

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Gilching

---

<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Montag, den 15. Juni 2015</b>
<b>Sitzungsbeginn:</b>	<b>18:00 Uhr</b>
<b>Sitzungsende:</b>	<b>19:30 Uhr</b>
<b>Ort, Raum:</b>	<b>Rathaus, Sitzungssaal, Rathausstr. 2, Gilching</b>

---

### Anwesend sind:

1. Bürgermeister	Manfred Walter
3. Bürgermeister	Fritz Wauthier (ab TOP 4) (Vertreter für Susanne Meier)
Gemeinderat	Christian Bauer
Gemeinderätin	Rosa Maria Brosig
Gemeinderätin	Eva Hackstein
Gemeinderat	Manfred Herz
Gemeinderat	Thomas Reich
Gemeinderat	Peter Unger
Gemeinderat	Paul Vogl

<b>Gesetzliche Mitgliederzahl:</b>	<b>9</b>
<b>Anwesend bei Beginn der Sitzung:</b>	<b>8</b>
	<b>9</b>

**Schriftführer:** Sonja Wastian

## **Vor Eintritt in die Beratungen stellt der 1. Bürgermeister Walter fest:**

1. Unter Bekanntgabe der Tagesordnung ist ordnungsgemäße Ladung erfolgt.
2. Die Tagesordnung wurde ortsüblich veröffentlicht.
3. Beschlussfähigkeit ist gegeben, nachdem mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist.
4. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben; sie ist somit genehmigt.

## **Protokoll:**

### **1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 18.05.2015**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 18.05.2015 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8  
Ablehnung: 0

### **2. Bekanntgabe Bauvorhaben**

- Kreuzlingerstr. 7;  
Bauantrag zur Errichtung einer Ferienwohnung im Keller
- Römerstr. 4  
Antrag auf Nutzungsänderung von einer Praxis in Wohnräume
- Hirtackerweg 15  
Freistellungsantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

### **3. Watzmannstr. 20a; Antrag auf isolierte Befreiung zur Erneuerung des Balkon- geländers auf dem Grundstück Fl.Nr. 1440/135, Gemarkung Gilching**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Erneuerung des Balkones mit weißem Balkon-  
geländer wird planungsrechtlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8  
Ablehnung: 0

**4. Cecinastr. 3; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1560, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird –wie beantragt- zugestimmt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezügl. Nichteinhaltung des Bauraumes wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**5. Schmidgern 7; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses m. Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1729/11, Gem. Gilching**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7

Ablehnung: 2

**6. Gilgener Heide 17; Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Einfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 3114/3, Gemarkung Gilching**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die im Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

**1. Sind 4 weitere Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig?**

4 weitere Wohneinheiten sind zulässig.

**2. Ist die Errichtung einer Außentreppe zulässig?**

Die Errichtung einer Außentreppe ist zulässig.

**3. Sind Balkone zulässig?**

Grundsätzlich sind Balkone zulässig.

**4. Sind 8 Stellplätze ausreichend?**

Wie vom Antragsteller dargestellt, werden 8 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen. Erforderliche Besucherstellplätze sind noch nachzuweisen.

Gemäß gemeindlicher Kfz-Stellplatzsatzung sind bei Wohnnutzung dienenden Einzelhäusern mit mehr als 7 erforderlichen Stellplätzen diese komplett in einer Tiefgarage unterzubringen. Vom Antragsteller wäre hierfür eine Abweichung von der Festsetzung IV Nr. 1 der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu beantragen. Allerdings wird seitens der Gemeinde Gilching bereits heute einer solchen Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht zugestimmt, um die Schaffung von Bezugsfällen zu vermeiden.

**5. Ist eine Dachneigung von 38° möglich?**

Grundsätzlich ist eine Dachneigung von 38° zulässig, sofern sich die Firsthöhe in die Umgebung einfügt.

## 6. Ist eine Traufhöhe von 6,26 m zulässig?

Es wird davon ausgegangen, dass hier die Wandhöhe gemeint ist.

Eine Wandhöhe mit 6,26 m fügt sich in die Umgebung ein; Bezugsfall Gilgener Heide 9a

### Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

## 7. Am Steinberg 26; Antrag auf Nutzungserweiterung der Mu-Ku-Na-Werkstatt als Schutzhütte für die Waldkindergartengruppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1210/3 Gem. Gilching

Dem Antrag auf Nutzungserweiterung – ohne bauliche Erweiterung - als „Schutzhütte“ für den Vormittagsbetrieb einer Waldkindergartengruppe wird - vorbehaltlich einer Betriebserlaubnis durch das Landratsamt Starnberg – planungsrechtlich zugestimmt.

Es ergeht der Hinweis, dass ein Vormittagsbetrieb von Montag bis Freitag befürwortet wird, sofern keine immissionsschutzrechtlichen Belange dagegen stehen.

### Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 1

## 8. Am Brunnerfeld 17; Formlose Anfrage zur Errichtung eines Niedrigenergiehauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 651/9, Gemarkung Argelsried

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Niedrigenergiehauses wird planungsrechtlich nicht zugestimmt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

### 1. Entspricht die Grundfläche dem Bebauungsplan (mitsamt zulässigen aufgezählten Überschreitungen aus Ziffer 3.1)?

a) Hauptgebäude 9m x 9,75m = 87,75 qm

b) dem Wohnbereich angeschlossenen Erker mit 6m x 2,5m = 15 qm

Im Bebauungsplan ist eine eindeutige Regelung für die Grundfläche sowie Überschreitungen selbiger getroffen:

3.1

GR 120

Höchstzulässige Grundfläche, z. B. 120 qm je Baugrundstück

Die nachfolgend aufgezählten Überschreitungen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Straßenseitige, nur überdachte Eingangsbereiche bis zu 1,20 m Tiefe und einer Breite von 2,5 m je Wohngebäude sind auf diese GR nicht anzurechnen.

Darüber hinaus ist pro Baugrundstück eine max. Grundfläche von 25 qm pro Doppelhaushälfte und 50 qm pro Einzelhaus für erdgeschossige Wintergärten und Erker sowie Balkone, Kellertreppen, straßenabgewandte Vordächer und Terrassen zulässig.

Wintergärten und Terrassen dürfen aber jeweils eine Fläche von 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**2. Kann der Erker um 3,75 m über die gesamte Gebäudetiefe reichend verlängert werden? Dieses würde die Gebäudelinie sichtlich verbessern und wäre als ein Arbeitszimmer nützlich.**

Eine Verlängerung des Erkers über die gesamte Gebäudetiefe zur Errichtung eines gesonderten Arbeitszimmers ist nicht mehr als solcher anzusehen. Erker sind auskragende Gebäudeteile an der Fassade eines Bauwerkes, welche nur einen Teilbereich des Gebäudes betreffen. Die Bebauungsplanfestsetzung 3.1 ist einzuhalten.

**3. Wird ein Obergeschoss mit der Gesamtfläche von 9,75m x 9,7m = 94,56 qm genehmigt, obwohl dieses nach Westen um 0,7 m über das Baufenster ragt?**

Eine Überschreitung des festgesetzten Bauraumes ist nicht zulässig. Einer erforderlichen Befreiung wird Seitens der Gemeinde nicht zugestimmt.

**4. Gibt es eine festgesetzte Geländeoberfläche für das Grundstück, z. B. Oberkante Straßenseite?**

Eine Geländeoberfläche ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayBO einzuhalten ab natürlicher Geländeoberfläche.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

- 9. Bebauungsplan „Starnberger Weg“;  
9. Teiländerung für den Bereich der Fl.Nrn. 1479/1, 1479/6 und 1436 Tfl., Gemarkung Gilching;  
Aufstellungsbeschluss zur Änderungseinleitung i.S.v. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie Billigungsbeschluss;  
Öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB**

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 28.05.2015 und beschließt:

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Starnberger Weg“ i.d.F.v. 15.04.1986 wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 1479/1, 1479/6 und 1436 Tfl., Gemarkung Gilching geändert. Das Planteiländerungsverfahren erhält die Bezeichnung: „9. Teiländerung des Bebauungsplanes „Starnberger Weg“ für den Bereich der Fl.Nrn. 1479/1, 1479/6 und 1436 Tfl., Gemarkung Gilching.“
2. Der Satzungsentwurf zur 9. Teiländerung i.d.F.v. 15.06.2015 wird inhaltlich gebilligt.
3. Städtebauliches Planänderungsziel ist primär die Baurechtschaffung für max. zwei Doppelhäuser zzgl. Stellplatz- und Nebenanlagen sowie eine adäquate Durchgrünung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planteiländerungsverfahrens ortsüblich bekannt zu machen und den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

**10. Gemeinde Weßling; Beteiligung im Bauleitplanverfahren "9. Änderung des Flächennutzungsplanes-Gewerbegebiet Argelsrieder Feld" und "Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet Argelsrieder Feld II, 6. Änderung"**

Die Gemeinde Gilching trägt keine Einwendungen im Bauleitplanverfahren der Gemeinde Weßling "9. Änderung des Flächennutzungsplanes-Gewerbegebiet Argelsrieder Feld" und "Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet Argelsrieder Feld II, 6. Änderung" vor.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

**11. Neubau Kinderhort an der Arnoldus-Grundschule;  
hier: Vergabe Stahlbauarbeiten**

Der Haupt- und Bauausschuss beauftragt die Firma Schlosserei – Stahlbau Georg Groß, Theres – OT Horhausen mit den Stahlbauarbeiten zum Angebotspreis von brutto 147.259,64 EUR.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

**12. Bebauungsplan „Ortsmitte“ für den Bereich nordöstlich der Römerstraße für die Fl.Nrn. 1322/6 Tfl., 1259 Tfl., 1259/24 Tfl., 1251/15 Tfl., 1247 Tfl., 1247/15, 1249/3, 1259/10, 1259/21, 1259/2 Tfl., 1248/6, 1246/2, 1246/3, 1246/4, 1246/5, 1245/4, 1259/4, 1259/1 Tfl., 1259/5, 1259/6 Tfl., 1259/11 Tfl., 1240/6 Tfl., 1238, 1239/4, 1240 Tfl., 1244 und 1240/9, jeweils Gemarkung Gilching;  
Billigungsbeschluss;  
Öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB**

1. Bgm. Walter begrüßte hierzu Herrn Martin vom Planungsverband München, welcher dem Gremium die Planung vorstellte.

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 29.05.2015 und beschließt:

1. Der Satzungsentwurf zum Bebauungsplan „Ortsmitte“ für den Bereich nordöstlich der Römerstraße für die Fl.Nrn. 1322/6 Tfl., 1259 Tfl., 1259/24 Tfl., 1251/15 Tfl., 1247 Tfl., 1247/15, 1249/3, 1259/10, 1259/21, 1259/2 Tfl.,

1248/6, 1246/2, 1246/3, 1246/4, 1246/5, 1245/4, 1259/4, 1259/1 Tfl., 1259/5, 1259/6 Tfl., 1259/11 Tfl., 1240/6 Tfl., 1238, 1239/4, 1240 Tfl., 1244 und 1240/9, jeweils Gemarkung Gilching i.d.F.v. 15.06.2015 wird inhaltlich gebilligt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7

Ablehnung: 2

### **13. Verschiedenes**

#### **13.1**

1. Bgm. Walter gab dem Gremium bekannt, dass die gemeindliche Stellungnahme zur erneuten Beteiligung im Bauleitplanverfahren der Gemeinde Alling ohne Vorlage im Haupt- und Bauausschuss weitergeleitet wurde, da sonst die zeitlich vorgegebene Abgabefrist nicht eingehalten hätte werden können; gemeindliche Belange sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **1. Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 19:30 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
1. Bürgermeister

Sonja Wastian  
Schriftführerin