



Niederschrift über die öffentliche 37. Sitzung des Bauausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.01.2017
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 22:15 Uhr
Ort: im Rathaus Gauting, Großer Sitzungssaal

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 36. Sitzung des Bauausschusses am 13.12.2016
- 3 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse
- 4 Laufende Verwaltungsangelegenheiten
- 5 Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheidsanträge, Teilungsanträge sowie Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Buchendorf, Gauting, Hausen, Königswiesen, Oberbrunn, Stockdorf und Unterbrunn:
 - 5.1 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und Carport in Gauting, Frühlingstraße 63; Fl.Nr. 1914 / 3 - BÜROWEG - **B23/0304/XIV.WP**
 - 5.2 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Königswiesen, Hauser Straße 42 A; Fl.Nr. 1248 / 3 nordöstl. Tfl. **B23/0298/XIV.WP**
 - 5.3 Antrag auf Fällung der Fichten Nr. 1469 und 1470 in Gauting, Germeringer Straße 48; Fl.Nr. 1422 / 39 **B23/0299/XIV.WP**
 - 5.4 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Duplexgarage in Gauting, Münchener Straße 25 A; Fl.Nr. 941 / 2 Tfl. (linke Haus-hälfte) **B23/0300/XIV.WP**
 - 5.5 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Duplexgarage in Gauting, Münchener Straße 25 B; Fl.Nr. 941 / 2 Tfl. (rechte Haus-hälfte) **B23/0301/XIV.WP**
 - 5.6 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf, Schulerstraße 7, Fl.Nr. 1656 / 33 **B23/0302/XIV.WP**
 - 5.7 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und einem offenen Stellplatz in Buchendorf, Neurieder Straße 19; Fl.Nr. 17 / 3 **B23/0309/XIV.WP**

- 5.8** Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Gästehauses mit elf Zimmern (19 Betten) und neun offenen Stellplätzen in Buchendorf, Neurieder Straße 11; Fl.Nrn. 13 und 14 jew. Tfl. **B23/0310/XIV.WP**
- 5.9** Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Generationenwohnen (6 WE), einer Dreifachgarage und sechs offenen Stellplätzen in Gauting, Hildegardstraße 29; Fl.Nrn. 470 / 89 und 470 / 35 Tfl. **B23/0303/XIV.WP**
- 5.10** Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladens in eine Schule für traditionelles Taekwondo (Kampfkunstschule) und Anbringen einer Werbeanlage in Gauting, Buchendorfer Straße 2; Fl.Nr. 50 **B23/0308/XIV.WP**
- 5.11** Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Gauting, Buchenstraße 30; Fl.Nr. 1401 / 11 **B23/0305/XIV.WP**
- 5.12** Nutzungsänderung einer Arztpraxis in zwei Wohneinheiten und Anbau eines Balkons im 1. OG in Gauting, Bahnhofstraße 22; Fl.Nr. 700 / 2 **B23/0306/XIV.WP**
- 5.13** Änderungsantrag zu einem beantr. Verfahren für die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage, Carport und Stellplatz in Gauting, Römerstraße 32; Fl.Nr. 1346 / 26 **B23/0311/XIV.WP**
- 6** Bebauungsplan Nr. 171/GAUTING für den Bereich Guggemosweg - Hauser Straße - erneuter Antrag auf Änderung **Ö/0483/XIV.WP**
- 7** Einleitung eines Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn und Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferd **Ö/0486/XIV.WP**
- 8** Sanierung und Umbau des Querflügels der Grundschule Gauting; Vergabe von Bauleistungen **Ö/0487/XIV.WP**
- 9** Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

Erste Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger eröffnet um Uhr die öffentliche 37. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1050 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Die Erste Bürgermeisterin stellt die ordnungsgemäße Ladung fest.

1051 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 36. Sitzung des Bauausschusses am 13.12.2016

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Der öffentliche Teil der Niederschrift der 36. Sitzung des Bauausschusses vom 13.12.2016 wird ohne Einwand genehmigt.

Ja 13 Nein 0

1052 Bekanntgabe freigegebener Beschlüsse

Es werden keine Beschlüsse freigegeben

1053 Laufende Verwaltungsangelegenheiten

Keine Tagesordnungspunkte

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

1054 Bauantrag für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage und Carport in Gauting, Frühlingstraße 63; Fl.Nr. 1914 / 3 B23/0304/XIV.WP - BÜROWEG -

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den vorgelegten Plänen des Architekten Runschke Werner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt

Das Vorhaben entspricht wegen Überschreitung des Maßes der Nutzung (Geschossflächenzahl) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 / GAUTING.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt bereits zahlreiche Überschreitungen der Geschossflächenzahl im Bebauungsplangebiet.

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

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

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

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

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.

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

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

Ja 13 Nein 0

1055 Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Königswiesen, Hauser Straße 42 A; Fl.Nr. 1248 / 3 nord-östl. Tfl. B23/0298/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Nicolai Baehr mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.12.2016, wird ablehnend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen teilweiser Errichtung einer Garage auf dem Zufahrtsweg nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 171 / GAUTING.

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

Mit Zulassung der Befreiung bestünde Nachahmungsgefahr für alle im Bebauungsplangebiet an dem Zufahrtsweg befindlichen Grundstücken mit der Konsequenz, dass die betroffenen Festsetzungen aufgeweicht und ggfs. zukünftig funktionslos würden mit der Folge, dass das ursprüngliche Planungskonzept zunichte gemacht werden würde.

Die planungsrechtliche Erschließung der beiden nördlichen Grundstücke wäre nicht mehr gewährleistet bzw. der Stichweg wäre im nördlichen Bereich auf eine Breite von unter 3,00 m reduziert und auch die Größe der Wendefläche wäre verringert.

Hinweis für Landratsamt:

Es gibt keine genaue Aussage hinsichtlich der Stellplätze (1 Doppelgarage oder 1 Garage und ein Carport).

Im Erdgeschoss wird ein Raum mit Gast / Kochen bezeichnet.

Ja 13 Nein 0

1056 Antrag auf Fällung der Fichten Nr. 1469 und 1470 in Gauting, Germeringer Straße 48; Fl.Nr. 1422 / 39 B23/0299/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Baumfällantrag des Antragstellers mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.12.2016, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Fällung von „zu erhaltende“ eingestuftem Bäumen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 / GAUTING.

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

Von einer Ersatzpflanzung kann abgesehen werden, da das Grundstück einen ausreichenden Baumbesatz aufweist.

Ja 13 Nein 0

1057 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Duplexgarage in Gauting, Münchener Straße 25 A; Fl.Nr. 941 / 2 B23/0300/XIV.WP Tfl. (linke Haushälfte)

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

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Moser, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

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

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Münchener Straße wird eingehalten.

Die Abböschungen im südlichen Teil des Grundstücks sind auf das unbedingt nötigste Maß zu beschränken.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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

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

Ja 13 Nein 0

1058 Bauantrag für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Duplexgarage in Gauting, Münchener Straße 25 B; Fl.Nr. 941 / 2 B23/0301/XIV.WP Tfl. (rechte Haushälfte)

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Sebastian Moser, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 02.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erklärt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungs-bebauung ein.

Die Bauflucht der Nachbargebäude zur Münchener Straße wird eingehalten.

Die Abböschungen im südlichen Teil des Grundstücks sind auf das unbedingt nötigste Maß zu beschränken.

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

Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Grenzabstände des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum BGB zu beachten (siehe Art. 47 AGBGB 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m und 2,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze über einer Höhe von 2,00 m).

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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

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

Ja 13 Nein 0

1059 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Stockdorf, Schulerstraße 7, Fl.Nr. 1656 / 33 B23/0302/XIV.WP

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

Beschluss:

Zu der im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Christof Killius, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 13.12.2016, gestellten Frage wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt / nicht erklärt:

Wird seitens der Behörden einer Überschreitung der Baugrenzen durch den länglichen Baukörper nach Nord-Westen zugestimmt?

Begründung:

Der längere Baukörper entlang der Schulerstraße mit seitlich angeordneter Garage konzentriert die Bebauung im Nord-Osten des Grundstückes. Dadurch wird eine Maximierung des Grün- und Gartenbereiches im Westen erreicht und gleichzeitig wird auf eine Bebauung des für die Garage vorgesehenen Baufeldes verzichtet. GFZ und GRZ werden hierbei jeweils nicht ausgeschöpft.

Unserer Ansicht nach hält diese Positionierung des Gebäudes ausreichend Abstand zur nord-westlichen Grundstücksgrenze sowie zur Ecke Rochus-/ Schulerstraße - siehe Eintragungen in den beigefügten Planzeichnungen. Zudem wird die Flucht der Gebäudekanten an der Rochusstraße nicht überschritten und der Baukörper fügt sich auch durch seine geringe Höhe gut in die umgebende Bebauung ein.

Nein, eine Überschreitung der Baugrenzen von 5,00 m ist nicht mehr vertretbar.

Das Vorhaben entspricht wegen Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Dachform) und Bauens außerhalb des Bauraumes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 / STOCKDORF.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Abweichung von den Gestaltungsvorschriften wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es gibt Gebäude mit Flachdach im Bebauungsplangebiet sowie in unmittelbarer Nähe.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das Bauen außerhalb des Bauraumes wird nicht befürwortet, da die Grundzüge der Planung berührt werden (siehe auch Stellungnahme FB 28).

Für die Garagen sind nur geneigte Dächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 möglichst von einem Gartenbauarchitekten beizufügen.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

Ja 12 Nein 1

1060 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und einem offenen Stellplatz in Buchendorf, Neurieder Straße 19; Fl.Nr. 17 / 3 B23/0309/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Andreas Barth, Gauting, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 16.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht über Fl.Nr. 17 / 4 ist noch vorzulegen.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 129) 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.

Ja 13 Nein 0

1061 Bauvorbescheidsantrag für die Errichtung eines Gästehauses mit elf Zimmern (19 Betten) und neun offenen Stellplätzen in Buchendorf, Neurieder Straße 11; Fl.Nrn. 13 und 14 jew. Tfl. B23/0310/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Dr. Sklarek, GRin Neugebauer, GR Rindermann, GR Eck, GRin Klinger

Beschluss:

Zu den im Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Friedrich Barth, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 20.12.2016, gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen, bzw. das gemeindliche Einvernehmen erklärt:

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

Ja.

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

Ja.

3. Ist es möglich, ein Gästehaus mit folgenden Grundflächen (nur Gebäude ohne Terrassen und Wege) zu errichten?

Gaststätte Bestand:	169 m ²
<u>Neues Gästehaus mit Zwischenbau:</u>	<u>294 m²</u>
Summe Grundfläche gesamt	464 m ²

Ja.

4. Ist der Einbau von 2 Dachgauben für 2 der Gästezimmer im Dachgeschoß möglich?

Ja.

5. Ist bei dem geplanten Neubau eine Wandhöhe von 6,60 m möglich?

Ja.

6. Ist bei dem geplanten Neubau eine Firsthöhe von 11,40 m möglich?

Ja.

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

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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

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

Ja 13 Nein 0

1062	Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Generationenwohnen (6 WE), einer Dreifachgarage und sechs offenen Stellplätzen in Gauting, Hildegardstraße 29; Fl.Nrn. 470 / 89 und 470 / 35 Tfl.	B23/0303/XIV.WP
-------------	--	------------------------

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GR Eck, GRin Strenkert, GRin Eiglsperger, GR Rinderman, GRin Klinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten Thomas Metzner, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 08.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erklärt.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein, da sich im maßgeblichen Geviert (zwischen Römerstraße, Hiltlstraße, Ammerseestraße und Parkstraße) kein Gebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche, Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe findet.

Hinweis für Landratsamt:

Die vier Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 470 / 34 sind im Erdgeschossgrundriss nicht eingezeichnet!

Ja 12 Nein 1

1063 Antrag auf Nutzungsänderung eines ehemaligen Ladens in eine Schule für traditionelles Taekwondo (Kampfkunstschule) und Anbringen einer Werbeanlage in Gauting, Buchendorfer Straße 2; Fl.Nr. 50 B23/0308/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen der Architektin Barbara Nafziger, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 19.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 6 und 26 / GAUTING.

Der Stellplatzbedarf ist durch das Landratsamt zu überprüfen und zu sichern.

Die Oberkante der Werbung darf nicht höher als 4,00 m über der Straßenoberkante liegen.

Ja 13 Nein 0

1064 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Gauting, Buchenstraße 30; Fl.Nr. 1401 / 11 B23/0305/XIV.WP

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Bauantrag nach den Plänen des Architekten, Norbert Dr. Engelhardt, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 25.11.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen erklärt.

Das Vorhaben entspricht wegen teilweiser Errichtung außerhalb der Baugrenzen im Nordosten und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (anderer Gebäudetyp, andere Dachneigung und größere Wandhöhe) nicht den Festsetzungen der Baulinienpläne Nr. 11 C und 33 / GAUTING.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden befürwortet, da es mindestens einen Bezugsfall gibt (Fl. Nr. 1401/8).

Die Größe der Abgrabung im Nordosten ist durch das Landratsamt zu überprüfen.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 129) 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.

Ja 13 Nein 0

1065 Nutzungsänderung einer Arztpraxis in zwei Wohneinheiten und Anbau eines Balkons im 1. OG in Gauting, Bahnhofstraße 22; B23/0306/XIV.WP Fl.Nr. 700 / 2

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Zu dem Antrag auf Nutzungsänderung nach den Plänen des Architekten Manfred Widmann, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 15.12.2016, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 6 / GAUTING.

Der evtl. Stellplatzmehrbedarf ist durch das Landratsamt zu überprüfen und zu sichern.

Ja 13 Nein 0

1066 Änderungsantrag zu einem beantr. Verfahren für die Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage, Carport und Stellplatz in Gauting, Römerstraße 32; Fl.Nr. 1346 / 26

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

Von dem Änderungsantrag zu einem beantragten Verfahren nach den Plänen der Fa. Kutschker Leischner Architekten GmbH, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 09.12.2016, wird zustimmend Kenntnis genommen.

Das Vorhaben entspricht wegen Bauens außerhalb des Bauraumes (Garage, Carport, Eingangsbereich) und Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Flachdach) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 / GAUTING.

Die Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das Bauen außerhalb des Bauraumes (Eingangsbereich) und die Abweichung von den Gestaltungsvorschriften (Flachdach) wurden bereits in der Sitzung am 20.09.2016 befürwortet.

Die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das Bauen außerhalb des Bauraumes (Garage, Carport) wird befürwortet, da durch die Verschiebung der Garage und des Carports die Eiche erhalten werden kann.

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

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

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Bauherr und ausführende Firmen sind deswegen zu verpflichten, den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig der Gemeinde Gauting (Tel. 089 / 89 337 168) und dem Landratsamt Starnberg (Tel. 08151 / 148 477) anzuzeigen sowie jeden möglicherweise archäologisch bedeutsamen Befund umgehend zu melden, damit sich die Gemeinde oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg vor Baubeginn wegen der Sicherung archäologisch bedeutsamer Funde mit den Betroffenen in Verbindung setzen können.

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

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

Ja 13 Nein 0

**1067 Bebauungsplan Nr. 171/GAUTING für den Bereich Guggemosweg
- Hauser Straße - erneuter Antrag auf Änderung Ö/0483/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger
Wortmeldung: GRin Klinger

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0483) vom 04.01.2017 zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 171/GAUTING für den Bereich Guggemosweg – Hauser Straße.
2. Die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplans wird aus erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen abgelehnt. Aus städtebaulichen Gründen ist die Anpassung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Ja 13 Nein 0

**1068 Einleitung eines Verfahrens zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn und
Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferd Ö/0486/XIV.WP**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger

Beschluss:

1. Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0486 vom 28.12.2016.
2. Der Gemeinderat beschließt für das im Entwurf dargestellte Gebiet die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
3. Das Plangebiet trägt die Bezeichnung „44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gauting, Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nr. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn“ und „Bebauungsplan Nr. 3/HAUSEN Sondergebiet Pferdewirtschaft Hausen für die Fl.Nrn. 691/1 und 619/5 Gemarkung Oberbrunn“.
4. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des Fortbestandes des Betriebes an dieser Stelle.
5. Die Kosten des Verfahrens (Planungskosten, Gutachten, Rechtsberatung) werden von der Antragstellerin / Eigentümerin übernommen.

6. Mit der Planung wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Ja 12 Nein 0

**1069 Sanierung und Umbau des Querflügels der Grundschule Gauting; Ö/0487/XIV.WP
Vergabe von Bauleistungen**

Einführung und Sachvortrag: Erste Bürgermeisterin Frau Dr. Kössinger und Frau Ait

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage Ö 0487 vom 29.12.2016.
2. Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Ausführung der Bodenbelagsarbeiten , Vergabenummer LOS 107, an die **Firma Brandl Innenausbau GmbH, 93309 Kelheim**, mit einer **Bruttoauftragssumme von 61.482,92 €** zu vergeben, da die **Firma Brandl** das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat und geeignet ist den Auftrag fach- und termingerecht auszuführen.
3. Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Ausführung der Schreinerarbeiten / Innentüren , Vergabenummer LOS 113, an die **Firma Bader Schreinerwerkstätten GmbH, 82131 Gauting**, mit einer **Bruttoauftragssumme von 36.057,00 €** zu vergeben, da die **Firma Bader Schreinerwerkstätten GmbH** das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat und geeignet ist den Auftrag fach- und termingerecht auszuführen.

Ja 13 Nein 0

1070 Verschiedene öffentliche Angelegenheiten

1. Schlittenhang an der Postwiese

GRin Eiglsperger äußert, dass die Sicherheitsmatten zum Schutz der Schlittensfahrer am Rodelhang bei der Postwiese eine gute Lösung sind.

2. Beleuchtung an der Münchener Straße

GR Eck berichtet, dass die neuen Straßenlampen an der Münchener Straße deutlich heller leuchten als die alten Laternen.

3. Bauvorhaben Mühlstr. 38, Königswiesen

GRin Neugebauer fragt nach dem Sachstand bei dem Bauantrag für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Mühlstr. 38 in Königswiesen. Die Erste Bürgermeisterin berichtet, dass der Bauantrag wegen Überschreitung der zulässigen Grundfläche und wegen der nicht genehmigungsfähigen Beantragung der Fällung von zwei ortsbildprägenden Bäumen durch das Landratsamt abgelehnt worden ist

4. Christbaum-Entsorgung durch die Feuerwehr

GRin Strenkert dankt der Gautinger Feuerwehr für die diesjährige Entsorgung der Christbäume nach den Weihnachtsfeiertagen.

Es folgt der nichtöffentliche Teil.

10.02.2017

Rainer Härta
Nicole Klein
Schriftführung

Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin