenster (Werbeanlage 4) entsprechen nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

**Ja 9    Nein 0**

**0966    Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Mehrfamilien-  
hauses mit Tiefgarage in Gauting, Wessobrunner Straße 1; Fl.Nr. 1301 / 27    B23/0256/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architektin, Cindy Fauth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.09.2016, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Wie im Lageplan dargestellt, überschreiten die genehmigten Bestandsgebäude der Fl.-Nrn.: 1301/27, /28, 29, /30, /31 und 1301/2 - somit alle im verbliebenen Geltungsbereich liegenden Gebäude - den im Bebauungsplan Nr. 19 Gauting (gültig seit 22.11.1957) festgesetzten Bauraum regelmäßig deutlich.

Grundsätzlich wertet das LRA Starnberg jedwede, auch nur geringfügige Bauraumüberschreitung als Nichteinhaltung der Grundzüge der jeweiligen Bauleitplanung und bescheidet Bauraumüberschreitungen als nicht genehmigungsfähig.

Im Umkehrschluss, da die o.g. Gebäude mit Bauraumüberschreitungen genehmigt sind, kann somit der Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Gauting nur als überholt anzusehen sein.

- 1) Ist, der Bebauungsplan Nr. 19 als obsolet zu betrachten und das Bauvorhaben somit nach § 34 BauGB zu beurteilen?

Diese Frage kann nur das Landratsamt Starnberg beurteilen.

- 2) Wird einer Grundfläche des geplanten Gebäudes von 250 m<sup>2</sup>, entsprechend der umgebenden Bebauung zugestimmt?

Ja

- 3) Wird einer Firsthöhe von 11,80 m, entsprechend der umgebenden Bebauung zugestimmt?  
Z.B. beträgt die Firsthöhe des Nachbargebäudes Wessobrunner Str. 2 11,80 m.

Einer Firsthöhe von 11,80 m wird nur bei einer E + 1 + D – Bebauung mit Satteldach/Walmdach zugestimmt.

- 4) Wird einer Höhenentwicklung EG + OG + DG als Satteldach entsprechend der umgebenden Bebauung, zugestimmt?

Ja

- 5) Wird einer traufseitigen Wandhöhe von ca. 6,90 m zugestimmt?

Ja

- 6) Wird der geplanten Zufahrt zur TG in ca. 1 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze (zur Einhaltung eines Grünstreifens zur Ammerseestraße), somit im Bereich der jetzigen Zufahrt zugestimmt?

Ja

Das Vorhaben entspricht wegen teilweiser Errichtung außerhalb des Bauraumes und Überschreitung der Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 / GAUTING.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits einige Abweichungen im Bebauungsplangebiet.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

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

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (von einem Gartenbauarchitekten) beizufügen.

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

Der Freiflächengestaltungsplan soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Die erforderliche/n Befreiung/en gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird/werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits zahlreiche Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplangebiet.

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.

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 der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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.

**Ja 11 Nein 0**

<b>0967</b>	<b>Bauantrag für die Errichtung von zwei 5,0 m hohen Pylonen, drei 7,0 m hohen Fahnenmasten, zwei Auslegertransparente, ein Logo mit Schriftzug am Eingangsportal und drei Werbeanlagen mit Logo in Gauting, Hauptplatz 5; Grubmühlerfeldstr. 2, Schloßstr. 2</b>	<b>B23/0263/XIV.WP</b>
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Herrn Michael Kilp, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 31.08.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nur für die Werbeanlagen Nr. 5, 7 und 8 nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Für die Werbeanlage Nr. 6 wird das gemeindliche Einvernehmen nur erklärt, wenn die Werbeanlage direkt an das Hauptgebäude angelehnt wird.

Die Werbeanlagen 5, 7 und 8 entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132 A / GAUTING i. V. m. den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

Die Werbeanlage Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132 A/GAUTING i. V. m. den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

Die Oberkante der Werbeanlagen Nr. 5, 6, 7 und 8 darf nicht höher als 4,00 m über der Straßenoberkante liegen.

Die Werbeanlagen 1 - 4 entsprechen wegen Aufstellung / Anbringung außerhalb der Bauräume nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132 A/GAUTING i. V. m. den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung.

§ 2 Gestaltungsanforderungen:

2. Die Oberkante der Werbeanlagen darf außerhalb von Gewerbegebieten nicht höher als 4,00 m über der Straßenoberkante liegen.
3. Unzulässig ist die störende Häufung von Werbeanlagen.
6. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Abweichungen gemäß § 4 der Satzung werden nicht gestattet.

**Ja 11 Nein 0**

---

**0968 Antrag zur Fällung von drei Buchen in Gauting, Wessobrunner Straße 4, 6; Fl.Nr. 1301 / 24 B23/0262/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.09.2016, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von „zu erhaltend“ festgesetzten Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19-1 / GAUTING.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet. Nach Ansicht der Gemeinde ist ein Anfahren des Hinterliegergrundstücks auch ohne Fällung der Bäume möglich.

Die Einfahrt ist so anzulegen, dass eine Bodenverdichtung möglichst vermieden wird.

**Ja 11 Nein 0**

**0969      Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren für die Errichtung einer Doppelgarage in Unterbrunn, Gautinger Landstraße 13; B23/0267/XIV.WP  
FI.Nr. 260 / 2 nochmalige Behandlung**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Sandra Krinner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.06.2016 und 09.09.2016, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan Nr. 1/UNTERBRUNN wird das Baugrundstück größtenteils als Straßenfläche festgesetzt und das bestehende Einfamilienhaus sieht der Bebauungsplan zum Abbruch vor.

Es handelt sich hier um die Errichtung einer Doppelgarage als Grenzbebauung im nördlichen Teil des Grundstücks. Nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist das Vorhaben ohne eigene Abstandsflächen zulässig, wenn die mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschritten wird.

Das Bauvorhaben fügt sich 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.

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.

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.

**Ja 11    Nein 0**

**0970      Bauantrag für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit zwei  
Garagen und zwei Stellplätzen in Gauting, Gartenpromenade 35 B23/0260/XIV.WP  
und 35 A; FI.Nr. 498 / 7**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekturbüros Schaffmayer-Kanz, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.09.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen, nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GR (mit Eingangsüberdachungen), teilweisen Errichtung außerhalb der Baugrenzen (0,70 m verjüngend bis 0,10 m im Osten), Überschreitung der Zahl der Wohneinheiten und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (be-grüntes Dach bei Flachdachgaragen) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 / GAUTING.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Der Freiflächengestaltungsplan ist hinsichtlich der Art der Bäume zu überarbeiten. Ersatz-pflanzungen sind nach Art, Stammumfang und Verpflanzung zu kennzeichnen.

**Hinweis für Landratsamt:**

Die maximal zulässige Grenzbebauung ist zu überprüfen, ebenso die überdimensionierten Kellerschächte.

**Ja 11 Nein 0**

**0971 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Gästehauses mit 11 Zimmern und 16 offenen Stellplätzen in Buchendorf, Neurieder Straße 11; Fl.Nrn. 13 und 14 jew. Tfl. B23/0250/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldungen: GR Eck, GR Rindermann

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Friedrich Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.08.2016, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist es möglich, ein Gästehaus mit 11 Gästezimmern zu errichten?

*Ja.*

2. Ist es möglich, ein Gästehaus wie im beiliegenden Plan gezeichnet mit E + 1 und ausgebautem Dach zu errichten?

*Ja, E + 1 mit ausgebautem Dachgeschoss ist möglich. Aber die im Plan eingezeichnete Firsthöhe von 11,36 m, evtl. auch die Wandhöhe fügen sich nach § 34 BauGB nicht in die Umgebungsbebauung ein.*

3. Ist es möglich, die erforderlichen Stellplätze oberirdisch unterzubringen?  
An der Straßenseite sieben Pkw-Stellplätze, auf der Rückseite des Gebäudes neun Pkw-Stellplätze. Eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird beantragt.

*Nein, da nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ab zehn Stellplätzen eine Tiefgarage erforderlich ist. Eine Befreiung wird nicht befürwortet.*

4. Ist es möglich, ein Gästehaus mit folgenden Grundflächen zu errichten?

Gaststätte Bestand:	169 m <sup>2</sup>
Neues Gästehaus mit Zwischenbau:	294 m <sup>2</sup>
Summe Grundfläche gesamt	464 m <sup>2</sup>

*Anmerkung FB 23: Gaststätte und Gästehaus ergeben 505 m<sup>2</sup>.*

*Der Bau eines freistehenden Gästehauses mit der genannten Grundfläche ist zulässig.*

*Durch den Zusammenbau des Altbestandes mit dem Neubau ergibt sich jedoch eine Grundfläche, die sich nach § 34 BauGB nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Evtl. ist diese Grundfläche in der Umgebung vorhanden (alte Bauernhäuser oder landwirtschaftliche Gebäude), nicht aber im Zusammenspiel mit der Wandhöhe, der Firsthöhe und der Geschossigkeit.*

5. Ist der Einbau von zwei Dachgauben für zwei der Gästezimmer im Dachgeschoss möglich?

*Ja.*

Aufgrund der baulichen Verdichtung kann dem Vorhaben eine unerwünschte Vorbildwirkung sowie die damit verbundene Erzeugung von bodenrechtlichen Spannungen durch die - hierdurch eröffnete - mögliche Nachverdichtung in der maßgeblichen Umgebung nicht abgesprochen werden.

Die Wandhöhe von 6,61 m und die abgefragte Firsthöhe von 11,36 m mit der Dachneigung von 50° sind im Zusammenspiel mit der Gesamtgrundfläche von ca. 505 m<sup>2</sup> (Bestand und Neubau mit Überdachung) nicht genehmigungsfähig.

Aus städtebaulicher Sicht werden Gauben im Dorfbereich kritisch gesehen, da hier ruhige Dachlandschaften erhalten werden sollen. Eine ausreichende Belichtung kann ggf. auch durch (größere) Dachflächenfenster erfolgen.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei dem Baum nördlich des Gasthauses um einen wertvollen, ortsbildprägenden Baum, der bei der Planung berücksichtigt, erhalten und bei Baumaßnahmen entsprechend geschützt werden sollte (z.B. mit Spundwänden, Wurzelschutz). Zur Ausgestaltung der Gebäude wird angemerkt, dass beim Laubengang die einzelnen großen Fenster in ihrer Größe und Anordnung nicht in den dörflichen Bereich passen, besser wäre ein durchlaufendes Fensterband oder ein offener Laubengang, beides mit Holzbauteilen. Auch bei möglichen Balkonen wäre eine durchlaufende Balkonzone oder nach innen gezogene Loggien zu empfehlen. Außerdem sollte bei den Planungen ein guter Umgang mit dem Geländeverlauf an der Straße gefunden werden. Größere Abgrabungen und Stützmauern müssen im Hinblick auf das Ortsbild geprüft werden.

Um spätere Schwierigkeiten zu vermeiden, sind bei Zufahrten mögliche Immissionskonflikte zur nördlich liegenden Wohnbebauung zu prüfen.

Unabhängig von genehmigungsrechtlichen Fragen sollten auf dem gesamten Gelände ausreichend viele Stellplätze untergebracht werden können, um die Nutzung dauerhaft stabil betreiben zu können (also z.B. auch im Fall von Veränderungen beim bestehenden Gebäude). Gerne steht die Gemeinde für ein Gespräch zur Verfügung.

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.

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 der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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, eine Begrünung vorzusehen.

**Ja 11 Nein 0**

**0972 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und zwei offenen Stellplätzen in Stockdorf; Heimstraße 53 und 53 A; Fl.Nr. 1639 / 3 B23/0257/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Alexander Grund, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2016, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (auskragendes Obergeschoss, anderer Außenwandgestaltung – teilweise Aluminiumblech -, anderer Dachform und anderer Dachneigung bei der Doppelgarage) und fehlender Angaben zu Bäumen (Art, Stammumfang) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 / STOCKDORF.

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

Auskragende Obergeschosse gibt es schon auf den Fl.Nrn. 1637 / 7 und 1639 / 6.

Die teilweise Aluminiumverkleidung darf nicht verunstaltend wirken.

Die Angaben zu den Bäumen (Art und Stammumfang) sind noch beim Landratsamt zu ergänzen.

Terrassen, Zuwegungen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Im Freiflächengestaltungsplan sind die Neupflanzungen nach Artangaben und Stammumfang zu kennzeichnen.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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) zu beachten.

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

**Ja 10 Nein 0**

<b>0973</b>	<b>Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit vier Garagen, einem Carport und einem offenen Stellplatz in Stockdorf, Ina-Seidel-Straße 10, 12 und 14, Fl.Nr. 1637 / 15</b>	<b>B23/0266/XIV.WP</b>
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

#### **Beschluss:**

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Wolfgang Gmal, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 22.09.2016, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

#### *Erklärung des Architekten:*

*Der Bebauungsplan sieht auf Fl.Nr. 1637 / 15 eine Bebauung mit einem größeren und einem kleineren Gebäude vor, einmal mit einer max. Geschossfläche von 360 m<sup>2</sup> und einmal mit einer Geschossfläche von max. 220 m<sup>2</sup>.*

*Die Grundstücksgrenzen verlaufen von Norden nach Süden, wodurch bei einer Umnutzung des größeren Gebäudes als Doppelhaus (je ca. 180 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zwei sehr ungleiche Grundstücksgrößen entstehen würden. Ebenso wäre die Stellplatzsituierung, durch die jetzt eine lange Garage an der Nordgrenze des Grundstücks vorgesehen ist, sehr ungünstig für die Erschließung der beiden Doppelhaushälften.*

*Aus diesen Gründen erscheint es günstiger, die Erschließung für beide Häuser (DH und EFH) im Norden und Osten erfolgen zu lassen und die Gebäude im Osten des Grundstücks zu positionieren. Die Gartensituation würde dadurch auch verbessert werden.*

1. Ist eine Nutzung des größeren Gebäudes mit insgesamt max. 360 m<sup>2</sup> Geschossfläche gem. Bebauungsplan als Doppelhaus möglich?

*Grundsätzlich ja, die Bebauungsplanfestsetzungen sind aber einzuhalten.*

2. Ist eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen unter Einhaltung der festgesetzten Grundstücksgrößen (DHH min 500 m<sup>2</sup> und EFH min 600 m<sup>2</sup>) möglich?

*Grundsätzlich ja, die Bauräume des Bebauungsplans sind aber einzuhalten.*

3. Ist eine andere als im Bebauungsplan vorgegebene Positionierung der Gebäude außerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich, wobei die Geschossflächen nach Bebauungsplan eingehalten werden?

*Nein.*

4. Ist eine Wandhöhe von 6,50 m (ab nat. Geländeoberfläche), gemessen im Mittel zwischen Hang- und Talseite, möglich?

Nein, die Wandhöhe wird ab der natürlichen Geländeoberkante gemessen.

- 5a. Ist eine Wandhöhe von 6,50 m (ab nat. Geländeoberfläche), gemessen an der Hangseite möglich?

*Ja.*

- 5b. Ist eine Überschreitung der Wandhöhe talseitig um 1,00 m ab nat. Geländeoberfläche möglich?

*Nein.*

6. Ist eine Positionierung der Stellplätze und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen möglich?

*Stellplätze ja.  
Garagen und Carports nein.*

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der GF (beim östlichen Bauraum), Errichtung außerhalb des Bauraumes (Hauptgebäude und Garagen) und anderer Wandhöhe nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 / STOCKDORF.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

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

Im späteren Bauantrag sind das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenquoten in allen Grundrissen und Ansichten der Planung einzutragen.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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.

**Ja 11 Nein 0**

<b>0974</b>	<b>Bauantrag für den Teilneubau eines Gartencenters mit Cafe / Restaurant, angeschlossener Produktion und acht Wohneinheiten für Saisonkräfte mit 7 Garagen- und 189 offenen Stellplätzen in Buchendorf, Neurieder Straße 53; Fl.Nr. 218, 218/1, -/2 + -/3</b>	<b>B23/0253/XIV.WP</b>
-------------	--	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

#### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Karl-Georg Bärin in der Fa. Rabensteiner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 23.08.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 / BUCHENDORF.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Die Baumgruben sind in der vorgeschriebenen Größe auszuführen.

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 der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund

umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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.

**Ja 11 Nein 0**

**0975 Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Boardingappartements und Tiefgarage (23 Stellplätze) in Gauting, Bahnhofstraße 1, Schulstraße 1; Fl.Nrn. 131 und 131 / 3 B23/0258/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Die Entscheidung über den Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der Architekten Weickenmeier, Kunz + Partner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2016 wird wegen Klärung planungsrechtlicher Fragen bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt.

**0976 Antrag auf Fällung einer Kiefer und Überschreitung der GR 2 durch den Bau eines Swimmingpools in Gauting, Waldpromenade 26; Fl.Nr. 1372 / 4 B23/0259/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Grundfläche 2 wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Von dem Baumfällantrag der Antragsteller mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2016, wird ablehnend Kenntnis genommen.

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

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

**Ja 11 Nein 0**

**0977    Bauantrag    Neumontage    einer    bestehenden    Werbeanla-  
ge/Aufstellung eines Werbepylons an gleicher Stelle in Gauting, B23/0261/XIV.WP  
Starnberger Straße 38, 38A; Fl.Nr. 230**

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

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Herrn Bert Flechsig der Firma Sachsenprojekt Entwicklungsgesellschaft mbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.09.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der zulässigen Einzelgröße und Gesamtgröße der Werbeanlagen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 / GAUTING.

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

**Ja 11    Nein 0**

**0978    Bauantrag für die nachträgliche Genehmigung der Wintergarten-  
erweiterung in Gauting, Reismühler Weg 2 A; Fl.Nr. 164 / 9    B23/0264/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten B. Reineking, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

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

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 158 / GAUTING (nur Ausschluss von Mobilfunkanlagen).

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 vorzusehen.

**Hinweis für Landratsamt:**

Es gibt noch eine schon erteilte, bisher nicht ausgeführte Baugenehmigung für den Anbau eines Balkons, Az. 40-VLB-2015-9-7

**Ja 11    Nein 0**

**0979 Bauantrag für die Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Dreifamilienhaus mit vier offenen Stellplätzen in Gauting, Römerstraße 5 D; Fl.Nr. 470 / 46 B23/0265/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Peter Lüst, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.09.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Ein zusätzlicher Stellplatz ist nachzuweisen.

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 der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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, eine Begrünung vorzusehen.

**Hinweis für Landratsamt:**

Die breite Gaube sowie der Zwerchgiebel sind gestalterisch zu überprüfen.

**Ja 11 Nein 0**

**0980** **Bebauungsplan Nr. 127-4/GAUTING für einen Teilbereich beidseits der Waldpromenade – Fl.Nr. 1350/2; Satzungsbeschluss - unter Ö/0457/XIV.WP Vorbehalt**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0457 vom 05.10.2016
2. Der Bauausschuss beschließt die Berücksichtigung aller Anregungen des Kreisbauamtes Starnberg und billigt das schriftliche Beteiligungsverfahren der Betroffenen bezüglich der Ergänzung der fehlenden Bäume und der Perlschnur.
3. Der Bauausschuss fasst den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 127/GAUTING und beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung.

**Ja 11 Nein 0**

**0981** **Bebauungsplan Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße; Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB** **Ö/0448/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldung: GR Rindermann, GR'in Cosmovici

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0448) vom 12.10.2016 zur Abwägung der Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 9/BUCHENDORF für das Sondergebiet Erwerbs- und Handelsgärtnerei entlang der Neurieder Straße. Die Begründung ist Bestandteil der Beschlussfassung.
2. Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die sonstigen Anregungen werden, wie in der Begründung dargestellt, berücksichtigt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen und den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nochmalig erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

**Ja 11 Nein 0**

**0982** **Bebauungsplan Nr. 15/UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße; Ö/0456/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0456 vom 18.10.2016.
2. Der Bauausschuss nimmt die Hinweise vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnis, die Hinweise im Bebauungsplan werden ergänzt. Zudem wird beschlossen, dass die vom Kreisbauamt des Landratsamts Starnberg geäußerten redaktionellen Änderungen vorgenommen werden.
3. Der Bauausschuss fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15-1/UNTERBRUNN und beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung.

**Ja 11 Nein 0**

**0983** **Bebauungsplan Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße; Beschluss zur Ö/0458/XIV.WP Änderung des Bebauungsplans**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0458) vom 06.10.2016.
2. Der Bauausschuss beschließt die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße. Dieses Verfahren erhält die Bezeichnung „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/UNTERBRUNN für einen Teilbereich westlich der Hauptstraße und der Weißlinger Straße.“ Das Gebiet, für das diese 1. Änderung durchgeführt wird, umfasst den gesamten Umgriff des Bebauungsplans Nr. 19/UNTERBRUNN.
3. Mit diesem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die Festsetzungen im Bebauungsplan zu vereinfachen. Dabei soll eine Begrenzung der Wohneinheiten im Plangebiet festgesetzt bleiben.
4. Mit der Erarbeitung der Planunterlagen für die Änderung des Bebauungsplans wird das Planungsbüro Winzinger / Dießen beauftragt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19/UNTERBRUNN öffentlich bekannt zu machen.

**Ja 10 Nein 0**

**0984 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2016; Stellungnahme der Gemeinde Gauting Ö/0459/XIV.WP**

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

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0459) vom 06.10.2016.
2. Der Bauausschuss nimmt den Entwurf der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Fassung vom 12.07.2016 zur Kenntnis.

**Ja 11 Nein 0**

**0985 Neufassung der 2. Änderung der Satzung über Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 26.10.2009 Ö/0460/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger  
Wortmeldungen: GR Meiler, GRin Klinger, GRin Ney, GR Jaquet

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0469) vom 06.10.2016.
2. Der Bauausschuss beschließt die Satzung der Gemeinde Gauting über Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 26.10.2009 mit folgendem Inhalt zu ergänzen:

**2. Änderung  
der Satzung über Stellplätze und Garagen  
(Stellplatzsatzung) vom 26.10.2009**

**- Neufassung -**

Die Gemeinde Gauting erlässt aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 und Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesrechts vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) folgende Satzung:

**§ 2 b**

**Anzahl der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze für Gebäude mit Altenwohnungen und für Pflegeheime mit Appartements**

Für Gebäude mit Altenwohnungen sind 0,2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Für Appartements für pflegebedürftige Personen (Betreutes Wohnen), die in einem Pflegeheim situiert sind, sind die Stellplätze entsprechend der Anforderung der Bayerischen Bauordnung für Pflegeheime nach der Anzahl der Betten zu berechnen.

### § 3 a

#### **Situierung der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze für Gebäude mit Altenwohnungen und für Pflegeheime mit Appartements**

Auf die Unterbringung der notwendigen Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage kann bei Gebäuden mit Altenwohnungen und bei Pflegeheimen mit Appartements ausnahmsweise verzichtet werden, wenn auf dem Baugrundstück im Verhältnis der Fläche für oberirdische Pkw-Stellplätze zur unversiegelten Freifläche das Maß von **1 : 8** durch die Fläche für die Pkw-Stellplätze nicht überschritten wird. Die oberirdischen Pkw-Stellplätze sind, abgesehen von der Anlegung barrierefreier Stellplätze, wasserdurchlässig und nicht umbaut auszuführen. Die Ausnahme ist nur bei einer Anzahl von weniger als 30 notwendigen Pkw-Stellplätzen möglich.

#### **Inkrafttreten**

Diese Neufassung der 2. Änderung der Satzung über Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) vom 26.10.2009 tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Ja 8 Nein 3**

**0986 Sanierung und Umbau des Querflügels der Grundschule Gauting; Vergabe von Bauleistung Ö/0462/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

#### **Beschluss:**

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0462 vom 13.10.2016.
2. Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Ausführung der Sanitärarbeiten, Vergabenummer LOS 131, an die **Firma Fa. WWI Thomas GmbH & Co. KG, 99427 Weimar**, mit einer **Bruttoauftragssumme von 152.906,97 €** zu vergeben, da die **Firma WWI Thomas GmbH & Co. KG** das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat und präqualifiziert ist den Auftrag fach- und termingerecht auszuführen.

**Ja 11 Nein 0**

---

**0987    Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

1. GRin Ney fragt, wann die derzeit im Rahmen der Ausbaumaßnahme der Münchener Straße bestehende Einbahnstraßenregelung aufgehoben werden wird. Frau Ait führt aus, dass bei den laufenden Arbeiten in der Münchener Straße ein Bauverzug von ca. 3 bis 4 Wochen eingetreten ist, so dass Ende November mit der Aufhebung der Einbahnregelung zu rechnen ist. GRin Ney fragt nach, ob der Verwaltung nähere Informationen über Unfälle im Zuge des Ausbaus der Münchener Straße vorliegen. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass hierzu in der Verwaltung nichts bekannt ist.

23.11.2016

Reinhard Aßbichler  
Rainer Härta  
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin