

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

## Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses Gilching

---

<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Montag, den 23. Oktober 2023</b>
<b>Sitzungsbeginn:</b>	<b>18:00 Uhr</b>
<b>Sitzungsende:</b>	<b>18:40 Uhr</b>
<b>Ort, Raum:</b>	<b>Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching</b>

---

### Anwesend sind:

Erster Bürgermeister	Manfred Walter
Dritter Bürgermeister	Heinrich Lenker
Gemeinderat	Thomas Beiwinkler (Vertreter für Harald Schwab)
Gemeinderat	Oliver Fiegert
Gemeinderat	Dr. Stefan Hartmann
Gemeinderat	Manfred Herz
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 25.09.2023**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 25.09.2023 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

### **2. Am Zehentstadel 5; Bauantrag zur Errichtung eines 3-Spänners mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 198/1, Gem. Gilching**

Das planungsrechtliche Einvernehmen wird **nicht** erteilt, da das Vorhaben sich teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet, die Eigenart der Landschaft beeinträchtigt wird und die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

### **3. Am Zehentstadel 5; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 198, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**4. Meginhardstr. 34; Bauantrag zum Umbau eines Einfamilien- zum Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1350/5, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen 5.2 und 5.3 des Bebauungsplans „Meginhardstraße“ wird nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**5. Flurgrenzstr. 8; Bauantrag zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1623/16, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Bezugsfälle Flurgrenzstr. 10, 10b, 10c sowie Flurgrenzstr. 10a das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Auf dem Grundstück sind noch 12 weitere Fahrradabstellplätze gem. der gdl. Fahrradabstellplatzsatzung nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11

Ablehnung: 0

**6. Mahdenholzweg 3; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einzelhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1633/19, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen erteilt.

Die im Antrag auf Vorbescheid gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Zum Vorhaben werden folgende Bezugsfälle aus der Umgebung herangezogen, die wie folgt errichtet wurden:

	überbaute Fläche	Wandhöhe	Firsthöhe	Geschossigkeit
Mahdenholzweg 4-4b	215,00 m <sup>2</sup>	6,30 m	8,90 m	E + I + D
Mahdenholzweg 6a-6d	283,00 m <sup>2</sup>	5,92 m	9,52 m	E + I + D
Am Kesselboschen 3	374,00 m <sup>2</sup>	6,80 m	9,25 m	E + I + D
Melchior-Fanger-Str. 39	178,00 m <sup>2</sup>	6,30 m	10,20 m	E + I + D

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt, über die der Bauausschuss zu entscheiden hat:

1. Ist die Errichtung des geplanten Einzelhauses mit drei Wohneinheiten (WEG) auf der Fl.Nr. 1633/19, Gemarkung Gilching, gemäß den beiliegenden Bauplänen bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Errichtung eines Einzelhauses mit 3 Wohneinheiten (WEG) auf der Fl.Nr. 1633/19, Gemarkung Gilching ist unter dem Aspekt des kumulativen Einfügens in die Umgebung und nachfolgender Bezugsfälle grundsätzlich wie folgt möglich:

	überbaute Fläche	Wandhöhe	Firsthöhe	Geschossigkeit
Mahdenholzweg 4-4b	215,00 m <sup>2</sup>	6,30 m	8,90 m	E + I + D
Mahdenholzweg 6a-6d	283,00 m <sup>2</sup>	5,92 m	9,52 m	E + I + D
Am Kesselboschen 3	374,00 m <sup>2</sup>	6,80 m	9,25 m	E + I + D
Melchior-Fanger-Str. 39	178,00 m <sup>2</sup>	6,30 m	10,20 m	E + I + D

2. Ist die Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohneinheiten (WEG) mit zwei Vollgeschossen, einer Länge 15,55 m und Breite 11,00 m, einer Wandhöhe 6,30 m, einer Dachneigung 35° und einer Firsthöhe von 10,15 m auf der Fl.Nr. 1633/19, Gemarkung Gilching, bauplanungsrechtlich zulässig?

In der Umgebung (Melchior-Fanger-Str. 39) findet sich ein Gebäude mit folgenden Maßen:

überbaute Fläche:	178,00 m <sup>2</sup>
Wandhöhe:	6,30 m
Firsthöhe:	10,20 m
Geschossigkeit:	E + I + D

Ein Einzelhaus mit einer Länge von 15,55 m, einer Breite von 11,00 m einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 10,15 m fügt sich somit in die Umgebung ein.

3. Hilfsweise: Ist die Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohneinheiten (WEG) mit zwei Vollgeschossen, einer Länge 15,55 m und Breite 11,00 m, einer Wandhöhe von 6,10 m, einer Dachneigung 35° und einer Firsthöhe 9,95 m auf der Fl.Nr. 1633/19, Gemarkung Gilching, bauplanungsrechtlich zulässig?

In der Umgebung (Melchior-Fanger-Str. 39) findet sich ein Gebäude mit folgenden Maßen:

überbaute Fläche:	178,00 m <sup>2</sup>
Wandhöhe:	6,30 m
Firsthöhe:	10,20 m
Geschossigkeit:	E + I + D

Das geplante Einzelhaus mit einer Länge von 15,55 m, einer Breite von 11,00 m, einer Wandhöhe von 6,10 m und einer Firsthöhe von 9,95 m fügt sich in die Umgebung ein.

4. Ist die Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohneinheiten (WEG) mit zwei Vollgeschossen, einer Länge 15,55 m und Breite 11,00 m, einer Wandhöhe von 6,30 m, einer Dachneigung 35° und einer Firsthöhe 10,15 m sowie je einem Zwerchgiebel mittig auf der Nordwestseite und mittig auf der Südostseite mit je einer Breite von 5,10 m und Höhe 3,20 m, ohne dass das DG ein Vollgeschoss ist, auf der Fl.Nr. 1633/19, Gemarkung Gilching, bauplanungsrechtlich zulässig?

In der Umgebung (Melchior-Fanger-Str. 39) findet sich ein Gebäude mit folgenden Maßen:

überbaute Fläche:	178,00 m <sup>2</sup>
Wandhöhe:	6,30 m
Firsthöhe:	10,20 m
Geschossigkeit:	E + I + D

Das geplante Einzelhaus mit einer Länge von 15,55 m, einer Breite von 11,00 m, einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 10,15 m fügt sich in die Umgebung ein.

Die geplanten Zwerchgiebel sind grundsätzlich möglich, sofern sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

5. Ist die Errichtung eines Doppelhauses bestehend aus insgesamt 2 Gebäuden mit neuer Grundstücksgrenze und je einer Einheit mit zwei Vollgeschossen, einer Länge 15,55 m und Breite 11,00 m, einer Wandhöhe 6,30 m, einer Dachneigung 35° und einer Firsthöhe 10,15 m auf der Fl.Nr. 1633/19, Gemarkung Gilching, bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Errichtung eines Doppelhauses bestehend aus 2 Gebäuden mit neuer Grundstücksgrenze und je einer Einheit mit zwei Vollgeschossen ist grundsätzlich möglich.

In der Umgebung finden sich Gebäude, die wie folgt errichtet wurden:

	überbaute Fläche	Wandhöhe	Firsthöhe	Geschossigkeit
Mahdenholzweg 4-4b	215,00 m <sup>2</sup>	6,30 m	8,90 m	E + I + D
Mahdenholzweg 6a-6d	283,00 m <sup>2</sup>	5,92 m	9,52 m	E + I + D
Am Kesselboschen 3	374,00 m <sup>2</sup>	6,80 m	9,25 m	E + I + D
Melchior-Fanger-Str. 39	178,00 m <sup>2</sup>	6,30 m	10,20 m	E + I + D

Das geplante Doppelhaus mit einer Länge von 15,55 m, einer Breite von 11,00 m, einer Wandhöhe von 6,30 m und einer Firsthöhe von 10,15 m fügt sich in die Umgebung ein.

6. Hilfsweise: Ist die Errichtung eines Doppelhauses bestehend aus insgesamt 2 Gebäuden mit neuer Grundstücksgrenze und je einer Einheit, mit zwei Vollgeschossen, einer Länge 15,55 m und Breite 11,0 m, einer Wandhöhe 6,10 m, einer Dachneigung 35° und einer Firsthöhe 9,95 m auf der Fl.Nr. 1633/19, Gemarkung Gilching bauplanungsrechtlich zulässig?

In der Umgebung (Melchior-Fanger-Str. 39) findet sich ein Gebäude mit folgenden Maßen:

überbaute Fläche:	178,00 m <sup>2</sup>
Wandhöhe:	6,30 m
Firsthöhe:	10,20 m
Geschossigkeit:	E + I + D

Das geplante Doppelhaus mit einer Länge von 15,55 m, einer Breite von 11,00 m, einer Wandhöhe von 6,10 m und einer Firsthöhe von 9,95 m fügt sich in die Umgebung ein.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	11
Ablehnung:	0

**7. Hirtackerweg 2 + 4; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrasse mit Terrassenüberdachung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/2 und 551/3, Gem. Argelsried**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 4.4 des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ zur Errichtung von  
Terrasse1 mit einer Grundfläche von ca. 20,00 m<sup>2</sup> und  
Terrasse2 mit einer Grundfläche von ca. 30,00 m<sup>2</sup> mit einer Terrassenüberdachung von 2,45 m x 4,00 m  
wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**8. Hirtackerweg 2 + 4; Antrag auf isolierte Befreiung zur Verschiebung von 2 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/2 und 551/3, Gem. Argelsried**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 7.2 des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ zur Verschiebung von  
Stellplatz Nr. 1 um 2 m an die Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 551/4, Gem. Argelsried  
und  
Stellplatz Nr. 2 neben den Doppelcarport  
wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**9. Hirtackerweg 2 + 4; Antrag auf isolierte Befreiung zur Verschiebung des Carports auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/2 und 551/3, Gem. Argelsried**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 7.1 des Bebauungsplans „Hauptstraße Ost“ zur Verschiebung des genehmigten Doppelcarports um 4 m in Richtung der Straße „Hirtackerweg“, mit einem Abstand von 1 m zu dieser, wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

**10. Vergabe von Dachdeckerarbeiten KiTa Waldstraße**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen des Sachgebietes Hochbau zur Kenntnis und beschließt die Vergabe der Dachdecker- und Dämmarbeiten am Kindergarten an der Waldstraße an die Firma Wernitznig Bedachungen GmbH.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 11  
Ablehnung: 0

## 11. Vergabe Bauleistung Bushaltestelle Gewerbegebiet Argelsried

1. Die Unterlagen im nichtöffentlichen Teil werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Auftrag mit einer Auftragssumme von **196.660,16€** wird an die Fa. Richard Schulz GmbH & Co.KG, Neuburg/Donau vergeben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 10  
Ablehnung: 1

## 12. Verschiedenes

### 12.1 Bauantrag Römerstr. 115

GR Pilgram erkundigt sich, ob der Bauantrag für das Grundstück Römerstr. 115 mit der geänderten Dachgestaltung genehmigt wurde.  
Erster Bürgermeister Walter bestätigt dies.

### 12.2 Baustellensicherung

GR Pilgram erkundigt sich, ob die Absicherung der gemeindeeigenen Baustellen dokumentiert wird und ob bei nichtordnungsgemäßer Ausführung von den an die ausführende Firma zu entrichtenden Kosten ein Teil einbehalten werden kann.  
Erster Bürgermeister Walter erklärt, dass die beauftragten Firmen für eine korrekte Ausführung und Dokumentation der Baustellenabsicherung verantwortlich sind. Bei unsachgemäßer Ausführung wird keine Einbehaltung von zu leistenden Zahlungen vorgenommen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **Erster Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 18:40 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
Erster Bürgermeister

Wastian  
Schriftführerin