



Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

Sitzungstermin: Montag, den 23. November 2020
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 18:45 Uhr
Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister	Manfred Walter
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Gemeinderätin	Katharina Beiwinkler ab TOP 4
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderätin	Diana Franke
Gemeinderat	Herbert Gebauer (Vertreter für Peter Unger)
Gemeinderat	Dr. Stefan Hartmann
Gemeinderat	Manfred Herz ab TOP 2
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Karin Keil
Gemeinderätin	Kerstin Königbauer

Gesetzliche Mitgliederzahl:	11
Anwesend bei Beginn der Sitzung:	9
Ab TOP 2:	10
Ab TOP 4:	11

Schriftführer: Wastian

Vor Eintritt in die Beratungen stellt Erster 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 26.10.2020

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 26.10.2020 werden keine Einwände erhoben.
Sie ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

2. Bekanntgabe Bauvorhaben

- Am Erdäpfelgarten 8
Um- und Ausbau an best. Wohnhaus mit Orangerie
Weitergabe an LRA, da genehmigter Vorbescheid vorliegt

3. Orionstr. 18; Bauantrag zum Ausbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1539/5, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.
Die erforderlichen Stellplätze müssen einzeln befahrbar sein.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10
Ablehnung: 0

4. Sonnenstr. 48, 48a; Bauantrag zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1704/28, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

5. St. Gilgener-Str. 1; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken 1704/5, 1704/47, 1704/48 und 1704/49, Gem. Gilching

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- 2.) Unter Einhaltung der Abstandsflächen sind 5 Wohngebäude geplant.
3 Gebäude mit jeweils einer Grundfläche von ca. 185 m².
2 Gebäude mit jeweils einer Grundfläche von ca. 225 m².
Ist dies planungsrechtlich zulässig?

In der Umgebung finden sich zwei Gebäude mit einer Grundfläche von 223m² und 231m².

Eine Bebauung der Grundstücke mit 5 Mehrfamilienhäusern mit den oben angegebenen Grundflächen ist möglich.

- 3.) Bei allen 5 Gebäuden ist eine seitliche Wandhöhe mit einer Höhe von 6,70 m geplant.
Ist dies planungsrechtlich zulässig?

In der näheren Umgebung sind zwei Gebäude mit Wandhöhen von 7,70 m und 6,90 m vorzufinden. Die geplante Wandhöhe von 6,70 m fügt sich in die Umgebung ein.

- 4.) 3 der Gebäude sind mit einer Firsthöhe von ca. 10,24 m geplant.
2 der Gebäude sind mit einer Firsthöhe von ca. 10,27 m geplant.
Ist dies planungsrechtlich zulässig?

In der näheren Umgebung finden sich zwei Häuser mit einer Firsthöhe von jeweils 10,20m. Die geplanten Firsthöhen von 10,24 m und 10,27 m sind möglich.

- 5.) Die geschossige Ausführung der Gebäude ist geplant als E+I+D, ausgebaut-tes Dachgeschoss mit Gauben zur Belichtung. Die Breite der Gauben in Summe soll max. 1/3 der Außenwandlänge nicht überschreiten. Wirkung der einzelnen Gauben als untergeordnete Bauteile.
Ist die planungsrechtlich zulässig?

Die Errichtung von Gauben, wie in Frage 4 dargestellt, ist möglich.

- 6.) Die Tiefgaragenzufahrt soll entsprechend dem gegenüberliegenden Grundstück (St. Gilgener-Straße 6 b), zw. Kreuzung und Unterführung von der St. Gilgener-Straße aus hergestellt werden.
Ist dies planungsrechtlich zulässig?

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Jedoch ist im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt eine für Radfahrer markierte Fahrspur angebracht, um das Fahren entgegen der festgelegten Einbahnregelung zu ermöglichen (Einbahnregelung gilt im Bereich St. Gilgener-Straße zw. Einmündung Landsberger Straße und Einmündung Sonnenstraße).

Es sind Gespräche zur Erörterung der Sachlage vor Einreichung eines Bauantrages mit den jeweils zuständigen Fachstellen zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

6. Gernholzweg 34 - 36b; Bauantrag zur Errichtung von 2 Dreispännern auf dem Grundstück Fl.Nr. 3105 und 3106, Gem. Gilching

1. Für den Dreispänner I (Gernholzweg 34, 34a und 34 b – ohne Gauben) wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.
2. Für den Dreispänner II (Gernholzweg 36, 36a und 36 b – mit Gauben) wird das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt, da er sich auf Grund der Gauben, welche bzgl. ihrer Abmessungen eine 3-geschossige Wirkung und eine zusätzliche Wandhöhe von 9 m aufweisen, nicht mehr in die Umgebung einfügt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

7. Weichselbaumer Str. 9c; Antrag auf Befreiung zur Fällung von 2 Eichen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1696/16, Gem. Gilching

Dem Antrag auf Befreiung zur Fällung der bestehenden Eichen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1696/16 wird zugestimmt.

Es ist eine Ersatzpflanzung für die beiden Bäume in folgender Ausführung vorzunehmen:

- standortgerechte Baumart oder heimischer Obstbaum
- Mindestqualität Hochstamm: H 3x verpflanzt
- mit Ballen und
- einem Stammumfang von 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe)

Die Bäume sind an gleicher Stelle wie die zu fällenden Eichen zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

8. Am Buchenstock 9; Bauantrag zur Erweiterung von Wohnraum durch Anbau an das best. Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1649/4, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird unter der Maßgabe, dass das Gebäude Waldstr. 21 noch als Bezugsfall herangezogen werden kann, planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

9. Am Buchenstock 10; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1650/22, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich nicht zugestimmt, da es sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

10. Am Buchenstock 10a; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1650/22, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich nicht zugestimmt, da es sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

11. Am Buchenstock 10b; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1650/22, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich nicht zugestimmt, da es sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

12. Am Buchenstock 10c; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Duplexparker und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1650/22, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich nicht zugestimmt, da es sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

13. Untere Läng 9; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1663/20 und 1663/54, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

14. Untere Länge 9b; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1663/20 und 1663/54, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

15. Untere Länge 9c; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1663/20 und 1663/54, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

16. Untere Länge 9d; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1663/20 und 1663/54, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**17. Bebauungsplan "Hochstift-Freising-Weg/ Karolingerstraße" für die Grundstücke Fl.Nrn. 1314/11, 1318/2, 1321/14 und Teilflächen aus 1305/3 und 1322/6, jeweils Gemarkung Gilching;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
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. Der Satzungsentwurf i.d.F.v. 23.11.2020 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.

3. Vor der Durchführung vorgenannter Auslegung ist mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 1

18. Bayerisches Rotes Kreuz, Kreisverband Starnberg, Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd vom 06.11.2020; Vorberatung

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd gemäß Antrag des Bayerischen Roten Kreuzes, Kreisverband Starnberg vom 06.11.2020 im Parallelverfahren.

Alle Aufwendungen für die Planfertigung, insbesondere alle Kosten für die Tätigkeiten externer Planungsbüros sind gemäß Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 13. Februar 2007 vom Antragsteller zu tragen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**19. Gemeinde Weßling, Bebauungsplan "Schul- und Sportanlagen Weßling" auf den Fl.Nrn. 66 Tfl., 569, 577, 679/12 Tfl., 679/13 Tfl., 679/18 Tfl. und 669 Tfl., Gemarkung Weßling;
Nachbarbeteiligung der Gemeinde Gilching nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 04.11.2020 und beschließt:

Der Gemeinde Weßling ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen sind.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

20. Verschiedenes

- keine Wortmeldungen -

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 18:45 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter
Erster Bürgermeister

Wastian
Schriftführerin