



Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

Sitzungstermin: Montag, den 17. Mai 2021
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:04 Uhr
Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister	Manfred Walter
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Fraktionssprecher	Manfred Herz
Gemeinderätin	Katharina Beiwinkler
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderat	Dr. Stefan Hartmann
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Kerstin Königbauer
Gemeinderat	Martin Pilgram (Vertreter für Diana Franke)
Gemeinderätin	Selina Rieger (Vertreter für Karin Keil)
Gemeinderat	Peter Unger

Gesetzliche Mitgliederzahl: 11
Anwesend bei Beginn der Sitzung: 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 19.04.2021

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 19.04.2021 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

2. Am Zehentstadel 1; Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 202/1, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

3. Brucker Str. 10 - 10c; Bauantrag zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1403 u. 1403/8, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist eingehalten.

Hinweis:

Bei Haus 2 wurde auf der Nord-Ost Seite die Abstandsfläche falsch berechnet. Statt 5,245 m sind es 5,263 m. Da zur Grundstücksgrenze jedoch 5,29 m liegen, wird die Abstandsfläche eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

4. Brucker Straße 16 b, Tektur-Umnutzung Kellerraum in Wohnraum sowie Abgrabungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1407, Gemarkung Gilching

Dem Vorhaben wird bauplanungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

5. Brucker Straße 16 c, Tektur-Umnutzung Kellerraum in Wohnraum sowie Abgrabungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1407/9, Gemarkung Gilching

Dem Vorhaben wird bauplanungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

6. Adolph-Kolping-Weg 13; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 4/25, Gem. Gilching

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses mit einer Länge von 3,48 m, einer Breite von 2,88 m, einer Höhe von 2,40 m bzw. 1,90 m und einem Pultdach - an der wie im Lageplan dargestellten Lage – wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

7. Römerstr. 58a; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104/44, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

8. Sägewerkstr. 5a; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/5, Gem. Gilching

Dem Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung nach der Sanierungssatzung der Gemeinde Gilching für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1285/5 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

9. Cecinastr. 1; Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens und Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1559, Gem. Gilching

1. Für die Errichtung eines erdgeschossigen Wintergartens mit einer Tiefe von 3,00 m, einer Länge von 3,50 m und einer Höhe von 3,20 m wird einer Ausnahme nach Festsetzung Nr. 4b des Bebauungsplanes „Laubaner Straße Teil II“ zugestimmt.
2. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 zur Errichtung eines Carports außerhalb des festgesetzten Bauraumes für Garagen wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

10. Cecinastr. 3; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1560, Gem. Gilching

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer Länge von 5,50 m, einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von 16,5 qm wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

11. Orionstr. 22e; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1551/12, Gem. Gilching

Dem Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer Doppelgarage außerhalb der Flächen für Garagen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

12. Am Grübl 1; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1716/4, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen nicht erteilt.

Die gestellten Fragen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

1. Ist der vorgeschlagene Baukörper (ca. 15,0 x 20,0 m) mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss planungsrechtlich umsetzbar?

In der Umgebung findet sich ein Gebäude mit E+I+D (Am Grübl 3, 3a) sowie mit einer überbauten Fläche von 275 m².

Der vorgeschlagene Baukörper mit einer überbauten Fläche von ca. 300 m² fügt sich nicht mehr in die Umgebung ein und ist in diesem Ausmaß daher nicht möglich.

Es ergeht der Hinweis, dass bei dem geplanten Gebäude durch die Errichtung eines Flachdaches die Wirkung einer 3-geschossigkeit entsteht, welche sich ebenfalls nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt.

2. Das gewählte Dach mit Begrünung erfordert eine spezielle Dachform mit integrierter Dachterrasse (siehe Schnitt). Ist diese Dachform in der dargestellten Art und Weise genehmigungsfähig?

Die Dachform ist kein Einfüguungskriterium nach § 34 BauGB.

Es ergeht der Hinweis, dass bei dem geplanten Gebäude durch die Errichtung eines Flachdaches die Wirkung einer 3-geschossigkeit entsteht, welche sich ebenfalls nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügt.

3. Die drei geforderten Besucherstellplätze sind entlang der Straße in einer Hecken-nische nachgewiesen. Ist dies in der dargestellten Form möglich?

Sofern die gemeindliche Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Gilching eingehalten wird, sind die Besucherstellplätze in der dargestellten Form möglich.

4. Die Abstandsflächen gemäß Abstandsflächensatzung sind eingehalten. Dabei wird auf der Südwest-Fassade auf eine Länge von ca. 4 m nur die halbe Abstandsfläche angesetzt (wie dies gemäß alter Bauordnung möglich war). Ist diese Interpretation richtig?

Gemäß beiliegendem Schnitt ist ersichtlich, dass die Abstandsflächen nach der Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächen-tiefe nicht eingehalten werden können.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

Der Antrag ist somit abgelehnt.

13. Weißlinger Str. 40; Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Betriebsgebäudes zur Lagernutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 3209, Gem. Gilching

Unter der Maßgabe der Privilegierung wird dem Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

14. Landsberger Str. 44; Antrag auf Nutzungsänderung einer Verkaufsfläche zu einer Gaststätte als Café mit Bar auf dem Grundstück Fl.Nr. 1620/5, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.
Für eine ungehinderte Anfahrbarkeit der Stellplätze muss gesorgt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

15. Feichtholzweg 1; Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1632, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

16. Mahdenholzweg 2a; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1633/62, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.
Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist eingehalten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

17. Fichtenstr. 3b, 3c; Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 596/8, Gem. Argelsried

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.
Die Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist eingehalten.

Das Landratsamt wird gebeten, im Genehmigungsbescheid eine Auflage hinsichtlich des Schutzes des ortsprägenden Zucker-Ahorn auf dem angrenzenden Grundstück festzusetzen. Es sind geeignete Baumschutzmaßnahmen nach geltenden Richtlinien (DIN 18 920, RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) vor Baubeginn zu ergreifen sind. Dabei soll vor allem ein Baumschutzzaun errichtet werden. Das direkte Baumumfeld darf nicht befahren und verdichtet werden, weiterhin ist die Baumkrone zu schützen. Der gesamte Wurzelbereich ist zu schützen (Kronentraufe + 1,50 m). Wurzelverletzungen und –kappungen sind zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11
Ablehnung: 0

18. Antrag auf "vorhabenbezogene Änderung" des Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 1061/09, Gemarkung Gilching, Am Obstgarten 28 und 30

Der Antrag auf Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren für das Grundstück Fl.Nr. 1061/09, Gemarkung Gilching, Am Obstgarten 28 und 30 wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 3

19. Gemeinde Weßling, 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Betriebsgelände DLR, Kontrollzentrum für Satellitennavigation und Raumfahrtmissionen" in Oberpfaffenhofen; hier: Unterrichtung u.Beteiligung nach § 4 Abs. 2 i.v.m. § 13a BauGB

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

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

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

20. Verschiedenes

20.1 Wasserlauf Ortszentrum

GR Pilgram erkundigt sich zum Sachstand bzgl. Reparatur des Wasserlaufes „Am Markt“.

Erster Bürgermeister Walter erklärt, dass die Reparatur enorme Kosten verursacht und die Problematik in der Sitzung des Gemeinderates am 18.05.2021 behandelt wird.

20.2 Rückhaltebecken

GR Pilgram erkundigt sich zum Sachstand „Sanierung Rückhaltecken“.

Erster Bürgermeister Walter teilt mit, dass hierfür bereits ein entsprechende Büro mit der Planung beauftragt wurde.

20.3 Straßenmeisterei

Erster Bürgermeister Walter teilte dem Gremium mit, dass eine Verlegung der Straßenmeister in der Landsberger Straße an eine andere Örtlichkeit geplant ist. Hierzu konnten bereits positive Gespräche mit den zuständigen Stellen geführt werden. Auf dem Grundstück soll dann nach entsprechender Planung sozialer Wohnungsbau errichtet werden.

20.4 Katastrophenschutzzentrum

GR Fiegert erkundigt sich zum Sachstand der Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück für das Katastrophenschutzzentrum in der Weißlinger Straße. Erster Bürgermeister Walter teilt mit, dass die Ausschreibung hierzu bereits gelaufen ist und Untersuchungen des Grundstücks derzeit noch stattfinden.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 19:04 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter
Erster Bürgermeister

Wastian
Schriftführerin