



## Niederschrift über die öffentliche 42. Sitzung des Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.07.2023  
Beginn: 19:15 Uhr  
Ende: 20:35 Uhr  
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

---

### Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 41. Sitzung des Bauausschusses am 27.06.2023
- 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 Nachgenehmigung eines ausgebauten Dachstuhls in eine Wohneinheit in Gauting; Starnberger Straße 20, Fl.Nr. 146 **B23/0559/XV.WP**
  - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Unterbrunner Straße; Fl.Nr. 1358 / 33 - Haus 2 - **B23/0553/XV.WP**
  - 5.3 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Unterbrunner Straße; Fl.Nr. 1358 / 32 - Haus 1 - **B23/0554/XV.WP**
  - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen in Gauting, Hiltlstraße 2 B; Fl.Nr. 1355 / 19 **B23/0552/XV.WP**
  - 5.5 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit drei Einzelgaragen und offenen Stellplätzen in Gauting, Parkstraße 47; Fl.Nr. 470 / 55 **B23/0557/XV.WP**
  - 5.6 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz in Gauting, Parkstraße 12 A; Fl.Nr. 507 **B23/0558/XV.WP**
  - 5.7 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Doppelgaragen in Gauting, Sonnwendstr. 7 und 9; Fl.Nr. 869 / 2 **B23/0555/XV.WP**
  - 5.8 Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen am Ladenlokal in Gauting, Hauptplatz 4; Fl.Nr. 113 **B23/0556/XV.WP**

- 5.9 Bauantrag für einen Dachgeschossausbau mit Dachanhebung in Gauting, Herbststraße 3; Fl.Nr. 862 / 16 **B23/0551/XV.WP**
- 6 Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen; Prüfung der bau- und vertragsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von PV-Anlagen auf größeren bereits versiegelten Flächen (z.B. Parkplätze) **Ö/0527/XV.WP**
- 7 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 42. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1001 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung**

Die Erste Bürgermeisterin stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

GR Knappe erklärt, dass der zur Behandlung in dieser Sitzung durch die Fraktion Bündnis 90 Die Grünen eingereichte Antrag hinsichtlich Prüfung der bau- und vertragsrechtlichen Voraussetzung zur Einrichtung von PV-Anlagen auf größeren bereits versiegelten Flächen zurückgezogen wird, da hierfür noch einige Punkte abgeklärt werden sollen.

### **1002 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 41. Sitzung des Bauausschusses am 27.06.2023**

#### **Beschluss:**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 41. Sitzung des Bauausschusses vom 27.06.2023 wird ohne Einwand genehmigt.

**Ja 12 Nein 0**

### **1003 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse**

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

### **1004 Laufende Verwaltungsangelegenheiten**

1. Sommerbad Gauting  
Die Erste Bürgermeisterin richtet einen Appell an die Öffentlichkeit, dass die Gemeinde für den laufenden Betrieb des Sommerbades noch dringend Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen an der Kasse benötigt.
2. S-Bahnstation Stockdorf  
Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der Aufzug an der S-Bahnstation Stockdorf momentan defekt ist. Die zuständige Stelle bei der Deutschen Bahn hat hierzu mitgeteilt, dass die DB auf die für die Reparatur bestellten Ersatzteile wartet.

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

**1005 Bauantrag für die Nachgenehmigung eines ausgebauten Dachstuhls in eine Wohneinheit in Gauting; Starnberger Straße 20, B23/0559/XV.WP Fl.Nr. 146**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Architektin Jaqueline Ferrara, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.07.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass die vorgeschriebenen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 181 / Gauting. In diesem Bebauungsplan werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154 / Gauting.

Das Grundstück befindet sich im besonderen Wohngebiet (§ 4a BauNVO), wonach Wohngebäude gem. § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind

Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes werden im Norden und Nordwesten nicht eingehalten. Durch das Bauvorhaben verändern sich die Abstandsflächen nicht. Die Überschreitungen ergeben sich durch das Bestandsgebäude.

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen. Einer Abweichung gemäß § 6 der Satzung wird nicht zugestimmt.

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 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 dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicher Weise 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 12 Nein 0**

---

**1006    Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Unterbrunner Straße; B23/0553/XV.WP Fl.Nr. 1358 / 33 - Haus 2 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Marvin Michaelis, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.06.2023, 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 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 12 Nein 0**

**1007    Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und offenem Stellplatz in Gauting, Unterbrunner Straße; B23/0554/XV.WP Fl.Nr. 1358 / 32 - Haus 1 -**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

## **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Marvin Michaelis, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.06.2023, 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-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 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 12 Nein 0

**1008 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen in Gauting, Hiltlstraße 2 B; Fl.Nr. 1355 / 19 B23/0552/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

### **Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Dipl.-Ing. Sebastian Bartels, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.06.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter der Maßgabe erklärt, dass die erforderlichen Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

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

Das Vorhaben entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen. Eine Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht erteilt.

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 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 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 dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicher Weise 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 12 Nein 0**

**1009 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit drei Einzelgaragen und offenen Stellplätzen in Gauting, Parkstraße 47; Fl.Nr. 470 / 55 B23/0557/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Helmut Maurer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 03.07.2023, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

1. Ist das geplante Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus von 244 m<sup>2</sup> und einer Nutzung, EG, OG und Dachgeschoss (keine Vollgeschosse) gemäß zeichnerischer Darstellung planungsrechtlich zulässig? Wandhöhe und Dachneigung und damit auch Firsthöhe entsprechen Beispielen aus der näheren Umgebung. Als Referenzobjekt wurde das Grundstück Ammerseestraße 46/48 (Traufe ca. 6,10m und First ca. 9,65m; Grundfläche 244 m<sup>2</sup>) herausgesucht.

*Ja*

2. Ist die geplante Lage auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?  
Bei der Erschließung soll insbesondere die Niederschlagswasserbeseitigung nicht geprüft werden. Diese wird beim Bauantrag nachgereicht.  
Die Erschließung eines Grundstückes ist durch die ca. 3,25 m breite Zufahrt gegeben. Die Zufahrt ist ca. 3,25 m breit und somit als Feuerwehrezufahrt nach BayBO geeignet. Das Grundstück hat ein Geh- und Fahrrecht für die Zufahrt. Der Nachweis der Erschließung wird beim Bauantragsverfahren nachgereicht.

*Ja*

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Einer Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht zugestimmt.

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

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.

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 12 Nein 0**

**1010 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz in Gauting, Parkstraße 12 A; Fl.Nr. 507 B23/0558/XV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Bernhard Schambeck, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.06.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 186 / GAUTING.

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.**

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 Gemeinde empfiehlt:**

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

- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

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

**Ja 12 Nein 0**

**1011 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zwei Doppelgaragen in Gauting, Sonnwendstr. 7 und B23/0555/XV.WP 9; Fl.Nr. 869 / 2**

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

**Beschluss:**

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Klaus Heidenreich, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.06.2023, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist es zulässig, auf dem Grundstück zwei zur Straße hin giebelständige Einfamilienhäuser zu realisieren anstelle eines Doppelhauses unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen.

*Ja, unter Einhaltung des Bauraumes und der Abstandsflächenvorschriften gemäß der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting.*

2. Ist es zulässig, das Baufeld gemäß beiliegender Planung Richtung Westen um 3,75 m zu Überschreiten.  
Der Gebäuderhythmus fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

*Nein, da die Grundzüge der Planung berührt werden.*

3. Ist es zulässig, dass durch die vorgelegte Planung die vorgegebene Fläche des Baufeldes von 180 qm um 18 qm überschritten wird (2 x 9 x 11 m = 198 qm). Die GRZ ohne Garagen beträgt 0,19.

Vergleich der GRZ mit den vor kurzem realisierten Nachbargebäuden jeweils ohne Garagen/Nebengebäude:

Flur Nr. 869/3 = 0,19  
Flur Nr. 869/4 = 0,19  
Flur Nr. 869 = 0,19  
Flur Nr. 869/5 = 0,185

Die Grundstücksgrößen der Nachbarn betragen zwischen 445 und 468 qm. Bei einer möglichen Teilung des zu bebauenden Grundstücks ergeben sich Grundstücksgrößen von etwa 500 qm je Haus.

*Nein, da die Grundzüge der Planung berührt werden.  
(Die angegebenen Bezugsfälle wurden jeweils im Genehmigungs-freistellungsverfahren realisiert).*

4. Ist es zulässig, die Wandhöhe gemäß Bebauungsplan von 6,30 m auf 6,50 m zu erhöhen (siehe Querschnitt 2). Dies ermöglicht eine sinnvollere Ausnutzung des Dachgeschosses, trägt weniger zur Flächenversiegelung bei und ist nicht störend gegenüber der Nachbarbebauung. Das Dachgeschoß ist laut Berechnung kein Vollgeschoß.

*Nein, da die Grundzüge der Planung berührt werden.*

5. Ist es zulässig, dass die Garagen und Nebengebäude an der nordseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden analog der Flur Nr. 869 und 869/5.

*Nein. Garagen sind an nur einer Grundstücksgrenze als Grenzgaragen zulässig.*

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenze und Überschreitung der GRZ 1 und 2, der Breite der Zufahrten sowie Errichtung der Garagen an mehr als einer Grundstücksgrenze, nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46-2 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen im Westen wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden und die Überschreitung (3,75 m) nicht mehr geringfügig ist.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der GRZ 1 und 2 wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden und die Überschreitungen ebenfalls nicht mehr geringfügig sind.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Breite der Zufahrten und Errichtung der Garagen an mehr als nur einer Grundstücksgrenze wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Es sind keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet zu finden.

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

Die Abstandsflächen entsprechen nicht der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting vom 18.01.2021. Die Grenzbebauung durch die Garagen entspricht nicht Art. 6 BayBO.

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

**Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.**

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

**Ja 12 Nein 0**

---

<b>1012</b>	<b>Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen am Ladenlokal in Gauting, Hauptplatz 4; Fl.Nr. 113</b>	<b>B23/0556/XV.WP</b>
-------------	---	-----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.06.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erklärt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen der Werbeanlagensatzung. Mehr als 1/3 der Fensterfläche soll durch Werbeanlagen abgeklebt werden (§ 3 der Werbeanlagensatzung).

Eine Abweichung gemäß § 4 der Satzung wird nicht gestattet.

**Ja 12 Nein 0**

**1013    Bauantrag für einen Dachgeschossausbau mit Dachanhebung in    B23/0551/XV.WP  
Gauting, Herbststraße 3; Fl.Nr. 862 / 16**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

**Beschluss:**

Zu dem Bauantrag nach den vorgelegten Plänen der Architektin Friederike Dierlamm, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.06.2023, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen zu großer Dachflächenfenster nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 90 / GAUTING.

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

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 Beginn der Bauarbeiten ist zu prüfen, ob Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse etc.) durch das Vorhaben betroffen sind. Sollte ein Gebäudebrütervorkommen bekannt sein oder werden, ist eine entsprechende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern des eigenen Grundstücks, aber auch der Nachbargrundstücke sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV-Baumpflege unbedingt anzuwenden.

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

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.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

**Ja 12 Nein 0**

---

**1014 Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen; Prüfung der bau- und ver-  
tragsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von PV-Anlagen Ö/0527/XV.WP  
auf größeren bereits versiegelten Flächen (z.B. Parkplätze)**

Die Erste Bürgermeisterin gibt bekannt, dass der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

---

**1015 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

1. Straßensperrung zwischen Oberbrunn und Hausen  
GRin Nothaft fragt an, ob es eine Möglichkeit gibt, die momentan zwischen Oberbrunn und Hausen bestehende Straßensperrung für Radfahrer freizugeben.

Anmerkung der Verwaltung: Da es sich bei der Maßnahme um eine verkehrsrechtliche Anordnung des Landratsamtes Starnberg handelt, wird darum gebeten, sich wegen dieses Anliegens direkt an das Landratsamt zu wenden.

2. Feuerwehrhaus Oberbrunn  
GRin Nothaft fragt, ob das beim Feuerwehrhaus Oberbrunn bestehende Parkverbot zulässig ist.

Anmerkung der Verwaltung: Das Grundstück, auf dem das Parkverbotsschild an der FW Oberbrunn aufgestellt worden ist, steht im Eigentum der Gemeinde Gauting. Hier kam es bei Einsätzen der Feuerwehr Oberbrunn immer wieder zu Engpässen auf der Straße (Petriweg), wenn die Feuerwehrleute schnell Ihre Fahrzeuge abstellen müssen, aber Anwohner und Spaziergänger ihre Anhänger bzw. Pkws und sogar Brennholz dort ungefragt abgestellt hatten. Um für diesen Fall dort eine zusätzliche Parkfläche für den Ernstfall zur Verfügung zu haben, wurde das Parkverbotsschild aufgestellt.

3. Sommerbad Gauting  
GR Deschler bezieht sich auf den Appell der Ersten Bürgermeisterin vom Beginn der Sitzung bezüglich des Bedarfs an Kassenpersonal für das Sommerbad. Er fragt an, ob Personal vor allem für die Wochenenden oder auch für andere Wochentage benötigt wird. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass in erster Linie für die Wochenenden noch Personal gesucht wird. Die Gemeindeverwaltung bemüht, für die anderen Wochentage eigenes Personal an der Kasse einzusetzen. Sie bittet darum, dass sich Interessenten bei der Gemeindeverwaltung melden.



11.08.2023

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Klein  
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta  
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung