

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

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

**Sitzungstermin:** Montag, den 16. Oktober 2017  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 18:40 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

### Anwesend sind:

1. Bürgermeister	Manfred Walter
Gemeinderat	Christian Bauer
Gemeinderätin	Rosa Maria Brosig
Gemeinderätin	Eva Hackstein
Gemeinderätin	Dorothea Heutelbach (Vertreter für Manfred Herz)
Gemeinderätin	Susanne Meier
Gemeinderat	Thomas Reich
Gemeinderat	Peter Unger
Gemeinderat	Paul Vogl

**Gesetzliche Mitgliederzahl:** 9  
**Anwesend bei Beginn der Sitzung:** 9

**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 18.09.2017**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 18.09.2017 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

### **2. Brucker Str. 61 u. 61a; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern und eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 15 u. 15/1, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Allgemein

- A) Ist die geplante Erschließung der beiden geplanten Einfamilienhäuser planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Erschließung ist planungsrechtlich möglich.

#### Mehrfamilienhaus

- B) Das Mehrfamilienhaus soll mit seiner Firstrichtung parallel zur Brucker Straße errichtet werden. Bezugsfälle hierfür wären der Lindenweg x und x sowie die Gebäude in der Brucker Str. x, x, x und x. Auch das Gebäude Brucker Straße x, jedoch kein Wohngebäude, wäre ein Bezugsfall.

Die geplante Firstrichtung ist planungsrechtlich möglich.

Weitere Fragen:

1. Ist die geplante Bebauung mit einer Grundfläche von 250 qm (MFH) bzw. 320,45 qm(TGA) planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Grundfläche ist planungsrechtlich zulässig.

2. Ist die geplante Wandhöhe mit 6,30 m planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Wandhöhe ist planungsrechtlich zulässig.

3. Ist die geplante Firsthöhe mit 10,675 m planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Firsthöhe ist planungsrechtlich zulässig.

4. Ist die Tiefgarageneinfahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, mit einem Abstand von 4,50 m planungsrechtlich zulässig?

Die Tiefgarageneinfahrt ist planungsrechtlich zulässig.

Einfamilienhaus (1+2)

1. Ist die geplante Bebauung mit einer Grundfläche von 109,25 qm (EFH) bzw. 36 qm (Garage) planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Bebauung ist planungsrechtlich zulässig.

2. Ist die geplante Wandhöhe mit 6,30 m planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Wandhöhe ist planungsrechtlich zulässig.

3. Ist die geplante Firsthöhe mit 9,45 m planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Firsthöhe mit planungsrechtlich zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**3. Karolingerstr. 27; Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des best. Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1322/4, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- 1. Darf, abweichend von der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung (IV.1.), auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet werden?**

Da es sich bei dem eingereichten Vorhaben um eine Aufstockung des Bestandsgebäudes handelt, kann eine Tiefgarage auf dem Grundstück nicht errichtet werden. Eine Befreiung hierzu von den Festsetzungen der Kfz-Stellplatzsatzung wird aus o. g. Grund befürwortet. Alle weiteren Festsetzung sind entsprechend einzuhalten.

**2. Kann der Stellplatz Nr. 3 vor den Stellplätzen 1+2 (zur Praxis gehörend) als Besucherstellplatz angerechnet werden?**

Gem. der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung ist eine Anrechnung des Besucherstellplatzes nicht möglich.

**3. Ist die Wandhöhe im Traufbereich des geplanten Glasdaches des Treppenhauses auf der Länge von >5,0 m mit H=9,26 m genehmigungsfähig?**

Im Hinblick auf die künftige Bebauung der „Gilchinger Glatze“ wird eine Wandhöhe von 9,26 m noch als möglich angesehen. Außerdem weist die Bebauung Ecke Starnberger Weg / Karolingerstraße bereits eine 3-geschossige Bebauung auf.

**4. Ist die Aufstockung Obergeschoss und Dachgeschoss mit Flachdach und zurückgesetztem Teilgeschoss genehmigungsfähig?**

Im Hinblick auf die künftige Bebauung der „Gilchinger Glatze“ wird die Aufstockung als möglich angesehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

GR Bauer nahm wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil.

**4. Melchior-Fanger-Str. 15; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 4 Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1627/6, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt. Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

**1. Werden 4 Doppelhäuser (8 DHH) grundsätzlich auf Fl.Nr. 1627/6 genehmigt?**

4 Doppelhäuser sind auf dem Grundstück planungsrechtlich möglich.

**2. Ist die Wandhöhe bei + 6,00 m genehmigungsfähig?**

Im Hinblick auf die Nachbarbebauung ist eine Wandhöhe von 6 m planungsrechtlich möglich.

**3. Ist auf diesem Grundstück 1627/6 eine GRZ mit 0,265 genehmigungsfähig?**

Die überbauten Flächen fügen sich planungsrechtlich in die Umgebung ein.

4. Ist auf diesem Grundstück 1627/6 eine GFZ mit 0,780 genehmigungsfähig?

Die geplante Höhenentwicklung sowie die überbauten Flächen fügen sich planungsrechtlich in die Umgebung ein.

5. Wird eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen genehmigt?

Eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen ist planungsrechtlich möglich.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**5. Gernholzweg 28; Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 3108, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

**Frage 1 – Neubau Variante 1**

Ist ein Baukörper – wie in Variante 1 dargestellt – hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung mit

- einer Grundfläche von 242,55 m<sup>2</sup> (nur Hauptgebäude)
- einer Wandhöhe von 7,01 m und
- einer Gesamthöhe von 11,545 m

planungsrechtlich zulässig und Satteldach mit 35° Dachneigung zugestimmt?

**Grundfläche**

Grundflächen über 242 qm sind in der näheren Umgebung vorzufinden und somit zulässig.

**Wandhöhe**

Die Wandhöhen von 7,01 m und mehr sind in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie in der Fortführung der Weichselbaumer Straße vorzufinden und sind somit zulässig.

**Gesamthöhe**

Eine Gesamthöhe von 11,545 m ist in der Umgebung nicht mehr vorzufinden. Ausgenommen ein 3-geschossiges Gebäude parallel zur Landsberger Straße, dass nach unserer Auffassung jedoch nicht als Bezug heranzuziehen ist.

Die Firsthöhen in der näheren Umgebung betragen 10,46 m. Somit fügt sich die abgefragte Gesamthöhe nicht mehr in die Umgebung ein.

Planungsrechtliche wäre eine Gesamthöhe von 10,46 m zulässig.

**Dachform und Dachneigung**

Grundsätzlich ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° zulässig.

### **Frage 2 – Zufahrt Tiefgarage**

Wird der im Gernholzweg 28 befindlichen Zufahrt der Tiefgarage mit einem Rampengebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze zugestimmt?

Planungsrechtlich ist eine Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle zulässig.

### **Frage 3 – Neubau Variante 2**

Ist eine Aufteilung in 2 Gebäude und damit Bildung einer rückwärtigen Bebauung in 2. Reihe (Grundstücksaufteilung wie Flur.Nr. 3106 und 3106/4) planungsrechtlich zulässig?

Eine Aufteilung in 2 Gebäude - wie in Variante 2 dargestellt - ist planungsrechtlich zulässig.

### **Frage 4 – Neubau Variante 2**

Ist ein Baukörper – wie in Variante 2 dargestellt – hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung mit

- einer Grundfläche von 260 m<sup>2</sup> (nur Hauptgebäude),
- einer Wandhöhe von bis zu 5,85 m und
- einer Gesamthöhe von bis zu 10,125 m

planungsrechtlich zulässig und Satteldach mit 40° Dachneigung zugestimmt?

#### **Grundfläche**

Eine Grundfläche von gesamt 260 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück (160 m<sup>2</sup> für ein Doppelhaus und 100 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus) ist planungsrechtlich zulässig.

#### **Wandhöhe**

Eine Wandhöhe von 5,85 m ist planungsrechtlich zulässig.

#### **Gesamthöhe**

Eine Gesamthöhe von 10,125 m ist planungsrechtlich zulässig.

#### **Dachform und Dachneigung**

Grundsätzlich ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° zulässig.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

### **6. Hakenholzweg 10a; Bauantrag zum Anbau an das best. Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1662/29, Gem. Gilching**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0

**7. Hirtackerweg 32; Antrag auf Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 774/33, Gem. Argelsried**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung -wie beantragt- wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**8. Bebauungsplan "Dornier-Siedlung"; 2. Teiländerung; Grundstück FINr. 1619/18, Gemarkung Gilching  
Billigung und öffentliche Auslegung gem. § 13 a 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 25.09.2017 und beschließt:

1. Der Satzungsentwurf zum Bebauungsplanteiländerungsentwurf „Dornier-Siedlung; 2. Teiländerung, Grundstück Fl.Nr. 1619/18, Gemarkung Gilching“ in der Fassung vom 16.10.2017 wird inhaltlich gebilligt.

2. Das Bebauungsplanteiländerungsverfahren erhält die Bezeichnung:

„Dornier-Siedlung“; 2. Teiländerung; Grundstück FINr. 1619/18, Gemarkung Gilching

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a 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

**9. Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel an der Landsberger Straße" für den Bereich der Fl.Nrn. 1704/57, 1704/6 und 3103 Tfl. (Landsberger Straße), jeweils Gemarkung Gilching;  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss;  
Öffentliche Auslegung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB**

Herr Hoffmann vom Architekturbüro Hoffmann Amtsberg aus Gräfelfing stellt dem Gremium die geänderte Planung vor. Nach Beratung erging dann folgender Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 16.10.2017 sowie vom Sachvortrag in der Sitzung und beschließt:

1. Das Planaufstellungsverfahren erhält die Bezeichnung: „Sondergebiet Hotel an der Landsberger Straße“ für den Bereich der Fl.Nrn. 1704/57, 1704/6 und 3103 Tfl. (Landsberger Straße), jeweils Gemarkung Gilching“.

2. Der Satzungsentwurf i.d.F.v. 28.09.2017 wird inhaltlich gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a 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

**10. 3. Teiländerung des Bebauungsplanes "Ahornstraße" für die Grundstücke Flur Nrn. 600/2 sowie Teilfläche aus 538/3 und 593/2, Gemarkung Argelsried; Abwägung der während des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Halbsatz und Nr. 3 2. Halbsatz BauGB vorgebrachten Anregungen; Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 05.10.2017 und beschließt (die Ausführungen unter „Sachverhalt“ sind Bestandteil der Beschlussfassung):

1.1 Den Abwägungsvorschlägen wird entsprochen.

1.2 Der Entwurf zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Ahornstraße“ für die Grundstücke Flur Nrn. 600/2 sowie Teilfläche aus 538/3 und 593/2, Gemarkung Argelsried i.d.F.v. 19.06.2017 ist im Sinne o.g. Abwägung redaktionell zu überarbeiten und wird in der dann entstehenden Fassung als Satzung i.S.v. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.3 Die Bebauungsplanteiländerung ist auszufertigen und in Kraft zu setzen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**11. Umbau Bahnhof Gilching-Argelsried  
hier: Bekanntgabe dringendes Dienstgeschäft**

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der dringlichen Anordnung. Eine Abstimmung hierzu ist nicht erforderlich.

**12. Verschiedenes**

**12.1 Umbau Bahnhof Gilching-Argelsried**

GRin Heutelbach erkundigt sich zu TOP 11 der Sitzung, ob der Einbau einer Küche auf Grund der hohen Kosten erforderlich ist.

1. Bgm. erklärt, dass der Einbau einer Küche vom Gremium so beschlossen wurde.



## 12.2 Radweg Starnberger Weg

GRin Brosig moniert, dass am Starnberger Weg im Bereich der Radwegmarkierung vermehrt Autos zum Parken abgestellt werden.

1. Bgm. Walter erklärt, dass die Problematik bekannt ist und bereits entsprechende Maßnahmen eingeleitet wurden.

## 12.3 Duschen Rathausturnhalle

GRin Meier weist darauf hin, dass die Duschen im hinteren Bereich der Rathausturnhalle nicht richtig funktionieren.

1. Bgm. Walter sagt eine Überprüfung zu.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **1. Bürgermeister Walter** schließt die Sitzung um 18:40 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter  
1. Bürgermeister

Sonja Wastian  
Schriftführerin