

GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Bauausschusses Gilching

Sitzungstermin: Montag, den 11. Dezember 2017
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:20 Uhr
Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

Anwesend sind:

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

Gesetzliche Mitgliederzahl: 9
Anwesend bei Beginn der Sitzung: 8
Ab TOP 7: 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 13.11.2017

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 13.11.2017 werden keine Einwände erhoben. Sie ist somit genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0

2. Bekanntgabe Bauvorhaben

Es lagen keine Bekanntgaben vor.

3. Wiesmath 2; Antrag auf Vorbescheid zum Neubau/Ersatzbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1914/2, Gem. Gilching

Dem Antrag auf Vorbescheid auf Fl. Nr. 1914/2, Gemarkung Gilching kann nach § 35 Abs. 4 BauGB das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Die Fragen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

Variante 1:

1. Ist auf der Flur Nr. 1914/2 ein Ersatzbau möglich?

Ein Ersatzbau wäre nur nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich:

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splitter-siedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

...

Nr. 2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,...*

Diese Nachweise müssen für einen Ersatzbau erbracht werden. Im Antrag auf Vorbescheid sind keine Nachweise erbracht. Eine Baugenehmigung ist für den Bestand im Gemeindearchiv nicht vorzufinden. Das gemeindliche Grundstück 1914/1 ist nicht gewidmet bzw. es liegt hierfür auch keine Dienstbarkeit vor. Eine gesicherte Erschließung ist ebenso Voraussetzung für einen Ersatzbau.

2. Ist die gepl. Grundfläche, 113 m² genehmigungsfähig?

Für die Genehmigungsfähigkeit und Angemessenheit einer geplanten Grundfläche von 113 qm muss der Nachweis nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 Buchstabe d) BauGB erbracht werden.

3. Ist die gepl. Lage des Wohnhauses möglich?

Die geplante Lage des Wohnhauses entspricht der Lage des Altbestandes und ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich.

4. Ist die gepl. Dachneigung, 34 Grad genehmigungsfähig?

Eine Dachneigung von 34 Grad ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich.

5. Ist die gepl. Firsthöhe von 9,695 m möglich?

Eine Dachneigung von 34 Grad ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich.

6. Ist die geplante Gaube genehmigungsfähig?

Die Errichtung einer Gaube ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und unter Einhaltung der gemeindlichen Gaubensatzung grundsätzlich möglich.

Variante 2:

1. Ist auf der Flur Nr. 1914/2 ein Ersatzbau möglich?

Ein Ersatzbau wäre nur nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich:

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splitter-siedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

...

Nr. 2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,*
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,*
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und*
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigen-tümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tat-sachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigen-bedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,...*

Diese Nachweise müssen für einen Ersatzbau erbracht werden. Im Antrag auf Vorbescheid sind keine Nachweise erbracht. Eine Baugenehmigung ist für den Bestand im Gemeindearchiv nicht vorzufinden. Das gemeindliche Grundstück 1914/1 ist nicht gewidmet bzw. es liegt hierfür auch keine Dienstbarkeit vor. Eine gesicherte Erschließung ist ebenso Voraussetzung für einen Ersatzbau.

2. Ist die gepl. Grundfläche, 113 m genehmigungsfähig?

Für die Genehmigungsfähigkeit und Angemessenheit einer geplanten Grundfläche von 113 qm muss der Nachweis nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 Buchstabe d) BauGB erbracht werden.

3. Ist die gepl. Lage des Wohnhauses möglich?

Die geplante Lage des Wohnhauses entspricht der Lage des Altbestandes und ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich.

4. Ist die gepl. Dachneigung, 34 Grad genehmigungsfähig?

Eine Dachneigung von 34 Grad ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich.

5. Ist die gepl. Firsthöhe von 9,695 m möglich?

Eine Dachneigung von 34 Grad ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich.

6. Ist die gepl. Gaube genehmigungsfähig?

Die Errichtung einer Gaube ist unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB und unter Einhaltung der gemeindlichen Gaubensatzung grundsätzlich möglich.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

4. Weißlinger Straße 6; Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung von vier Wohnungen im Bestand und Erstellung eines baulichen Rettungsweges auf dem Grundstück Fl.Nr. 3, Gem. Gilching

Der Errichtung von vier Wohnungen im Bestand und die Erstellung eines baulichen Rettungsweges auf Fl. Nr. 3, Gemarkung Gilching im Bereich des Bebauungsplanes „Weißlinger Straße“ wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Zu den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird wie folgt beschlossen:

1. Grundfläche: Die zulässige Grundfläche soll von 515 qm auf 529,03 qm überschritten werden, insgesamt also um 14,03 qm.

Begründung: Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Bestandssituation. Das Gebäude hatte bei Errichtung ein Vordach im Westen, das eine Grundfläche aufweist. Das hätte im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen.

2. Wohnungen: Zulässige Wohnungen sind 6 Stück. Geplant sind nach Ausbau des zum Anbau vorgesehenen Gebäudeteils zusätzlich 4 Stück.

Begründung: Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Bestandssituation. Das Gebäude hatte bei Errichtung den Gebäudeteil im Westen. Im Bestand befanden sich 6 Wohnungen. Obwohl das Dachgeschoß im Bestand noch ausgebaut werden darf und auch die frühere Bergehalle wurden für den zulässigen Ausbau keine weitere Wohnungsnutzung im Wohngebiet zugelassen. Insofern ist die Planung hier fehlerhaft und eine Befreiung wird beantragt.

3. Lage der Stellplätze: Es werden 8 Stellplätze beantragt aufgrund der Bestandssituation sind nur 4 auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen herstellbar. Die weiterhin benötigten 4 Stellplätze werden im nördlichen Grundstücksteil an der Grenze zur Flurnummer 3/6 nachgewiesen wofür eine Befreiung benötigt wird.

Begründung: Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Bestandssituation. Das Gebäude hatte bei Errichtung den Gebäudeteil im Westen, der genutzt werden darf. Im Bestand befanden sich 6 Wohnungen. Obwohl das Dachgeschoß im Bestand noch ausgebaut werden darf und auch die frühere Bergehalle wurden für den zulässigen Ausbau keine weiteren Stellplätze vorgesehen. Insofern ist die Planung hier fehlerhaft und eine Befreiung wird beantragt.

Im Bebauungsplan sind 12 Stellplätze und Garagen vorgesehen. 5 Stück als Garagenplätze im Gebäude was ohne den Abbruch des Gebäudes nicht möglich zur Herstellung ist. Die drei mittigen sind durch die Vorbaukonstruktion mit Gang und Treppe sowie den bestehenden Dächern nicht anfahrbar.

4. Wandhöhe: Das Gebäude hat eine Wandhöhe von 6,51 m im Bebauungsplan ist eine Wandhöhe von 6,40m zulässig.

Begründung: Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Bestandssituation. Insofern ist die Planung hier fehlerhaft und eine Befreiung wird beantragt.

5. Dachneigung: Das Gebäude hat eine Dachneigung am Walm von 45° und in der Fläche von 31°. Im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 32° zulässig.

Begründung: Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Bestandssituation. Insofern ist die Planung hier fehlerhaft und eine Befreiung wird beantragt.

Zu 1. Die Grundfläche von 515 qm ist großzügig bemessen und einzuhalten. Eine Befreiung würde hier die Grundzüge der Planung berühren. Ein Vordach existiert nicht.

Zu 2. Die Bestandssituation ist ein altes Gilchinger Bauernhaus. Aus der Aktenlage kann nicht erkannt werden, dass hier bereits 6 Wohnungen bestandskräftig genehmigt wurden. Die Festsetzung von max. 6 Wohnungen ist daher einzuhalten, eine Befreiung würde die Grundzüge der Planung berühren.

Zu 3. Der Bebauungsplan sieht 5 Garagenstellplätze im Gebäude und 7 Stellplätze im Freien für die 6 Wohnungen vor. Die Festsetzung ist einzuhalten, eine Befreiung würde die Grundzüge der Planung berühren.

Zu 4. Die max. Wandhöhe von 6,40 Meter im Bebauungsplan wurde durch den damaligen Planer so aus dem Bestand aufgenommen. Sollte diese nicht zutreffen, so genießt die vorhandene Wandhöhe des alten Gebäudes Bestandsschutz. Eine Befreiung wird als nicht notwendig gesehen.

Zu 5. Die max. Dachneigung von 32 Grad im Bebauungsplan wurde durch den damaligen Planer so aus dem Bestand aufgenommen. Sollte diese nicht zutreffen, so genießt die vorhandene Dachneigung des alten Gebäudes Bestandsschutz. Eine Befreiung wird als nicht notwendig gesehen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0

5. Am Zehentstadel 5; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, einem Doppel- und einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 198, Gem. Gilching

Dem Vorhaben wird das planungsrechtliche Einvernehmen unter der Maßgabe der Antworten auf die gestellten Fragen im Antrag auf Vorbescheid erteilt.
Das planungsrechtliche Einvernehmen zu Haus 4 wird nicht erteilt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist die Lage der TG-Zufahrt und Fußgänger-Zuwegung möglich?

Begründung:

Entsprechend BayBO Art. 6 Abs. 9 sind überdachte TG-Zufahrten in den Abstandsflächen anderer Gebäude und ohne eigene Abstandsflächen hervorzurufen

möglich. Bei einem Fußgängerweg handelt es sich nicht um ein Gebäude, somit werden auch keine Abstandsflächen notwendig.

Unter Einhaltung der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung ist die Lage der TG-Zufahrt – wie beantragt – und die geplante Fußgänger-Zuwegung ist – wie beantragt – planungsrechtlich möglich. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

2. Ist die Lage von Haus 1 zur Straße möglich?

Begründung:

Laut BayBO Art. 6 Abs. 2 Satz 2 darf die Abstandsfläche eines Gebäudes bis zur Straßenmitte reichen. Diese Grenze wurde hier eingehalten. Haus 1 liegt parallel zur östlichen Grundstücksgrenze. Der Abstand zwischen Hausecke und öffentlichem Straßengrund beträgt ca. 1,30 m.

Haus 1 ist von der Lage planungsrechtlich möglich. Bauordnungsrechtliche Belange wie beispielsweise Abstandsflächen sind einzuhalten und werden von der Gemeinde nicht geprüft.

3. Ist der Bau einer neuen Stützmauer h=ca. 2,00 m ab Gelände Bestand zur Abstützung einer offenen Fahrspur zu den Stellplätzen ab Haus 2 möglich?

Begründung:

Gemäß Art. 7 Abs. 9 Satz 1 können Stützmauern bis 2,00 m Höhe ohne eigene Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Durch den Bau einer offenen Röhre wird an der Grundstücksgrenze eine Stützmauer bis max. 2,00 m notwendig.

Planungsrechtlich ist die Errichtung einer Stützwand mit 2,00 Meter Höhe möglich.

Es ergeht der Hinweis:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 Buchstabe a) i. V. m. Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind Stützmauern mit einer Höhe bis zu 2 m verkehrsfrei. Eine Stützmauer mit einer max. Höhe bis 2,00 m ist somit möglich.

4. Ist eine Zufahrtslänge von ca. 100 m möglich?

Begründung:

Die fußläufige Erschließung des Grundstücks für die Feuerwehr ist gemäß BayBO Art. 5 Abs. 1 über die TG-Zufahrt (b=3,50 m) sichergestellt. Die Tiefgarage bekommt mehrere Aufgänge (b>1,0 m) zu den Freiflächen zw. den Häusern. Damit ist ein freies Anleiten der notwendigen Stellen als 2. Rettungsweg sichergestellt. Die Rettungshöhe liegt unter den in Art. 5 Abs. 1 Satz 2 geforderten 8 m.

Bauordnungsrechtliche Belange zu Brandschutz und Rettungswege werden von der Gemeinde nicht geprüft.

5. Ist das Abtragen und Versetzen der bestehenden Stützmauer an der West-Grenze bei Haus 1 möglich?

Begründung:

Die vorhandene Stützmauer (h=3,30 m) wird ersetzt durch die überdachte TG-Zufahrt.

Entsprechend BayBO Art. 6 Abs. 9 sind überdachte TG-Zufahrten in den Abstandsflächen anderer Gebäude und ohne eigene Abstandsflächen hervorzurufen bis max. 9,0 m möglich. Da die Wand der neuen TG-Zufahrt diese Länge aber überschreitet, wird eine Abstandsfläche ausgelöst. Allerdings besteht diese Abstandsfläche bereits durch die vorhandene Stützmauer (siehe Erläuterungen zur BayBO Art. 6 Satz 27), die direkt auf der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 30 m errichtet wurde. Diese Abstandsfläche ist auf Flurnr. 200 und 200/2 sichergestellt durch die Zufahrt zum Gebäude Am Zehentstadel X (siehe BayBO Art. 6 Abs. 2 Satz 3).

Die neue Wand der TG-Zufahrt liegt von der Grundstücksgrenze um mind. 1,50 m bis max. 4,65 m zurück. Somit verringert sich die notwendige Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück und es wird allgemein eine Verbesserung der „Mauersituation“ erreicht (siehe Plan V5804, Schnitt Haus 1).

Bauordnungsrechtliche Belange zu Abstandsflächen werden von der Gemeinde nicht geprüft.

6. Sind die Gebäude mit folgenden First-/Wandhöhen möglich:

Haus 1: FH 8,80 m, WH 6,30 m

Haus 2: FH 7,30 m, WH 5,25 m

Haus 3: FH 5,30 m/7,40 m, WH 3,00 m/5,15 m

Haus 4: FH 5,85 m/11,80 m, WH 3,00 m/9,00 m

Begründung:

Für das zu bebauende Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Damit richtet sich das Maß der Bebauung nach § 34 BauGB.

Die Wand- und Firsthöhen der umliegenden Gebäude haben vergleichbare Dimensionen.

In der näheren Umgebung sind Wandhöhen bis zu 9,29 m, Firsthöhen bis zu 10,60 m und Grundflächen über 250 m² vorzufinden. Die Wand- und Firsthöhen der Häuser 1 – 3 fügen sich in die Umgebung ein und sind möglich.

Da Firsthöhen nur bis zu 10,60 m in der Umgebung vorzufinden sind, fügt sich die FH von Haus 4 nicht mehr in die Umgebung ein und ist **somit nicht möglich**.

Hinweis: Es findet sich ein Gebäude in der unmittelbaren Nähe, welches eine Firsthöhe von 11,60 m bei einer 3-geschossigen Bebauung aufweist. Dies sollte jedoch als Ausreißer betrachtet und als etwaiger Bezugsfall nicht herangezogen werden.

7. Sind Baukörper mit folgenden Abmessungen möglich:

Haus 1: 10,05x15,50 m

Haus 2: 5,91x12,00 m

Haus 3: 6,45x12,00 m

Haus 4: 12,80/11,00x22,50 m

Begründung:

Für das zu bebauende Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Damit richtet sich das Maß der Bebauung nach § 34 BauGB.

Ähnliche Außenmaße finden sich in der Umgebung (Allinger Str. X: 9,0x19,9 m, Kirchgasse X: 6,6x15,5 m, Am Zehentstadel X: 25,2x10,0 m und 11,6x17,6 m, Am Zehentstadel X: 8,0x16,0 m, Am Zehentstadel X: 8,5x12,8 m). Die Baukörper fügen sich somit in die Umgebung ein.

Die beantragten Abmessungen für die Häuser 1 – 4 finden sich in der näheren Umgebung und sind somit möglich.

8. Sind Gebäude mit hangseitig E+1+D (Haus 1), E+D (Haus 2+3) und E+2+D (Haus 4) und jeweils KG möglich?

Begründung:

Für das zu bebauende Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Damit richtet sich das Maß der Bebauung nach BGB § 34.

Bei dem Gebäude Am Zehentstadel X, Hinterhaus findet sich hangseitig eine Bebauung mit E+2+D, die sonst angrenzende Bebauung weist E+1+D auf. Die Baukörper fügen sich somit in die Umgebung ein.

Der angeführte Bezugsfall Am Zehentstadel X sollte als Ausreißer und nicht als Bezugsfall angesehen werden.

Eine Bebauung mit E+D sowie E+1+D fügt sich unter Einhaltung der Wand- und Firsthöhen in die Umgebung ein und ist somit möglich. Eine Bebauung mit **E+2+D fügt sich nicht ein.**

9. Kann das KG bei Haus 4 als offenes TG-Geschoss gebaut werden?

Begründung:

Diese Bauweise resultiert aus der großen Hangneigung. Die alternativ notwendige Stützwand an der westlichen Grenze hätte eine ähnliche gebäudeartige Wirkung.

Ein offenes TG-Geschoss ist grundsätzlich möglich. Jedoch ist Haus 4 als 3-geschossiges Gebäude beantragt (zur 3-geschossigen Bebauung s. hierzu Antwort zu Nr. 6).

Durch ein zusätzlich offenes TG-Geschoss entsteht hier die Wirkung einer 4-geschossigen Bebauung. Diese fügt sich nicht mehr in die Umgebung ein und ist daher nicht möglich.

10. Ist das Auffüllen/Abtragen des Bestandsgeländes nach beiliegenden Schnitten (Haus 3+4) möglich?

Gemäß Erläuterungen zur BayBO Art. 6 Abs. 173 kann das natürliche Gelände verändert werden, um eine sinnvolle Bebauung und Gartennutzung zu ermöglichen. Aufgrund der starken Neigung des bestehenden Geländes im hinteren Grundstücksteil (Gefälle ca. 70%) und einem zusätzlichen Anstieg des Geländes nach Norden hin wird dies jedoch erschwert. Um eine natürliche Belichtung v.a. an den Giebelseiten weitestgehend zu ermöglichen, muss das Gelände hier teilweise abgetragen werden.

Bodenrechtliche Spannungen können aufgrund der vorgelegten Schnitte nicht beurteilt werden. Das Auffüllen/Abtragen des Bestandsgeländes ist planungsrechtlich nur möglich, sofern bodenrechtliche Spannungen nicht ausgelöst werden. Es ergeht der Hinweis:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind Aufschüttungen bis zu 500 m² verfahrensfrei; Abgrabungen bedürfen bis 500 m² gem. Art. 6 BayAbgrG keiner Genehmigung. Des Weiteren werden bauordnungsrechtliche Belange nicht von der Gemeinde geprüft.

11. Kann die Wandhöhe der Gebäude (v.a. bei Haus 3+4) in Bezug auf das neu modellierte Gelände bemessen werden?

Begründung:

Gemäß Erläuterungen der BayBO Art. 6 Satz 172 wird nach Festlegung der neuen Geländeoberfläche die Wandhöhe vom Schnittpunkt der Wand mit dem neuen Gelände bemessen.

Die Anschlusshöhe zum östlichen Nachbarn liegt durchweg höher als die neu gewählte Gebäudeanschlusshöhe. Somit sind keine Einschränkungen in Bezug auf Nachbarrechte vorhanden.

Der vorgeschlagenen Bemessung der Wandhöhe vom neu modellierten Gelände wird planungsrechtlich das Einvernehmen nicht erteilt.

Zusätzliche Fragen zu alternativer Planung:

1. Können die notwendigen Stellplätze für Haus 4 alternativ zwischen Haus 1 und Haus 2 (oberirdisch) angeordnet werden?

Die erforderlichen Stellplätze für Haus 4 sind gem. der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung herzustellen.

2. Kann entlang der westlichen Grundstücksgrenze die Zufahrt der Tiefgarage in einer geschlossenen Fahrröhre (l=ca. 62 m) gebaut werden?

Begründung:

Die vorhandene Stützmauer bei Haus 1 (h=3,30 m) wird ersetzt durch die überdachte TG-Zufahrt. Entsprechend BayBO Art. 6 Abs. 9 sind überdachte TG-Zufahrten in den Abstandsflächen anderer Gebäude und ohne eigene Abstandsflächen hervorzurufen bis max. 9,0 m möglich. Da die Wand der neuen TG-Zufahrt diese Länge aber überschreitet, wird eine Abstandsfläche ausgelöst. Allerdings besteht diese Abstandsfläche bereits durch die vorhandene Stützmauer (siehe Erläuterungen zur BayBO Art. 6 Satz 27), die direkt auf der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 30 m errichtet wurde.

Diese Abstandsfläche ist auf Flurnr. 200 und 200/2 sichergestellt durch die Zufahrt zum Gebäude Am Zehentstadel X (siehe BayBO Art. 6 Abs. 2 Satz 3).

Eine geschlossene Fahrröhre mit einer Länge von 63 Metern fügt sich planungsrechtlich nicht in die Umgebung ein.

3. Ist für die Durchfahrt zu den alternativen Stellplätzen eine Breite von ca. 3,00 m ausreichend?

Begründung:

Zwischen Bestandsgebäude und Grundstücksgrenze befinden sich momentan lediglich ca. 70 cm Abstand. Die Durchfahrt in den rückwärtigen Grundstücksbereich wird deshalb sichergestellt über das Geh- und Wegerecht auf dem benachbarten Grundstück Am Zehentstadel X, Flurnr. 199. Die Breite der Durchfahrt beträgt im Ist-Zustand lediglich 2,85 m. Durch die Neubebauung rückt das Gebäude von der östlichen Grundstücksgrenze ab, es ergibt sich eine neue Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 m an der schmalsten Stelle, die sich bis auf ca. 5,70 m Gesamtbreite aufweitet. Die Bestandssituation wird durch die Neubebauung also stark verbessert.

Die alternativen Stellplätze müssen selbstständig befahrbar sein; die Kfz-Stellplatzsatzung der Gemeinde Gilching ist einzuhalten.

4. Ist das Auffüllen des Bestandsgeländes bei Haus 3 und Haus 4 an der westlichen Grundstücksgrenze bis zur EG-Höhe (ca. 2 – 3 m) möglich? Kann zur Abstützung auf der westlichen Grundstücksgrenze eine Stützwand mit einer Höhe bis zu 3 m errichtet werden?

Begründung:

Gemäß Erläuterungen zur BayBO Art. 6 Abs. 173 kann das natürliche Gelände verändert werden, um eine sinnvolle Bebauung und Gartennutzung zu ermöglichen. Da in diesem alternativen Fall das TG-Geschoss als „normales“ Kellergeschoss gebaut wird, steht das Gebäude auf der Westseite weit aus dem Hang heraus. Um auf Höhe des Erdgeschosses eine nutzbare, nicht zu stark abfallende Gartenfläche zu erhalten, ist ein Anfüllen des Geländes bei Haus 3 + 4 notwendig. Das neu modellierte Gelände muss zum Nachbargrundstück abgestützt werden. Gemäß Art. 7 Abs. 9 Satz 1 können Stützmauern bis 2,00 m Höhe ohne eigene Abstandsflächen an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Aufgrund der starken Hangneigung ist hier aber eine z. T. höhere Stützwand bis 3,00 m erforderlich.

Eine Stützwand mit einer Höhe von 3 Metern fügt sich planungsrechtlich nicht in die Umgebung ein. Es ergeht der Hinweis:

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO sind Aufschüttungen bis zu 500 m² verfahrensfrei; Abgrabungen bedürfen bis 500 m² gem Art. 6 BayAbgrG keiner Genehmigung. Des Weiteren werden bauordnungsrechtliche Belange nicht von der Gemeinde geprüft.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 Buchstabe a) i. V. m. Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO sind Stützmauern mit einer Höhe bis zu 2 m verfahrensfrei.

Eine Stützmauer mit einer max. Höhe bis 2,00 m ist somit möglich.

Bauordnungsrechtliche Belange werden von der Gemeinde nicht geprüft.

Zusätzliche Fragen eines Kaufinteressenten:

1. Ist eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks mit 2 Gebäuden bei Erhalt des Bestandsgebäudes möglich, auch wenn die bestehende Durchfahrt zum Grundstück nur eine Breite von 2,85 m aufweist. Sie entspricht damit nicht den Anforderungen der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken)? Ferner sind die beiden geplanten Gebäude entgegen der Anforderungen aus Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Begründung:

Auch das bergseitig vorhandene Wohngebäude Am Zehentstadel X (Flurnr. 199/1) wird über die bestehende Zufahrt erschlossen und liegt mit seinen hintersten Bauteilen etwa 80 m von der öffentlichen Straße entfernt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Zugang für die Feuerwehr zu den Gebäuden Haus 3 + 4 ausreichend ist.

Planungsrechtlich ist eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks mit 2 Gebäuden gemäß § 34 BauGB möglich. Bauordnungsrechtliche Belange werden von der Gemeinde nicht geprüft.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

6. Herbststr. 6a, Bauantrag zur Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 13/1, Gem. Argelsried

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

7. Überdachung von Fahrradständern am Rathaus, Antrag von Herrn GR Martin Pilgram, Bündnis 90/Die Grünen vom 10.08.2017

Der Haupt- und Bauausschuss beschließt, die Überdachung der Fahrradständer im Außenbereich gemäß Variante A der vorgelegten Planungsvorschläge von Herrn Prof. Teppert herzustellen.

Die Kosten in Höhe von 50.000 € sind in den nächsten Haushaltsberatungen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 2

**8. Straßenausbau 2018 Angerfeldstraße
Hier: Genehmigung der Entwurfsplanung**

GRin Brosig stellt den Antrag, dass der Multifunktionsstreifen nicht gepflastert sondern asphaltiert werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 4

Ablehnung: 5

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Zum weiteren Verlauf erging dann folgender Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt für die erstmalige endgültige Herstellung der Angerfeldstraße den Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Ott, Sobotta, Schmidbauer aus Tutzing-Kampberg mit Entwurfsplanung, Regelquerschnitt und Kostenschätzung zur Kenntnis und stimmt dieser zu.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 2

9. Straßenausbau 2018 - Römerstraße zwischen Görbelmoos- und Starnberger Weg

Hier: Genehmigung der Entwurfsplanung

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt für die erstmalige endgültige Herstellung der Römerstraße zwischen Görbelmoosweg und Starnberger Weg den Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Diplomingenieure Thomas GLATZ – Christian KRAUS aus Windach mit Entwurfsplanung, Regelquerschnitt und Kostenschätzung zur Kenntnis und stimmt dieser zu.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

10. Straßenausbau 2018 - St. Gilgener-Straße

Hier: Genehmigung der Entwurfsplanung

GRin Brosig stellt den Antrag, dass der Multifunktionsstreifen nicht gepflastert, sondern asphaltiert werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 3
Ablehnung: 6

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Im weiteren Verlauf erging dann folgender Beschluss:

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt für die erstmalige endgültige Herstellung der St. Gilgener-Straße den Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Diplomingenieure Thomas GLATZ – Christian KRAUS aus Windach mit Entwurfsplanung, Regelquerschnitt und Kostenschätzung zur Kenntnis und stimmt dieser zu.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
Ablehnung: 2

11. Widmung von Verkehrsflächen

Folgende Straße/Teilfläche wird nach Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG als Ortsstraße gewidmet, da sie sich nun im Eigentum der Gemeinde befindet (s. Lageplan 1 + 2):

1) Waldstraße

Anfangspunkt: Einmündung Stäudlweg
Endpunkt: Grenze zw. Waldstr. 14a und 16
bestehend aus: Fl.Nr. 1659/3
Länge: 26 m

2) Weg hinterhalb Friedhof
St. Vitus

Anfangspunkt: Einmündung Verlängerung Schul-
straße
Endpunkt: Einmündung Verlängerung Am Zehent-
stadel
bestehend aus: Fl.Nr. 918/1, 915 tl.w, 911 tlw.
Länge: 210 m

Folgende Teilstrecke, welche als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist, soll
gem. Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG aufgestuft werden zur Ortsstraße,
da sich die Verkehrsbedeutung geändert hat (s. Lageplan 3 + 4):

3) Am Zehentstadel

Anfangspunkt: Grenze zw. Fl.Nr. 815 und 816
Endpunkt: Grenze zw. Fl.Nr. 816 und 817
bestehend aus: Fl.Nr. 957 tlw.
Länge: 65 m
Begründung: Zufahrt zu Stellplätzen für Friedhof

4) Schulstraße

Anfangspunkt: neben Treppenaufgang zum Fried-
hof
Endpunkt: Zufahrt zu den rückwärtigen Stellplätzen
am Friedhof
bestehend aus: Fl.Nr. 966 tlw.
Länge: 176 m
Begründung: Zufahrt zu Stellplätzen für Friedhof

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0

12. Verschiedenes

12.1 Abenteuerspielplatz

GR Vogl bittet darum, den Abenteuerspielplatz komplett einzuzäunen, da an der of-
fenen Seite vermehrt Hunde hineinlaufen und dort ihre Geschäfte hinterlassen.

1. Bgm. Walter sagte eine Überprüfung zu.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. **1. Bürgermeister Walter** schließt die Sit-
zung um 19:20 Uhr.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift:

Manfred Walter
1. Bürgermeister

Sonja Wastian
Schriftführerin