



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 63. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 29.04.2025
Beginn: Uhr
Ende: Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 62. Sitzung des Bauausschusses am 25.03.2025
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 5 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
 - 5.1 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Zweifamilienhaus in Gauting, Hiltlstraße 10; Fl. Nr. 1354 / 27 **B23/0748/XV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei offenen Stellplätzen in Gauting, Sackstraße 9; Fl. Nr. 225 / 8 **B23/0752/XV.WP**
 - 5.3 Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Stockdorf, Karl-Stieler-Straße 18, Fl. Nr. 1624 / 19 - Büroweg - **B23/0753/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Leutstettener Straße 20; Fl. Nr. 960 **B23/0750/XV.WP**
 - 5.5 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Hubertusstraße 36, Fl. Nr. 1393 / 10 **B23/0747/XV.WP**
 - 5.6 Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln (je 2,60 m x 3,60 m) für die wechselnde Produktwerbung in Stockdorf, Gautinger Straße 23, Fl. Nr. 1625 / 2 **B23/0755/XV.WP**
 - 5.7 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Kreuzlingerforststraße 22; Fl. Nr. 1422 / 12 **B23/0754/XV.WP**
 - 5.8 Bauantrag für die Erneuerung der 13 Balkone am bestehenden Wohngebäude in Stockdorf, Baierplatz 1; Fl. Nr. 1499 **B23/0751/XV.WP**

- 6** Bebauungsplan Nr. 195/ GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße, zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf - unter Vorbehalt - **Ö/0798/XV.WP**
- 7** Bebauungsplan Nr. 20/STOCKDORF für den Baierplatz vom 16.12.1971 und Bebauungsplan Nr. 20-5/STOCKDORF für den Baierplatz Fl. Nr. 1486 vom 23.05.2017; Änderungs- und Auslegungsbeschluss - unter Vorbehalt **Ö/0797/XV.WP**
- 8** Bebauungsplan Nr. 18/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies - Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans **Ö/0802/XV.WP**
- 9** Otto-von-Taube-Gymnasium: Vergabe von Metallarbeiten **Ö/0799/XV.WP**
- 10** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 63. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1418 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1419 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 62. Sitzung des Bauausschusses am 25.03.2025

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 62. Sitzung des Bauausschusses am 25.03.2025 wird ohne Einwand genehmigt.

1420 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

1421 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Die Erste Bürgermeisterin weist auf die für 17.05.2025 geplanten Veranstaltungen im Rahmen des 50jährigen Jubiläums der Inbetriebnahme des Rathausgebäudes hin.

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

1422 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Zweifamilienhaus in Gauting, Hiltlstraße 10; Fl. Nr. 1354 / 27 B23/0748/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Christian Peter Schade, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.03.2025, 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.

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.

Stellungnahme FB Umwelt:

Auf dem Flurstück 1354 / 27 bestehen keine als „zu erhalten“ gekennzeichneten Bäume. Wir bitten jedoch um Beachtung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

**1423 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei
offenen Stellplätzen in Gauting, Sackstraße 9; Fl. Nr. 225 / 8 B23/0752/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Christian Peter Schade, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.03.2025, 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.

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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

Stellungnahme FB Umwelt:

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 225/8, Gemarkung Gauting ist kein Baum als „zu erhalten“ festgesetzt.

Wir bitten jedoch um Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

1424	Genehmigungsfreistellung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Stockdorf, Karl-Stieler-Straße 18, Fl. Nr. 1624 / 19 - Büroweg -	B23/0753/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Plänen der Architektin Irina Kaiser, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 24.03.2025, wurde im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 64 Abs. 2 BayBO **kein** Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1425	Bauantrag für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in Gauting, Leutstettener Straße 20; Fl. Nr. 960	B23/0750/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss des Bauamtes:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Mike Pfisterer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.03.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung 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).

Für das Grundstück mit der Flurnummer 960, Gmkg. Gauting ist kein Baum als „zu erhalten“ festgesetzt. Jedoch bitten wir um ganzjährige Beachtung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44. 45 BNatSchG.

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 13 Nein 0

1426	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gauting, Hubertusstraße 36, Fl. Nr. 1393 / 10	B23/0747/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Walter Roßmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.03.2025, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 156 m², einer Wandhöhe von 6,95 m und einer Firsthöhe von 10,70 m wie in den Ansichten und Schnitten unter Variante V-01 dargestellt, planungsrechtlich im Rahmen des §34 BauGB zulässig?

Antwort: Nein, das geplante Vorhaben Variante V-01 ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB nicht zulässig, denn die Variante V-01 fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Es gibt kein Gebäude, welches eine vergleichbare Firsthöhe in Verbindung mit der Grundflächenbebauung aufweist.

2. Ist das geplante Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 156 m², einer Wandhöhe von 6,95 m und einer Firsthöhe von 9,92 m planungsrechtlich im Rahmen des §34 BauGB zulässig?

Antwort Alternative 2: Nein, die Variante V-02 ist städtebaulich nach § 34 BauGB nicht zulässig. Das Objekt fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein. Von einer störenden Wirkung ist auszugehen.

3. Ist der in der Westansicht dargestellte Zwerchgiebel mit einer Ansichtsbreite von 2,50 m innerhalb der Gesamtlänge der Außenwand von 15,67 m planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja der Zwerchgiebel mit einer Ansichtsbreit von 2,50 m ist, bei einer Gesamtlänge der Außenwand von 15,67 m, zulässig.

4. Ist die geplante Doppelgarage mit Abstellraum hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 54 m² und einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m wie im Grundriss dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja die Doppelgarage inklusive Abstellraums ist mit einer Grundfläche von 54 m² und einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m planungsrechtlich zulässig.

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).

Naturschutzfachliche Belange werden bei der vorliegenden Planung nicht berührt.

Wir bitten jedoch um Beachtung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG.

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.

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

Ja 13 Nein 0

1427 Errichtung von zwei Plakatwerbetafeln (je 2,60 m x 3,60 m) für die wechselnde Produktwerbung in Stockdorf, Gautinger Straße 23, B23/0755/XV.WP Fl. Nr. 1625 / 2

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen der Schwarz Außenwerbung GmbH, mit Eingang bei der Gemeinde am 02.04.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung des Bauraums, der Höhe und der Werbeanstandsfläche nicht dem Bebauungsplan Nr. 49-1 / Stockdorf.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, für die Überschreitung der Baugrenze wird nicht befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden als berührt betrachtet, da es sich um keine Anlage handelt, die Außerhalb der Baugrenze zulässig ist.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe von Werbeanlagen wird nicht befürwortet. Durch die Befreiung von der Festsetzung gelten die Grundzüge der Planung als berührt. Es gibt keine vergleichbaren Beispiele die eine solche Abweichung begründen würden.

Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Werbeansichtsfläche wird nicht befürwortet. Die zulässige Werbefläche von 2,50 m² wird mit 9,36 m² deutlich überschritten. Ein Vergleichsbeispiel für eine solche Überschreitung ist in diesem Bereich nicht ersichtlich

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

1428	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gauting, Kreuzlingerforststraße 22; Fl. Nr. 1422 / 12	B23/0754/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Achim Hailer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.04.2025 bzw. 27.04.2025, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Kann für das – in Anlage 1 – Grundriss Variante 1, Anlage 1 + 2 Korrektur, dieser Bauvoranfrage gestellte Vorhaben „Errichtung zusätzliches Einfamilienhaus mit Garage“, mit einem Vollgeschoss der Gebäudegrundfläche von 136,02 m² (= Geschossfläche) eine Genehmigung erteilt werden? Perspektiv – Darstellung Variante 1 in Anlage 2

Ja, unter Beachtung, dass im Antrag auf Baugenehmigung Terrassen, Balkone etc. zur Grundfläche 1 hinzugerechnet werden.

2. Kann für die notwendige Garage der Variante 1, Anlage 1 + 2 Korrektur, für das Bauvorhaben wie dargestellt eine Genehmigung erteilt werden?

Ja

3. Kann der geplante neue Baukörper Variante 1, Anlage 1 + 2 Korrektur, mit einer Traufhöhe von 3,20 m (in der Zeichnung Abstandsflächen entsprechend dargestellt) und Dachtyp 2 (gem. Bebauungsplan) errichtet werden? Siehe Anlage 1 und Anlage 2

Ja, unter Beachtung, dass im Antrag auf Baugenehmigung Terrassen, Balkone etc. zur Grundfläche 1 hinzugerechnet werden.

4. Kann für das in Anlage 3 – Grundriss Variante 2, dieser Bauvoranfrage dargestellte Vorhaben „Errichtung zusätzliches Einfamilienhaus mit Garage“, mit zwei Vollgeschossen der Gebäudegrundfläche von 70,15 m² (Geschossfläche 140,30 m²) eine Genehmigung erteilt werden? Perspektiv – Darstellung Variante 2 in Anlage 4

Ja, unter Beachtung, dass im Antrag auf Baugenehmigung Terrassen, Balkone etc. zur Grundfläche 1 hinzugerechnet werden.

5. Kann für die notwendige Garage der Variante 2 (Anlage 3 und Anlage 4) für das Bauvorhaben wie dargestellt eine Genehmigung erteilt werden?

Ja

6. Kann der geplante neue Baukörper Variante 2 mit einer Traufhöhe von 6,20 m (in der Zeichnung Abstandsflächen entsprechend dargestellt) und Dachtyp 2 (gem. Bebauungsplan) errichtet werden? Siehe Anlage 3 und Anlage 4

Ja, unter Beachtung, dass im Antrag auf Baugenehmigung Terrassen, Balkone etc. zur Grundfläche 1 hinzugerechnet werden.

Das Vorhaben (Var. 1) entspricht wegen Unterschreitung der Wandhöhe (WH) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING. Bei Haustyp 2 (Dachneigung 15-20°) wird die WH auf 5,80 – 6,20 m festgesetzt.

Die erforderliche Befreiung gemäß §31 Abs.2 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits zahlreiche Abweichung von den Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplangebiet (z. B. 1370/7; 543/7;1422/40; 1374/11; 1369/9;1370).

Das Vorhaben (Var. 2) entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 16.04.2020. Es werden in beiden Varianten keine Fahrradstellplätze nachgewiesen. Einer Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht zugestimmt.

Stellungnahme FB Umwelt:

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1422/12, Gemarkung Gauting sind Bäume als „zu erhalten“ gekennzeichnet. Durch die Bebauung würden folgende, durch den Bebauungsplan geschützte Bäume gefällt werden müssen: 2155 Quercus (Eiche), 2162 Tilia (Linde), 2163 Sorbus (Eberesche), 2165 Larix (Lärche).

Laut Bebauungsplan ist vorhandener Baumbestand zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen. Das Entfernen oder Verpflanzen von zu erhaltenden Bäumen ist nach Zustimmung der Gemeinde möglich, sofern eine den Festsetzungen des Bebauungsplans und anderen anzuwendenden Rechtsvorschriften entsprechende Nutzung bzw. Bebauung des Grundstücks nicht möglich ist. Ansonsten wäre das Vorhaben aus vorgenannten Gründen abzulehnen.

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

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 in einer Höhe von höchstens 1,30 m Höhe als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als Maschendraht mit Hinterpflanzung auszuführen. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

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

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

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

1429 Bauantrag für die Erneuerung der 13 Balkone am bestehenden Wohngebäude in Stockdorf, Baierplatz 1; Fl. Nr. 1499 B23/0751/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Udo Raab, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.03.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Baugrenzen durch die Balkone nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 / Stockdorf.

Der erforderlichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt. Es handelt sich hier um Bestandsbalkone, welche lediglich erneuert werden. Die Nutzungszahlen ändern sich nicht.

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

1430	Bebauungsplan Nr. 195/ GAUTING für einen Teilbereich der Bahnhofstraße zwischen Berg- und Hangstraße, zustimmende Kenntnisnahme zum Planentwurf - unter Vorbehalt -	Ö/0798/XV.WP
-------------	--	---------------------

Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes auf die folgende Sitzung des Bauausschusses verschoben werden muss, da hierzu noch einige rechtliche Punkte zu klären sind.

1431	Bebauungsplan Nr. 20/STOCKDORF für den Baierplatz vom 16.12.1971 und Bebauungsplan Nr. 20-5/STOCKDORF für den Baierplatz Fl. Nr. 1486 vom 23.05.2017; Änderungs- und Auslegungsbeschluss - unter Vorbehalt	Ö/0797/XV.WP
-------------	---	---------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö/0797 vom 10.04.2025.

2. Der Bauausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 20/STOCKDORF für den Baierplatz und den Bebauungsplan Nr. 20-5/STOCKDORF für den Baierplatz Flur Nr. 1486 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1486 Gemarkung Gauting.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 20-6/STOCKDORF, Bahnstraße 7.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB.
5. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag für die Übernahme der Planungskosten zu schließen.

Ja 13 Nein 0

1432	Bebauungsplan Nr. 18/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies - Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans	Ö/0802/XV.WP
-------------	--	---------------------

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

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0802) vom 17.04.2025 zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies.
2. Der Bauausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 18/UNTERBRUNN gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.
3. Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1071, Gemarkung Unterbrunn. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 18-1/UNTERBRUNN für einen Teilbereich zwischen Oberwieser Straße und Oberwies.
5. Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 18/UNTERBRUNN ist, beim Grundstück Fl. Nr. 1071, Gemarkung Unterbrunn, die bisher an die Abbaugenehmigungen der umliegenden Kieswerke gekoppelte Befristung der Freiflächenphotovoltaiknutzung zu streichen und somit diese Nutzung unbefristet zuzulassen. Unverändert beibehalten werden soll die festgesetzte Nachnutzung als Fläche für Landwirtschaft.

5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.
6. Zur Übernahme der der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplans entstehenden Kosten ist mit dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Erst nach dessen Vorliegen wird die Verwaltung die Beauftragung nach Punkt 5 vornehmen.
7. Der Bauausschuss ist einverstanden, soweit sich zu den o.g. Zielen bei der Ausarbeitung der Planunterlagen keine gravierenden Änderungen ergeben, auf die zustimmende Kenntnisnahme zu verzichten und gleich die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans öffentlich bekannt zu machen und das Änderungsverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Ja 13 Nein 0

1433 Otto-von-Taube-Gymnasium: Vergabe von Metallarbeiten

Ö/0799/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache N 0409).
2. Der Bauausschuss beschließt die Vergabe der Lieferung und Montage einer Außentreppe aus Stahl mit Rankgerüst am OvTG mit der Auftragssumme von brutto 87.709,49 € an die Stahl- und Metallbaufirma mit der lfd. Nr. 1 und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Abwicklung der Baumaßnahme.

Ja 13 Nein 0

1434 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Bushaltestelle in Unterbrunn
GR Berchtold fragt nach dem Planungsstand bei der Bushaltestelle in Unterbrunn. Die Erste Bürgermeisterin sagt eine Prüfung und Mitteilung des Sachstands im Protokoll über diese Sitzung zu.

Anmerkung der Verwaltung:

- Lage- und Höhenvermessung abgeschlossen
 - erste s.g. Blauskizze (erste Idee eines Vorentwurfs) mit Geometrien und Breiten ist erstellt
 - KW21 Planungsgespräch um planerische Randbedingungen und Möglichkeiten zu besprechen.
2. Einfriedungssatzung
GR Moser fragt, inwieweit die gemeindliche Einfriedungssatzung von der BayBO-Novelle betroffen ist. Die Erste Bürgermeisterin erklärt, dass die Einfriedungssatzung auch weiterhin Bestand hat.
3. Umgestaltung Pausenhof Grundschule Gauting
GR Moser fragt nach dem Sachstand beim Umbau des Pausenhofs der Grundschule Gauting. Die Erste Bürgermeisterin erläutert, dass inzwischen ein Klettergerüst beschafft worden ist, hierfür muss noch der Fallschutz eingerichtet werden.

Gauting, den 20.05.2025

Vorsitzender:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung