



## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

**Sitzungstermin:** Montag, den 24. Oktober 2022  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

### Anwesend sind:

Erster Bürgermeister	Manfred Walter
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderätin	Diana Franke
Gemeinderat	Dr. Stefan Hartmann
Gemeinderat	Manfred Herz (ab TOP 3)
Gemeinderat	Hermann Högner
Gemeinderätin	Karin Keil
Gemeinderätin	Kerstin Königbauer
Gemeinderat	Harald Schwab
	(Vertreter für Katharina Beiwinkler)
Gemeinderat	Peter Unger

**Gesetzliche Mitgliederzahl:** 11  
**Anwesend bei Beginn der Sitzung:** 10  
**Ab TOP 3:** 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 26.09.2022**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 26.09.2022 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 0

### **2. Am Gemeindeholz 4a, 4b; Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des best. Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1630/28, Gem. Gilching; Neue Fragestellung**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Die im Rahmen des Vorbescheides gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

#### **Frage 1:**

Ist eine Erweiterung des Gebäudes in der südwestlichen Richtung mit einer Grundfläche von 22,40 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe (Attika Höhe) von 3,48 m und einer eingeschossigen Wirkung planungsrechtlich zulässig (siehe Variante 1)?

Eine Erweiterung des bestehenden Doppelhauses in der südwestlichen Richtung mit einer Grundfläche von 22,40 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 3,48 m und einer eingeschossigen Wirkung ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich.

Die dann entstehende neue überbaute Fläche von 110,40 m<sup>2</sup> fügt sich in die Umgebung ein.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - überbaute Fläche: 150 m<sup>2</sup>

#### **Frage 2:**

Ist eine Erweiterung des Gebäudes in der südwestlichen Richtung mit einer Grundfläche von 44,80 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe (Attika Höhe) von 3,48 m und einer eingeschossigen Wirkung planungsrechtlich zulässig (siehe Variante 2)?

Eine Erweiterung des bestehenden Doppelhauses in der südwestlichen Richtung mit einer Grundfläche von 44,80 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 3,48 m und einer eingeschossigen Wirkung ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich.

Die dann entstehende neue überbaute Fläche von 132,80 m<sup>2</sup> fügt sich in die Umgebung ein.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - überbaute Fläche: 150 m<sup>2</sup>

### **Frage 3**

Ist die Errichtung einer Dachterrasse mit einer Grundfläche von 19 m<sup>2</sup>, Wandhöhe 3,48 m, Brüstungshöhe 0,5 m und einer eingeschossigen Wirkung planungsrechtlich zulässig (siehe Variante 1 und 2)?

Die Ausbildung einer Dachterrasse mit einer Grundfläche von 19 m<sup>2</sup>, Wandhöhe 3,48 m, Brüstungshöhe 0,5 m und einer eingeschossigen Wirkung - wie in Variante 1 und 2 dargestellt - ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - Wandhöhe: 6,05 m, Geschossigkeit: E + I + D

### **Frage 4**

Um die Räume im DG besser nutzen zu können, ist die Ausbildung einer Gaube unumgänglich. Ist die Ausbildung einer Schleppgaube mit einer Länge von 3,50 m, Traufhöhe 5,35 m und Firsthöhe 5,55 m (Traufhöhe Bestand 3,92 m, Firsthöhe Bestand 7,25 m) je Doppelhaushälfte zulässig?

Die Ausbildung einer Schleppgaube mit einer Länge von 3,5 m, Traufhöhe 5,35 m und Firsthöhe 5,55 m je Doppelhaushälfte ist grundsätzlich möglich.

Durch die Errichtung der beiden Gauben entsteht nach außen hin die Wirkung einer Zweigeschossigkeit, welche sich jedoch in die Umgebung einfügt. Auch die Wand- und Firsthöhe der Gauben fügen sich in die Umgebung ein.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - Wandhöhe: 6,05 m, Firsthöhe: 9,29 m, Geschossigkeit: E + I + D

### **Frage 5**

- wurde vom Antragsteller zurückgezogen -

### **Frage 6**

Ist eine Erweiterung des Gebäudes in der südwestlichen Richtung mit einer Grundfläche von 22,40 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe (Attika Höhe) von 5,60 m und einer zweigeschossigen Wirkung mit einer Flachdachausbildung planungsrechtlich zulässig (siehe Variante 4)?

Die Erweiterung des Gebäudes in der südwestlichen Richtung mit einer Grundfläche von 22,40 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von 5,60 m und einer zweigeschossigen Wirkung mit einer Flachdachausbildung ist unter Einhaltung der gdl. Abstandsflächensatzung grundsätzlich möglich. Eine Zweigeschossigkeit, eine Wandhöhe von 5,60 m und eine Grundfläche von dann 110,40 m<sup>2</sup> fügen sich in die Umgebung ein.

Bezugsfall: Am Gemeindeholz 4c, 4d - Grundfläche: 150,00 m<sup>2</sup>, Wandhöhe: 6,05 m, Firsthöhe: 9,29 m, Geschossigkeit: E + I + D

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**3. Am Steinberg 20; Bauantrag für einen Ersatz-Anbau am bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1211/2, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt, weil keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nrn. 1 - 8 BauGB vorliegt und als „sonstige Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB keine gesicherte Erschließung hat.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**4. Angerfeldstr. 3, 3a; Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/4, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Folgende Befreiungen werden befürwortet:

- von Festsetzung Nr. 7.1 - Errichtung der Erdgeschossfußbodenhöhe mit 0,50 m bis 0,60 m über natürlichem Gelände anstatt 0,30 m
- von Festsetzung Nr. 10.2 - Errichtung von 2 offenen Stellplätzen anstatt einer Doppelgarage

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**5. Argelsrieder Weg 2a; Bauantrag zum Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1639/5, Gem. Gilching - Überprüfung Grundfläche**

Dem Vorhaben „Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 1639/5, Gemarkung Gilching, wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**6. Römerstr. 115; Tekturantrag - optische Anpassung Traufhöhe, Änderung Dachform Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1454/3, Gemarkung Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 5 c (Dachgestaltung) zur Errichtung einer Garage mit Flachdach wird befürwortet.

Eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 5 h (Traufhöhen) zur optischen Änderung des Satteldaches auf der Nord-Ost-Seite des Doppelhauses und dadurch Veränderung der Traufhöhe auf ca. 6,80 m wird **nicht** befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**7. Römerstr. 115a; Tekturantrag - optische Anpassung Traufhöhe, Änderung Dachform Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1454/3, Gemarkung Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 5 c (Dachgestaltung) zur Errichtung einer Garage mit Flachdach wird befürwortet.

Eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 5 h (Traufhöhen) zur optischen Änderung des Satteldaches auf der Nord-Ost-Seite des Doppelhauses und dadurch Veränderung der Traufhöhe auf ca. 6,80 m wird **nicht** befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**8. St. Gilgener-Str. 2 + 4; Bauantrag zur Errichtung von 10 Reihenhäusern mit Tiefgarage, oberirdischen Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1704/2, /39, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Es ergeht der Hinweis, dass die Neigung der Tiefgaragenrampe 15% nicht überschreiten sollte, da der zu überfahrende Gehweg sehr breit und auf Grund des direkt angrenzenden Zuganges zum S-Bahnhof „Neugilching“ stark frequentiert ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**9. St. Gilgen 1d; Bauantrag zur Nutzungsänderung von Abstellräumen in Personalunterkünfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3070, Gem. Gilching**

Unter der Maßgabe der Privilegierung wird dem Antrag auf Nutzungsänderung von Abstellräumen zu Personalunterkünften gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 3

**10. Waldstr. 7; Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1653/26, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen **nicht** erteilt, da das geplante Gebäude auf Grund einer Gesamtlänge von 16,51 m § 2 Satz 2 der Satzung der Gemeinde Gilching über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nicht einhält.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**11. Gemeinde Weßling, Bebauungsplan "A 2 für das Sondergebiet Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Betriebsgelände DLR"; hier: 2. Änderung, Betriebsrestaurant mit Konferenzzentrum;  
Nachbarbeteiligung der Gemeinde Gilching nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 28.09.2022 und beschließt:

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

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**12. Verschiedenes**

- es liegen keine Wortmeldungen vor -

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 19:00 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
Erster Bürgermeister

Wastian  
Schriftführerin