



GEMEINDE GAUTING

XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Niederschrift über die öffentliche 65. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 01.07.2025
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 21:17 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 64. Sitzung des Bauausschusses am 27.05.2025
- 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 Genehmigungsfreistellungsantrag für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit oberirdischen Stellplätzen in Stockdorf, Gautinger Straße 25, Fl.Nr. 1625 / 3 **B23/0761/XV.WP**
 - 5.2 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage und Tiefgarage in Gauting, Bergstraße 8; Fl.Nr. 700 **B23/0762/XV.WP**
 - 5.3 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und offener Stellplätze in Gauting, Hiltlstraße 28; Fl.Nr. 487 / 2 **B23/0763/XV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Aufstellung eines Bauwagens und eines Tipis für einen Waldkindergarten in Gauting, Wiesmahdstraße 15, Fl.Nr. 1442 / **B23/0770/XV.WP**
 - 5.5 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Gauting, Max-Klinger-Straße 18, Fl.Nr. 1343 / 10 **B23/0769/XV.WP**
 - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für den Teilabbruch eines Wohngebäudes mit Neuerrichtung von drei Wohneinheiten in Stockdorf, Waldstr. 14; Fl.Nr. 1673 / 25 **B23/0767/XV.WP**
 - 5.7 Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer Sichtschutz-/Schallschutzeinfriedung (Höhe 2,00 m) in Gauting, Planegger Straße 39; Fl.Nr. 1896 **B23/0764/XV.WP**

- 5.8** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in Gauting, Hildegardstraße 18, Fl.Nr. 1356 / 13 **B23/0768/XV.WP**
- 5.9** Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer Einfriedung (Doppelstabmattenzaun) Höhe 1,50 m in Gauting, Untertaxetweg 12; Fl.Nr. 1086 **B23/0765/XV.WP**
- 5.10** Bauantrag für die energetische Sanierung eines Wohnhauses mit Erhöhung des Kniestocks in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 59, Fl.Nr, 662 / 0 **B23/0760/XV.WP**
- 6** Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich zwischen Kirchstraße und Lohäckerweg in Unterbrunn; zustimmende Kenntnisnahme **Ö/0823/XV.WP**
- 7** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 65. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1454 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

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

1455 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 64. Sitzung des Bauausschusses am 27.05.2025

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 64. Sitzung des Bauausschusses am 27.05.2025 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

1456 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse bekanntgegeben.

1457 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

1458 **Genehmigungsfreistellungsantrag für die Errichtung eines Droge-**
riemarktes mit oberirdischen Stellplätzen in Stockdorf, **B23/0761/XV.WP**
Gautinger Straße 25, Fl.Nr. 1625 / 3

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Büroweg: *zur Kenntnis*

Zu dem Genehmigungsfreistellungsantrag nach den Plänen des Architekten Josef Schiller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.05.2025, wurde im Büroweg erklärt, dass gemäß Art. 58 BayBO kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1459 **Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von zwei Einfamilien-**
häusern mit je einer Doppelgarage und Tiefgarage in Gauting, **B23/0762/XV.WP**
Bergstraße 8; Fl.Nr. 700

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Achim Hailer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.05.2025, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen.

1a. Kann für das geplante „Wohnhaus 1“, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1 und Schnitt 2-2, mit zwei Vollgeschossen, der Gebäudegrundfläche 116,01 m² (= Geschossfläche 232,02 m²) dieser Bauvoranfrage eine Genehmigung erteilt werden?

Antwort: Ja, eine Genehmigung für den Baukörper „Wohnhaus 1“ mit einer Grundfläche von 116,01 m² und zwei Vollgeschossen kann in Aussicht gestellt werden.

1b. Kann für das geplante Wohnhaus 1, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1 und Schnitt 2-2, mit einer Wandhöhe von 6,00 m unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Genehmigung erteilt werden? Die notwendige Geländemodulation (Schnittdarstellung) liegt unter 49 cm zum aufgemessenen derzeitigen natürlichen Gelände.

Antwort: Ja, für das „Wohnhaus 1“ kann eine Genehmigung für die Wandhöhe von 6,00 m unter Einhaltung der Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden.

1c. Kann für die geplante „Doppelgarage 1“ wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1, für das Bauvorhaben, wie dargestellt eine Genehmigung erteilt werden?

Antwort: Ja, für die geplante „Doppelgarage 1“ kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

2a. Kann für das geplante „Wohnhaus 2“, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1 und Schnitt 2-2, mit zwei Vollgeschossen, der Gebäudegrundfläche 89,35 m² (= Geschossfläche 178,70 m²) dieser Bauvoranfrage eine Genehmigung erteilt werden?

Antwort: Ja, für das geplante „Wohnhaus 2“ mit einer Grundfläche von 89,35 m² und zwei Vollgeschossen kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

2b. Kann für das geplante „Wohnhaus 2“, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1 und Schnitt 2-2, mit einer Wandhöhe von 6,40 m unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Genehmigung erteilt werden? Die notwendige Geländemodulation (Schnittdarstellung) liegt unter 49 cm zum aufgemessenen derzeitigen natürlichen Gelände. Mit Ausnahme im Bereich der Zufahrt an der grenzbebauten Garage zu FINr. 700/7 (Plangrundriss rechts unten) mit 55,5cm zur Gefälleinhaltung Zufahrt.

Antwort: Ja, für das „Wohnhaus 2“ kann unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Genehmigung für die Wandhöhe von 6,40 m in Aussicht gestellt werden.

2c. Kann für die geplante Doppelgarage 1 wie dargestellt in Anlage 1- Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1, für das Bauvorhaben, wie dargestellt eine Genehmigung erteilt werden?

Antwort: Siehe Antwort 1 c.

3a. Kann für eine Tiefgarage, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1 und Schnitt 3-3, sowie Draufsichtdarstellung Grundriss Ebene Gelände (oberer Grundstücksanteil H4), mit 148,61 m² Grundfläche, eine Genehmigung erteilt werden?

Antwort: Nein, eine Genehmigung für eine Tiefgarage mit 148,61 m² wie in den oben genannten Plänen kann nicht Aussicht gestellt werden.

3b. Kann für die Tiefgarage, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 3-3, ein Erschließungstreppenturm mit Umbauten Ausstieg in E3 (siehe Schnitt 3-3), unter Einhaltung der Abstandsflächen, eine Genehmigung erteilt werden?

Antwort: Nein, eine Genehmigung für eine Erschließungstreppe mit umbautem Ausstieg in E3 nach den oben genannten Eingabep länen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Durch diese würde sich die Wirkung einer 4-Geschossigkeit entwickeln. Eine Einfügung in die nähere Umgebung ist nicht gegeben.

4a. Kann für den geplanten privaten Zufahrtsweg, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Erdgeschoss, sowie Schnitt 1-1, von der unteren öffentlichen Straße (Hangstraße) zu den beiden Doppelgaragen und der Tiefgarage, eine Genehmigung erteilt werden? Die Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen bleiben wie Bestand. Im Bereich von Fahrbahn Höhenveränderungen zum Bestand (siehe Schnitt 1-1) werden Schrammbordsteine zur Nachbargrenze gesetzt. Schrammbordstein-Höhenunterschied unter 32 cm, Ausnahme TG-Ausfahrt und Garagen-grenzanbau FINr. 700/7 (Kein Schrammbordstein nötig - dort 56cm).

Antwort: Nein, die Genehmigung für die Zufahrt kann nur für die beiden Doppelgaragen in Aussicht gestellt werden.

4b. Kann bei bestehender oberer Zufahrt beim Bestandswohnhaus von der Bergstraße, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Gelände (oberer Grundstücksanteil H4), sowie Schnitt 1-1, und Schnitt 3-3 zur Ebene E3, eine Genehmigung für eine Parkfläche von 2 PKW erteilt werden? (grau strichlierte PKW-Darstellung zeigen Fahrbewegungen auf bestehender Zufahrtsrampe- die beiden parkenden Pkw sind mit Volllinie dargestellt).

Antwort: Nein, eine Genehmigung von zwei PKW-Stellplätzen nach oben genannten Plänen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Durch diese würde sich eine 4-Geschossigkeit ergeben. Ein Einfügen in die nähere Umgebung ist nicht gegeben.

4c. Kann bei bestehender oberer Zufahrt beim Bestandswohnhaus von der Bergstraße, wie dargestellt in Anlage 1 - Grundriss Ebene Gelände (oberer Grundstücksanteil H4), sowie Schnitt 1-1, und Schnitt 3-3 zur Ebene E3, eine Genehmigung für eine Garagenüberbauung für 2 PKW 6,00 m x 5,70 m, erteilt werden, dargestellt mit blau-strichlierter Linie? (grau-strichlierte PKW-Darstellung zeigen Fahrbewegungen auf bestehender Zufahrtsrampe- die beiden parkenden Pkw sind mit Volllinie dargestellt).

Antwort: Nein, für eine Garagenüberbauung für zwei PKW-Stellplätze, wie in den oben genannten Plänen dargestellt, kann nicht in Aussicht gestellt werden. Durch diese würde sich eine 4-Geschossigkeit ergeben. Ein Einfügen in die nähere Umgebung ist nicht gegeben.

5a. Kann im Falle von Unvorhergesehenem die Bestands-Geländehöhe in der Folge-Planung um bis zu 20 cm verändert werden?

Antwort: Nein, eine Genehmigung für die Änderung der bestehenden Geländehöhe um 20 cm wird nicht in Aussicht gestellt. Siehe hierzu Antworten zu den Fragen 3a – 4c.

5b. Kann von der in obigen Punkten 1 bis 4 angefragten Geländehöhenveränderungen (gelbe Darstellung in den Schnitten) im Falle von Unvorhergesehenem um bis zu 15 cm abgewichen werden (unter Einhaltung der Abstandsflächenregeln)?

Antwort: Nein, eine Genehmigung für die Abweichung von 15 cm in der Geländeänderung wird nicht in Aussicht gestellt. Siehe hierzu Antworten zu den Fragen 3a bis 4c.

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.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

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

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

Ja 13 Nein 0

1460	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und offener Stellplätze in Gauting, Hiltlstraße 28; Fl.Nr. 487 / 2	B23/0763/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Walter Koziol, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.05.2025, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

1. Kann das Grundstück mittels der im Plan dargestellten, geplanten Zufahrt zu der Doppelgarage wegemäßig von der Ammerseestraße erschlossen werden?

Ja

2. Kann das Grundstück mittels der im Plan dargestellten, geplanten Zufahrt zu den beiden Stellplätzen wegemäßig von der Ammerseestraße erschlossen werden?

Nein, eine zweite Zufahrt über die Ammerseestraße ist unzulässig (Rücksprache mit Straßenbauamt Weilheim)

3. Kann für die geplante Doppelgarage hinsichtlich der Profiltgleichheit und der gestalterischen Abstimmung eine Befreiung von der Festsetzung A 8.3 Bebauungsplan Nr. 105 für den Bereich Hiltlstraße (zwischen Ammersee- und Römerstraße) in Aussicht gestellt werden?

(Die geplante Doppelgarage berücksichtigt den erforderlichen Mindestabstand gemäß Festsetzung A.8.2 von 5 m zur Ammerseestraße. Im Grundriss ist die geplante Garage um ca. 0,5m länger als die benachbarte Doppelgarage und somit nicht mehr profiltgleich. Ebenso hat die benachbarte Doppelgarage ein Flachdach und die geplante Garage soll mit einem Satteldach entsprechend des geplanten Haupthauses errichtet werden. Die Befreiung ist aus unserer Sicht städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.)

Für die Verlängerung der Garage um 0,5 m gegenüber der Nachbargarage kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden unter Berücksichtigung der Einhaltung des Garagenbauraumes.

Für das geplante Satteldach auf der Garage wird eine Befreiung nicht in Aussicht gestellt, die gestalterische Profiltgleichheit wäre nicht mehr gegeben und somit städtebaulich nicht vertretbar.

4. Kann für die geplanten Stellplätze hinsichtlich der Überbauung durch das Haupthaus eine Befreiung von der Festsetzung A.8.2 Bebauungsplan Nr. 105 für den Bereich Hiltlstraße (zwischen Ammersee- und Römerstraße) eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

(Das geplante Wohngebäude wird mit zwei Wohneinheiten errichtet. Je Wohnung darf gemäß der Festsetzung nur ein Garagenstellplatz/Carport errichtet werden und darüber hinaus nur offene Stellplätze. Die geplanten Stellplätze werden im Bauraum vom Wohngebäude überbaut, das im Erdgeschoss in diesem Bereich aufgeständert ist (s. beigefügter Schnitt).)

Nein, es gibt keinen Bezugsfall für die beantragte Befreiung.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Geschossfläche (GF) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 / GAUTING.

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

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.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

Stellungnahme FB Umwelt

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

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 / 89 337 129) 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
- 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

**1461 Bauantrag für die Aufstellung eines Bauwagens und eines Tipis
für einen Waldkindergarten in Gauting, Wiesmahdstraße 15, B23/0770/XV.WP
Fl.Nr. 1442 /**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Für den Bauantrag nach den Plänen der Architekten Constanze Höpner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 06.06.2025, wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 – 1 / GAUTING.

Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenze für den Bauwagen und das Tipi wird befürwortet.

Das Schalldämm-Maß für schutzbedürftige Unterrichtsräume auf der Ostseite des Schulgebäudes von 35 dB (siehe Klassenräume im 1. Obergeschoss) ist einzuhalten.

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).

Ja 13 Nein 0

Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilien-
1462 hauses in Gauting, Max-Klinger-Straße 18, Fl.Nr. 1343 / 10 B23/0769/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Antragsstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde Gauting vom 06.06.2025, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1: Wird eine Befreiung der Wandhöhe vom gültigen Bauplan von 1953 auf eine Außenwandhöhe (Bodenplatte bis Dach außen) von 4m Höhe genehmigt (gemäß dem Bebauungsplan in Aufstellung von 2008)?

Antwort: Ja, die Befreiung der Wandhöhe wird befürwortet, da es im Plangebiet bereits Bezugsfälle gibt.

Frage 2: Wird ein Baukörper mit Größe 155qm (13,89m*11,1m wie in angefügtem Plan) genehmigt?

Antwort: Ja, ein Baukörper von 155 m² ist genehmigungsfähig. Es muss aufgrund der aktuellen Rechtslage für die Grundflächenberechnung die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB herangezogen werden.

Frage 3: Wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad genehmigt?

Antwort: Ja, ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° wird befürwortet da es im Plangebiet bereits Bezugsfälle gibt.

Frage 4: Werden Schleppgauben im Abstand von 2,5 Meter vom Ortgang mit einer Breite von maximal 2 Meter genehmigt?

*Antwort: Ja, aus planungsrechtlicher Sicht sind **Schleppgauben** mit Abstand von 2,5 Metern vom Ortgang und einer maximalen Breite von 2 Metern genehmigungsfähig.*

Frage 5: Werden Lichtschächte mit den Maßen 1,85m Länge, 0,50m Breite (von der Hauswand weg und 1,65m Tiefe nach unten genehmigt?

Antwort: Die Fragestellung ist zu ungenau (keine Angabe über die geplante Anzahl) und kann daher nicht abschließend beantwortet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Lichtschächte und Lichtgräben nur insoweit befürwortet werden, wie sie im Gesamten noch als untergeordnet gelten und keine neuen Wandhöhen dadurch entstehen.

Frage 6: Wird ein Lichtgraben an der Nordost Seite mit dem Maß 1,85m Länge, 1m Breite (von der Hauswand weg) und 3m Tiefe nach unten genehmigt

Antwort: Nein, ein Lichtgraben mit einer Tiefe von 3m wird als kritisch angesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Lichtschächte und Lichtgräben nur insoweit befürwortet werden, wie sie im Gesamten noch als untergeordnet gelten und keine neuen Wandhöhen dadurch entstehen.

Frage 7: Wird eine Garage an das Nachbargrundstück anliegend (Hausnummer 16) in Südost Richtung mit den Maßen 5,5m * 6m genehmigt?

*Antwort: Ja, eine Garage mit den Maßen von 5,5 Metern * 6 Metern an der Südost - Grundstücksgrenze ist genehmigungsfähig.*

Frage 8: Wird ein Abstand des Hauptbaukörpers vom Nachbargrundstück zur südwestlichen Grenze von 3m genehmigt?

Antwort: Die Frage ist zu ungenau und es kann daher keine ausführliche Stellung genommen werden. Es wird auf die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gauting verwiesen. Wenn bei einer Hauslänge unter 16 Metern an zwei Außenwänden die volle Wandhöhe als Abstandsfläche nachgewiesen wird, kann an zwei weiteren Außenwänden eine Wandhöhe von 0,5 H, mindestens jedoch 3 Meter als ausreichende Abstandsfläche nachgewiesen werden.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Wandhöhe und die Dachneigung werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits Bezugsfälle im Plangebiet.

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

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (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).

Im betreffenden Bebauungsplan sind auf dem gegenständlichen Grundstück keine Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten. Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente integriert und dauerhaft erhalten werden.

Die Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Fassadenniststeine.

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).

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist unter Umständen mit Bodenfunden zu rechnen, da die historische Römerstraße nur ca. 20 m entfernt im Nordosten liegt. 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 Fund umgehend zu melden, damit sich die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 13 Nein 0

**1463 Bauvorbescheidsantrag für den Teilabbruch eines Wohngebäudes
mit Neuerrichtung von drei Wohneinheiten in Stockdorf, Waldstr. 14; Fl.Nr. 1673 / 25 B23/0767/XV.WP**

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Beschluss des Bauamtes:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Freiherr Anselm von Hoyningen, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.05.2025, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Fragen zum Haustyp A:

Frage 1: Wird einer Sockelhöhe von 0,75m und der damit erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Der Sockelhöhe von 0,75 m und der dafür notwendigen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt, da die Einhaltung der Festsetzungen zu einer ungewollten Härte für die Bauherren führen würde und die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht gefährdet.

Frage 2: Wird einer Wandhöhe von 6,48 m und der damit erforderlichen Befreiung (2.1.3.) vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt

Antwort: Nein, der Wandhöhe von 6,48 m wird nicht zugestimmt. Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.

Frage 3: Wird einer Dachneigung von 35° bei einer Wandhöhe von > 6,0m und der damit erforderlichen Befreiung (2.1.3.) vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Nein, einer Dachneigung von 35° bei einer Wandhöhe von mehr als 6,00 m wird nicht zugestimmt. Die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.

Frage 4: Wird der Errichtung eines Zwerchgiebels bei einer Dachdachneigung von 35° und einer Wandhöhe von > 6,0m und der damit erforderlichen Befreiung (2.2.5.) vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Nein, einem Zwerchgiebel wird bei einer Wandhöhe von mehr als 6,00 m nicht zugestimmt, da der Haustyp A die bauplanungsrechtlichen Kriterien hierfür nicht erfüllt. Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet.

Frage 5: Wird einer Überschreitung der GRZ II um 0,09 planungsrechtlich zugestimmt?

Antwort: Ja, der geringfügigen Überschreitung der GRZ II um 0,09 kann aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet unter der Voraussetzung, dass für die Zufahrt ein wasserdurchlässiger Belag verwendet wird.

Fragen zum Haustyp B:

Frage 1: Wird einer Sockelhöhe von 0,75m und der damit erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Der Sockelhöhe von 0,75 m und der dafür notwendigen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt, da die Einhaltung der Festsetzungen zu einer ungewollten Härte für die Bauherren führen würde und die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht gefährdet.

Frage 2: Wird einer Wandhöhe von 6,48 m und der damit erforderlichen Befreiung (2.1.3.) vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Nein, der Wandhöhe von 6,48 m wird nicht zugestimmt. Die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.

Frage 3: Wird der Errichtung von zwei Dachgauben (Breite max. 1,80m) bei einer Dachdachneigung von 25° und einer Wandhöhe von > 6,0m und der damit erforderlichen Befreiung (2.2.5.) vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Nein, die Errichtung von zwei Dachgauben bei einer Wandhöhe von 6,48 m und einer Dachneigung von 25° wird nicht zugestimmt. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden.

Frage 3a: Wird einer Zusammenlegung der zwei Dachgauben, wie unter Punkt 2.2.3. beschrieben, zu einer breiten Dachgaube von 2 x 1,80m = 3,60m Gesamtbreite, bei einer Dachneigung von 25° und einer Wandhöhe von > 6,0m und der damit erforderlichen Befreiung (2.2.5.) vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Nein, der Errichtung einer breiten Dachgaube von 3,60 m wird nicht zugestimmt, da bei einer Dachneigung von 25° und mehr als 4,00 m Wandhöhe Dachgauben städtebaulich nicht zulässig sind. Eine notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet.

Frage 3b: Wird der Errichtung eines Zwerchgiebels bei einer Dachdachneigung von 25° und einer Wandhöhe von > 6,0m und der damit erforderlichen Befreiung (2.2.5.) vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Nein, der Errichtung eines Zwerchgiebels bei einer Dachneigung von 25° und mehr als 6,00 m Wandhöhe wird nicht zugestimmt. Eine notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, dass die Grundzüge der Planung als berührt gesehen werden.

Frage 3c: Wird der Errichtung eines Dacheinschnittes auf der Westseite bei einer Dachneigung von 25° und einer Wandhöhe von > 6,0m vom Bebauungsplan Nr. 41 zugestimmt?

Antwort: Nein, Dacheinschnitte sind in diesem Plangebiet unzulässig. Eine notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt gesehen werden.

4) Frage: Wird einer Überschreitung der GRZ II um 0,09 planungsrechtlich zugestimmt?

Antwort: Ja, der geringfügigen Überschreitung der GRZ II um 0,09 kann aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet unter der Voraussetzung, dass für die Zufahrt ein wasserdurchlässiger Belag verwendet wird.

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 die Außenwände der Gebäude sind heller Putz, geschlammtes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.

Im betreffenden Bebauungsplan ist auf dem gegenständlichen Grundstück zwischen Gebäude und Waldstraße eine Eiche als „zu erhalten“ festgesetzt. Zudem sind je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierauf anzurechnen.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente integriert und dauerhaft erhalten werden.

Die Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Fassadenniststeine.

Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten sockellosen Zäunen aus Maschendraht oder senkrechten Holzlatten in einer Höhe bis 1,30 m zulässig.

Als Einfriedung ist das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer unzulässig.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

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 Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Die Müllbehälter sind in die Einfriedung zu integrieren und, falls freistehend, zur Straße hin abzapflanzen.

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 Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

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

Ja 13 Nein 0

1464	Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer Sichtschutz-/Schallschutzeinfriedung (Höhe 2,00 m) in Gauting, Planegger Straße 39; Fl.Nr. 1896	B23/0764/XV.WP
-------------	---	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Ausnahme/Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.05.2025, Kann die erforderliche Ausnahme/Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 4 Einfriedungssatzung sowie analog § 31 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann gewährt werden, da das Grundstück an einer „lärmgeplagten“ Straße liegt.

Die Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

Der Schallschutzzaun sollte etwas eingerückt werden und eine Bepflanzung z.B. mit Efeu vom eigenen Grundstück aus vorgenommen werden, sodass sich später durch Überhang eine Begrünung des Zaunes straßenseitig ergibt.

Ja 13 Nein 0

1465	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garage in Gauting, Hildegardstraße 18, Fl.Nr. 1356 / 13	B23/0768/XV.WP
-------------	--	-----------------------

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Barth , mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 05.06.2025, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

Frage 1: Ist es möglich, gegebenenfalls unter Erteilung von Befreiungen, den Baukörper eines Neubaus für das Grundstück Hildegardstr. 18 um 5,00 m nach Norden außerhalb des Bau- raums zu verschieben

Antwort: Nein, der Baukörper darf im Norden die Baugrenze nicht um 5 Meter über- schreiten. Eine solche Abweichung berührt die Grundzüge der Planung und ist städte- baulich nicht vertretbar.

Frage 2: Ist es möglich, gegebenenfalls unter Erteilung von Befreiungen, zwei Garagen außer- halb der Garagenbaufläche und außerhalb des Bauraums zu errichten und aufgrund dessen einen zu pflanzenden Baum in seiner Lage zu verschieben?

Antwort: Nein, die Garagen dürfen nicht außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Bauraum oder ausgewiesene Garagenflächen) errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht darf der zu pflanzende Baum auch nicht für eine Garage weichen. Befreiungen hierfür berühren Grundzüge der Planung und sind städtebaulich nicht vertretbar.

Frage 3: Ist es möglich, den Miteigentumsanteil an einer Zufahrt zur Mindestgrundstücksgröße gemäß Festsetzung A 4.1 des Bebauungsplans für eine Doppelhausbebauung zu rechnen?

Antwort: Nein, es wird nur die Fläche berücksichtigt, die auch zur Fl.Nr. 1356 / 13 gehört.

Frage 4: Ist es möglich, gegebenenfalls unter Erteilung von Befreiungen, die festgesetzte Ge- schoßfläche für die Flurnummer 1356/13 von 240 m² auf 315 m² und die erlaubte Grundfläche von 110 m² auf 130 m² zu erhöhen, was einer GFZ bei 900 m² Grundstücksfläche von 0,35 ent- spricht?

Eine ausführliche Antwort kann nicht gegeben werden, da nicht erkenntlich ist wodurch eine Überschreitung der Grundfläche oder Geschossfläche entstehen würde. Es wird da- rauf hingewiesen, dass Überschreitungen der Grundfläche nur durch Terrassen und Bal- kone im Bebauungsplangebiet erfolgen dürfen und dies auch nur um maximal 25 %. Weitere Überschreitungen der Grund- und Geschossfläche und damit einhergehende Befreiungen werden nicht befürwortet.

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

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 angedachte neue Lage des zu pflanzenden Baums kann aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich akzeptiert werden.

Bei Maßnahmen an oder in der Nähe von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu beachten.

Weiterhin sind das zeitlich befristete Beseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die ganzjährig geltenden Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44, 45 BNatSchG zu beachten.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollten Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente integriert und dauerhaft erhalten werden.

Die Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Fassadenniststeine.

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 Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

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

1466 Antrag auf Befreiung von der Einfriedungssatzung für die Errichtung einer Einfriedung (Doppelstabmattenzaun) Höhe 1,50 m in B23/0765/XV.WP Gauting, Untertaxetweg 12; Fl.Nr. 1086

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Ausnahme/Befreiung von der gemeindlichen Einfriedungssatzung nach den Plänen der Antragsteller, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.06.2025, wird eine Ausnahme / Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit § 4 Einfriedungssatzung sowie analog § 31 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gewährt.

Bei der Einfriedung ist sicherzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere möglich ist (mindestens 10 cm ab Oberkante Geländeoberfläche).

Ja 13 Nein 0

1467 Bauantrag für die energetische Sanierung eines Wohnhauses mit Erhöhung des Kniestocks in Gauting, Grubmühlerfeldstraße 59, Fl.Nr, 662 / 0 B23/0760/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Paul Peter Pinter, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 12.05.2025, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen der Errichtung eines Kniestockes im Zuge der geplanten energetischen Sanierung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 / Gauting.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Kniestockes wird befürwortet.

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 Einfriedung ist so herzustellen, dass eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere gewährleistet ist.

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.

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-/Solaranlage

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

Ja 13 Nein 0

1468 Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich zwischen Kirchstraße und Lohäckerweg in Unterbrunn; zustimmende Kenntnisnahme Ö/0823/XV.WP

Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Wortmeldungen: GR Jaquet, GR Moser, GRin Derksen, GR Knappe

Beschluss:

1. Der Bauausschuss hat Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung Ö/0823 vom 23.06.2025.
2. Der Bauausschuss stimmt dem Entwurf der Einbeziehungssatzung zu.
3. Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
4. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens; darüber ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Ja 10 Nein 3

1469 **Verschiedene öffentliche Angelegenheiten**

KEINE

14.07.2025

Vorsitzende:

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer:

Frau Klein
Verwaltungsfachwirtin

Herr Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung