



GEMEINDE GAUTING

XVI. Wahlperiode 2026 - 2032

Niederschrift über die öffentliche 2. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.06.2026
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 1. Sitzung des Bauausschusses am 21.05.2026
- 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 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern (zwei Varianten) in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 9; Fl. Nrn. 1211 / 6, 1211 / 5 **B23/0030/XVI.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Umnutzung von Büro zu Wohnen inkl. einer energetischen Sanierung und der Neuerrichtung eines Balkons in Gauting, Germeringer Straße 3; Fl.Nr. 543 / 4 - Tektur - **B23/0018/XVI.WP**
 - 5.3 Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an einer Doppelhaushälfte in Gauting, Am Wiesenhang 11, Fl.Nr. 55 / 6 **B23/0022/XVI.WP**
 - 5.4 Antrag zur Fällung einer Rotbuche in Gauting, Hubertusstraße 61 1/2; Fl.Nr. 1399 / 7 **B23/0031/XVI.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten zu Wohnen in Gauting, Fußbergstraße - wurde verschoben - **B23/0025/XVI.WP**
 - 5.6 Antrag zur Fällung einer Birke (Nr. 11) in Stockdorf, Südstraße 19, Fl.Nr. 1616 / 9 -Büroweg- **B23/0026/XVI.WP**
 - 5.7 Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage in Gauting; Starnberger Straße 10, Fl.Nr. 137 **B23/0019/XVI.WP**
 - 5.8 Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in Stockdorf, Kreuzweg 24, Fl.Nr. 1729 / 5 **B23/0020/XVI.WP**

- 5.9** Bauantrag für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in Gauting, Zugspitzstraße 31, Fl.Nr. 365 / 5 **B23/0023/XVI.WP**
- 5.10** Bauantrag für den Abbruch eines Einfamilienhauses und der Errichtung eines Doppelhauses und zwei Garagen in Gauting, Pötschenerstraße 26, Fl.Nr. 1299 / 29 **B23/0027/XVI.WP**
- 5.11** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus (EG + OG) an einem bestehenden Zweifamilienhaus in Gauting, Tulpenstraße 13; Fl.Nr. 660 **B23/0016/XVI.WP**
- 5.12** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses in Gauting, Hangstraße 28, Fl.Nr. 673 / 3 **B23/0024/XVI.WP**
- 6** Baurecht kompakt: Sachvortrag durch Herrn Schwander, Leiter Ortsplanung beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- 7** Bebauungsplan Nr. 152/GAUTING für einen Teilbereich östlich der Bergstraße; Änderung des Bebauungsplans für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1389/3 und 1389/6 **Ö/0054/XVI.WP**
- 8** Bebauungsplan Nr. 15-2/Unterbrunn nördlicher Bereich der Kirchstraße - Abwägung über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB **Ö/0030/XVI.WP**
- 9** Aufstellung Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn; zustimmende Kenntnisnahme vom ersten Entwurf; Beschluss über nächste Verfahrensschritte **Ö/0053/XVI.WP**
- 10** Sachlicher Teilflächennutzungsplan Konzentrationszonen Kiesabbau der Gemeinde Weßling; Beteiligung der Gemeinde Gauting gem. § 4 Abs. 1 BauGB **Ö/0035/XVI.WP**
- 11** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erster Bürgermeister Maximilian Platzer eröffnet um 19:15 Uhr die öffentliche 2. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

0027 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Der Erste Bürgermeister Herr Platzer stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

0028 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 1. Sitzung des Bauausschusses am 21.05.2026

Beschluss:

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 01. Sitzung des Bauausschusses vom 21.05.2026 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

0029 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben.

0030 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

KEINE

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

0031	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern (zwei Varianten) in Königswiesen, St.-Ulrichs-Weg 9; Fl. Nrn. 1211 / 6, 1211 / 5	B23/0030/XVI.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen der/s Architekten Heinrich Goldstein, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.05.2026, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt:

Variante 1: 6 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 11x11m, einer Doppelgarage und einer Höhenentwicklung von **zwei Vollgeschossen** und einem Dachgeschoss

Frage:

Ist eine Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern mit einer Grundfläche von jeweils 11x11m, einer Wandhöhe von 6,9m, einer Firsthöhe von 9,45m und einem Walmdach mit einer Dachneigung von 45° sowie jeweils einer Doppelgarage planungsrechtlich zulässig?

Antwort: *Nein, das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Durch die Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern werden städtebauliche Spannungen ausgelöst. Ein Bezugsfall mit dieser flächenmäßigen Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der genannte Bezugsfall (Fl. Nr. 1211) kann für die Beurteilung nicht herangezogen werden. Er hat keine prägende Wirkung für dieses Gebiet.*

Variante 2: 6 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 11x11m, einer Doppelgarage und einer Höhenentwicklung von **drei Vollgeschossen**

Frage:

Ist eine Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern mit einer Grundfläche von jeweils 11x11m, einer Wandhöhe von 7,5m, einer Firsthöhe von 10,5m und einem Walmdach mit einer Dachneigung von 45° sowie jeweils einer Doppelgarage planungsrechtlich zulässig?

Antwort: *Nein, das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Durch die Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern werden städtebauliche Spannungen ausgelöst. Ein Bezugsfall mit dieser flächenmäßigen Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der genannte Bezugsfall (Fl. Nr. 1211) kann für die Beurteilung nicht herangezogen werden. Er hat keine prägende Wirkung für dieses Gebiet.*

Das Vorhaben (6 EFH) fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung, aber nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 30.09.2025. Es werden keine Fahrradstellplätze nachgewiesen. Einer Abweichung nach § 6 der Satzung wird nicht zugestimmt.

Eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB und § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB 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).

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

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

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 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

0032

Bauantrag für die Umnutzung von Büro zu Wohnen inkl. einer energetischen Sanierung und der Neuerrichtung eines Balkons in Gauting, Germeringer Straße 3; Fl.Nr. 543 / 4 - Tektur –

B23/0018/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Normen Richter, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.05.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundflächenzahl 1 und 2 (GRZ) und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Anzahl und Größe der Dachflächenfenster), nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

Die Befreiungen für die Überschreitung der GRZ 1 und 2 und die Anzahl und Größe der Dachflächenfenster wurden mit Baugenehmigungsbescheid vom 17.12.2020 erteilt und verlängert bis zum 19.12.2026.

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:

FB Umwelt:

Der vorliegende Antrag berührt keine naturschutzrelevanten Belange.

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.

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).

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 abzapflanzen. 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

**Bauantrag für die Errichtung eines Anbaus an einer Doppelhaus-
0033 hälfte in Gauting, Am Wiesenhang 11, Fl.Nr. 55 / 6**

B23/0022/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Matthias von der Recke, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.05.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3 a und Abs. 3 b BauGB i. V. mit § 36 a BauGB und § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

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

Stellungnahme:

FB Umwelt

Der vorliegende Antrag berührt keine naturschutzrelevanten Belange.

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 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.

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 geeig-neter 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 bayeri-schen Klimaschutzgesetz verankert sind.

Ja 13 Nein 0

Antrag zur Fällung einer Rotbuche in Gauting, Hubertusstraße 61
0034 1/2; Fl.Nr. 1399 / 7 B23/0031/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 07.05.2026, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung eines „zu *erhaltenden*“ festgesetzten Baumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 / Gauting.

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

Als Ersatzpflanzung ist in dem Umfeld des ursprünglichen Standortes (+/- 3 m) ein einheimi-scher und standortgerechter Baum zu pflanzen.

Ja 13 Nein 0

**0035 Bauantrag für die Nutzungsänderung von Gewerbeeinheiten zu
Wohnen in Gauting, Fußbergstraße - wurde verschoben – B23/0025/XVI.WP**

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass dieser Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses verschoben wird

**0036 Antrag zur Fällung einer Birke (Nr. 11) in Stockdorf, Südstraße 19,
Fl.Nr. 1616 / 9 -Büroweg- B23/0026/XVI.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Büroweg: *zur Kenntnis*

Dem Baumfällantrag des Antragstellers mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.05.2026 wurde mit Ausnahmegenehmigung vom 12.05.2026 wegen Gefahr in Verzug zugestimmt.

Als Ersatzpflanzung ist in dem Umfeld des ursprünglichen Standortes (+/- 3 m) ein einheimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen.

**0037 Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses
mit Tiefgarage in Gauting; Starnberger Straße 10, Fl.Nr. 137 B23/0019/XVI.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Robert Meese, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.05.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung der Grundfläche 2 (GR 2), Überschreitung des Bauraumes durch die Tiefgarage (TG) und Verschiebung der Lage der Tiefgaragenzufahrt (statt Von-Taube-Weg über Starnberger Straße) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 154 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Überschreitung des Bauraumes durch die TG kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, da die Überschreitung nur unterirdisch erfolgt.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bzgl. der Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt wird befürwortet. Eine Erschließung der Tiefgarage ist aufgrund der Höhenlage über den Von-Taube-Weg technisch nicht umsetzbar. Mit Stellungnahme des Straßenbauamtes Weilheim bestehen keine Einwände gegen die Verlegung.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird befürwortet. Städtebauliche Spannungen entstehen durch die Überschreitung nicht, da ein Großteil der Flächen unterirdisch (Tiefgarage) angeordnet sind.

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB und § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB 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 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.

Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Tanne und Blaufichte/Blautanne als Einzelgehölz oder Hecke sind 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).

Oberflächenbefestigungen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Ja 13 Nein 0

Isolierte Befreiung zur Errichtung einer Garage in Stockdorf, Kreuzweg 24, Fl.Nr. 1729 / 5

B23/0020/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Garage (7,00 m x 3,00 m) nach den Plänen des Antragstellers, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 21.05.2026, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung der GR 2 und der Überschreitung der maximalen Garagenlänge nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf.

Die notwendige Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der GR 2 wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden und es keine Bezugsfälle gibt. Die Überschreitung der festgesetzten GR mit 100% bzw. max. bis zu einer GRZ von 0,40 durch Nebenanlagen wurde bereits sehr großzügig angesetzt. Auch die notwendige Versiegelung von Zufahrten für Hinterlieger wurde im Planverfahren berücksichtigt.

Die notwendige Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von Teil A Festsetzung Nr. 4.5. des Bebauungsplanes Nr. 55 / Stockdorf, für die Überschreitung der maximalen Garagenlänge, wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden und es keine Bezugsfälle gibt. Durch die Hauptgebäude gibt es im gesamten Plangebiet bereits eine enge Staffelung. Um eine optische Durchlässigkeit zu schaffen, wurden Garagen in maximaler Anzahl und Größe beschränkt.

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 36 a BauGB und § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Ja 13 Nein 0

0039	Bauantrag für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in Gauting, Zugspitzstraße 31, Fl.Nr. 365 / 5	B23/0023/XVI.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Allinger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 27.05.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erklärt.

Eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3 a und Abs. 3 b BauGB i.V. mit § 36 a BauGB und § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

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

Das Vorhaben fügt sich nach Maß der baulichen Nutzung nicht 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).

Stellungnahme:

FB Umwelt

Der vorliegende Antrag berührt keine naturschutzrelevanten Belange.

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 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.

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 geeig-
neter Dachneigung, insbesondere bei Garagen - eine Begrünung vorzusehen
- eine insektenfreundliche Bepflanzung der Gärten/Freiflächen
- die Nutzung von Photovoltaik-/Solaranlagen

Ja 13 Nein 0

0040	Bauantrag für den Abbruch eines Einfamilienhauses und der Errichtung eines Doppelhauses und zwei Garagen in Gauting, Pötschenerstraße 26, Fl.Nr. 1299 / 29	B23/0027/XVI.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Gerhard Graf, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 28.05.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Eine Zustimmung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 36 a BauGB und § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Eine Zustimmung Gemäß § 34 Abs. 3 a und Abs. 3 b BauGB i.V. mit § 36 a BauGB und § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Das Vorhaben entspricht wegen der Überschreitung des maximalen Dachüberstandes, der Überschreitung des maximalen Giebelüberstandes und der Überschreitung der Baugrenzen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 / Gauting.

Die notwendige Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für Überschreitung des maximalen Dachüberstandes (max. 0,60 m) kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden und der Überschreitung nur geringfügig ist.

Die notwendige Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung des maximalen Giebelüberstandes (max. 0,25 m) kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden.

Die notwendige Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Überschreitung der Baugrenzen kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht als berührt angesehen werden und es bereits mehrere Bezugsfälle im gesamten Plangebiet gibt.

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).

Stellungnahme:

FB Umwelt:

Der vorliegende Antrag berührt keine naturschutzrelevanten Belange.

Als Einfriedung ist nur ein 1,00 m hoher Jägerzaun 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 zur Straße hin abzupflanzen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Die Gemeinde empfiehlt:

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

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

Ja 12 Nein 1

0041	Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus (EG + OG) an einem bestehenden Zweifamilienhaus in Gauting, Tulpenstraße 13; Fl.Nr. 660	B23/0016/XVI.WP
-------------	---	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Mark D. Maurer, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 30.04.2026, gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1: Kann einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes für die Errichtung eines 2-geschossigen Anbaus außerhalb der südlichen Baugrenze mit den Maßen 5,55 m * 2,40 m zugestimmt werden? Die geplante Bebauung bezieht sich auf die bereits genehmigte Befreiung auf dem Nachbargrundstück Tulpenstr. 11, Fl.Nr. 660/1 (vgl. „Bezugslinie südliche Bebauung“ in den beiliegenden Planzeichnungen).

Antwort: Nein, eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus kann nicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden. Durch die Baugrenzen ergibt sich die GR 1 im Plangebiet. Diese wurde nicht gesondert festgesetzt. Es konnten keine Bezugsfälle ermittelt werden.

Frage 2: Ist die Errichtung eines Anbaus an der Ostseite des Bestandsgebäudes, wie in den beiliegenden Planzeichnungen dargestellt, unter Berücksichtigung der „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandstiefe vom 18.01.2021 der Gemeinde Gauting“, mit der Festsetzung Ziffer (5) abweichende Abstandsflächen des Bebauungsplanes vereinbar

Antwort: Nein, die Berücksichtigung der Abstandsflächen nach der „Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandstiefe vom 18.01.2021 der Gemeinde Gauting“ ist mit der Festsetzung der Ziffer (5) abweichende Abstandsflächen des Bebauungsplanes nicht vereinbar. Die Abstandsflächen sind nach der Satzung über ein von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe vom 18.12.2024 (in Kraft getreten am 01.01.2025) anzuwenden.

Frage 3: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits Anbauten – bauliche Erweiterungen und Wintergärten – genehmigt, die offenbar zu einer höheren GFZ führen, als der im Bebauungsplan festgesetzten. Wird eine Befreiung von der Festsetzung der in Ziffer (4) des Bebauungsplanes festgelegten GFZ erteilt? (Vgl. Planunterlagen und folgende Tabelle):

Antwort: Nein, einer Befreiung von der festgesetzten GFZ wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung als berührt angesehen werden und es keine Bezugsfälle gibt.

Frage 4: Voraussichtlich wird gemäß der „Satzung über Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Gauting vom 26.09.2009“ ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Kann eine Abweichung nach § 4 der o.g. Satzung bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze in Aussicht gestellt werden:

Antwort: Nein, eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 26.09.2009 kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die genannte Stellplatzsatzung nicht mehr gültig ist. Maßgebend für die Stellplätze im Gemeindegebiet sind die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 22.09.2025 (in Kraft getreten am 30.09.2025).

Eine Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 36 a BauGB und § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Durch den Anbau würde beim Bestandsgebäude ein Satteldach entstehen. Zulässig sind im Plangebiet nach Westen geneigte Pultdächer. Im Vorbescheid wurde die abweichende Dachneigung nicht abgefragt. Eine Befreiung kann hierfür jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Es wurden keine Angaben zu Fahrradstellplätzen gemacht. Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gauting vom 23.09.2025 verwiesen. Die nachzuweisende Anzahl der Fahrradstellplätze wäre ebenfalls herzustellen.

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

Im betreffenden Bebauungsplan Nr. 73/Gauting sind auf dem gegenständlichen Grundstück Fl.Nr. 660 zwei Laubbäume als „zu pflanzen“ gekennzeichnet.

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

Zur Verhinderung von Schäden sind Vegetationsflächen mit einem etwa 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben, seitlicher Zaunabstand mindestens 1,50 m.

Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z.B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Geräte, Fahrzeuge und sonstige Bauvorgänge, sind Bäume im Baubereich durch einen Zaun wie oben beschrieben zu schützen. Er muss den gesamten Wurzelbereich umschließen, sofern der Schutz nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten.

Kann aus Platzgründen nicht der gesamte Wurzelbereich geschützt werden, muss der zu schützende Bereich möglichst groß sein und insbesondere die offene Bodenfläche umfassen.

Ist dies in Ausnahmefällen nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2,00 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.

Im Wurzelbereich dürfen keine Böden oder andere Stoffe aufgetragen werden. Ist dies in Ausnahmefällen nicht zu vermeiden, müssen bei der Auftragsdicke und dem Einbauverfahren die artspezifische Verträglichkeit, das Alter, die Vitalität und die Ausbildung des Wurzelsystems der Pflanzen, die Bodenverhältnisse sowie die Art der aufzutragenden Stoffe berücksichtigt werden.

Vor dem Auftrag sind von der Oberfläche des Wurzelbereiches Vegetation, Laub und sonstige organische Stoffe unter Schonung des Wurzelwerkes in Handarbeit oder durch Absaufen zu entfernen, um das Entstehen wurzelschädigender Abbauprodukte oder Sauerstoffmangel zu vermeiden. Im Wurzelbereich dürfen nur grobkörnige, luft- und wasserdurchlässige Stoffe aufgetragen werden.

Soll zusätzlich eine Vegetationsschicht aufgetragen werden, sind zunächst grobkörnige, luft- und wasserdurchlässige Stoffe in einer Mindestdicke von 20 cm aufzutragen. Die Vegetationsschicht ist mit Boden der Bodengruppe 2 oder 3 nach DIN 18950 oder einem vergleichbaren Substrat herzustellen. Die Vegetationstragschicht darf nicht näher als 1,00 m an die Wurzelanläufe herangeführt werden.

Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.

Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, muss die Herstellung unter Schonung des Wurzelwerkes durch Absaufen oder in Handarbeit erfolgen.

Beim Verlegen von Leitungen muss der Wurzelbereich möglichst unterfahren werden. Beim Aushub von Gräben sind Verletzungen von Wurzeln zu vermeiden und gegebenenfalls zu behandeln.

Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzeln mit einem Durchmesser ab 2 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Schnittstellen mit einem Durchmesser bis 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln.

Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.

Stoffe zum Verfüllen des Wurzelbereiches müssen eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.

Entsprechend dem Wurzelverlust können Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Bei Baugruben oder anderen Abgrabungen mit Wurzelverlust ist ein Wurzelvorhang zu erstellen. Die Herstellung muss unter Schonung des Wurzelwerks durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen.

Im Wurzelbereich dürfen Gründungen nicht vorgenommen werden. Ist dies im begründeten Ausnahmefall nicht zu vermeiden, sind Punktfundamente zu errichten.

Der Wurzelbereich darf durch Belastungen, z.B. Befahrung, Lagerung, Baustelleneinrichtungen, nicht geschädigt werden. Ist eine befristete Inanspruchnahme des Wurzelbereiches in begründeten Ausnahmefällen nicht zu vermeiden, muss die Fläche möglichst klein gehalten und geschützt werden.

Im Einflussbereich von Wasserhaltungen, z.B. Grundwasserabsenkungen, sind Bäume im gesamten Wurzelbereich bedarfsgerecht zu wässern.

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 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

**0042 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Doppelhauses in
Gauting, Hangstraße 28, Fl.Nr. 673 / 3**

B23/0024/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

Zu dem im Bauvorbescheidsantrag vom Architekten Walter Koziol (Plan X Architekten GmbH) gestellten Fragenkatalog wird wie folgt Stellung genommen:

Frage 1: Ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Staffelgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 208,50 m² Grundfläche, 2 Geschoßen und einem Staffelgeschoßen (3 Vollgeschoße) bei einer Wandhöhe von ca. 6,20 m bzw. ca. 9,50 m (Staffelgeschoß) bauplanungsrechtlich zulässig?

Antwort: Nein, die Errichtung eines Doppelhauses mit den in Frage 1 genannten Nutzwerten ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Es gibt in der Umgebung keine Bezugsgebäude, mit einer vergleichbaren Konstellation der Nutzwerte.

Frage 2: Ist die Errichtung eines Doppelhauses mit geneigtem Dach, einer Grundfläche von ca. 208,50 m² Grundfläche, zwei Geschoßen und Dachgeschoß, einer traufseitigen Wandhöhe von ca. 7,00 m und einer Firsthöhe von ca. 9,75 m bauplanungsrechtlich zulässig?

Antwort: Ja, die Errichtung eines Doppelhauses mit den in Frage 2 genannten Nutzwerten kann bauplanungsrechtlich zulässig sein, unter der Voraussetzung, dass keine dreigeschossige Wirkung entsteht.

Eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3 a und Abs. 3 b BauGB i.V. mit § 36 a BauGB und § 246 e BauGB wird nicht erteilt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 183 / Gauting. Besagter Bebauungsplan sieht eine Vorgartenzone von 5,00 m vor, die von jeglicher Bebauung freigehalten werden soll (mit Ausnahme Müllhäuschen). Sowohl das Doppelhaus als auch die vier nachzuweisenden Stellplätze befinden sich ganz oder teilweise in der Vorgartenzone.

Die auch in der Umgebung vorhandene Vorgartenzone ist durch das Doppelhaus einzuhalten. Das Haus ist mindestens 5,00 m ins Grundstück einzurücken.

Die Lage der beiden zur Hangstraße parallel verlaufenden Außenstellplätze sollte zur besseren Anfahrbarkeit sowie zur Freihaltung der Vorgartenzone verlegt werden.

Zur Einhaltung der Vorgartenzone sollten die Garagen wie das Doppelhaus mindestens 5,00 m ins Grundstück eingerückt werden.

Zur Dachneigung wurden keine Angaben gemacht. Hier wird auf die geplante Festsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 183 / Gauting verwiesen. Diese soll auf maximal 35° festgesetzt werden.

Es wurde keine Angabe zu Fahrradstellplätzen gemacht. Es sind die nach der Stellplatzsatzung geforderten Stellplätze in einem Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

FB Umwelt

Der vorliegende Antrag berührt keine naturschutzrelevanten Belange.

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 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

**0043 Baurecht kompakt: Sachvortrag durch Herrn Schwander, Leiter
Ortsplanung beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München**

Sachvortrag durch Herrn Schwander
(Die Präsentationsunterlage ist der Niederschrift beigelegt.)

0044

Bebauungsplan Nr. 152/GAUTING für einen Teilbereich östlich der Bergstraße; Änderung des Bebauungsplans für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1389/3 und 1389/6

Ö/0054/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer
Wortmeldung: GRM Egginger, GRM Dr. Sklarek

Der Erste Bürgermeister stellt zur Fortsetzung der Diskussion die nichtöffentliche Sitzung her.

Nach Beendigung der Diskussion stellt der Erste Bürgermeister Herr Platzer die öffentliche Sitzung wieder her und den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0054) vom 18.06.2026.
2. Der Bauausschuss beschließt, für die Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6, Gemarkung Gauting, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 152/GAUTING einzuleiten.

Die Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist, durch eine Vergrößerung der bisher festgesetzten Bauräume, eine Erhöhung der Grundfläche je Bauraum auf 200 m² sowie die Festsetzung einer zusätzlichen Grundfläche für eingeschossige Wintergärten, Terrassen, Balkone, Außentreppen von 80 m² je Bauraum auf diesen Grundstücken mehr Flexibilität für künftige Bauvorhaben zu schaffen.

3. Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 152-1/GAUTING für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 1389/3 und 1389/6 an der Bergstraße“. Der Umfang des Plangebiets ist in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Plandarstellung mit roter Umgrenzung kenntlich gemacht.
4. Dieses Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt.
5. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wird mit der Erstellung der Planunterlagen beauftragt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens öffentlich bekannt zu machen und das Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen fortzuführen.
7. Mit Einleitung des Verfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch die Grundstückseigentümer abzuschließen.

Ja 9 Nein 4

0045

Bebauungsplan Nr. 15-2/Unterbrunn nördlicher Bereich der Kirchstraße - Abwägung über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Ö/0030/XVI.WP

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0030) vom 18.06.2026 zur Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans Nr. 15-2/ UNTERBRUNN nördlicher Bereich der Kirchstraße.
2. Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden, wie in der Begründung dargestellt, teilweise berücksichtigt.
3. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ja 13 Nein 0

0046	Aufstellung Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn; zustimmende Kenntnisnahme vom ersten Entwurf; Beschluss über nächste Verfahrensschritte	Ö/0053/XVI.WP
-------------	--	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0053) vom 11.06.2026.
2. Der Bauausschuss nimmt den dieser Beschlussvorlage beiliegenden Entwurf der Innenbereichssatzung für einen Teilbereich östlich der Landstraße in Oberbrunn (Plandatum 14.04.2026) zustimmend zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für diesen Entwurf der Innenbereichssatzung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Parallelverfahren die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Ja 13 Nein 0

0047	Sachlicher Teilflächennutzungsplan Konzentrationszonen Kiesabbau der Gemeinde Weßling; Beteiligung der Gemeinde Gauting gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Ö/0035/XVI.WP
-------------	--	----------------------

Einführung und Sachvortrag: Erster Bürgermeister Herr Platzer

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0035) vom 29.05.2026.
2. Der Bauausschuss fasst hinsichtlich der Beteiligung der Gemeinde Gauting gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im laufenden Verfahren der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weßling "Sachlicher Teilflächennutzungsplan Konzentrationszonen Kiesabbau" den folgenden Beschluss:

Diese Planung wird ohne Einwendungen zur Kenntnis genommen.

Ja 13 Nein 0

0048 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

KEINE

Gauting, den 14.07.2026

Vorsitzender:

Schriftführer:

Maximilian Platzer
Erster Bürgermeister

Chendra Schmederer
Verwaltungsfachwirtin

Rainer Härta
Geschäftsbereichsleiter Bauverwaltung