

# GEMEINDE GILCHING

Landkreis Starnberg



· 804 ·

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

**Sitzungstermin:** Montag, den 18. Februar 2019  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 18:40 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal, Rathausplatz 1, Gilching

### Anwesend sind:

1. Bürgermeister	Manfred Walter
Gemeinderat	Christian Bauer (ab TOP 7)
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:** 8  
**Ab TOP 7:** 9

**Schriftführer:** Brigitte Schicht

## **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 14.01.2019**

Gegen die Sitzungsniederschrift vom 14.01.2019 werden keine Einwände erhoben.  
Sie ist somit genehmigt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8  
Ablehnung: 0

### **2. Bekanntgabe Bauvorhaben**

- Friedrichshafener Str. 6a – Freistellungsantrag  
Neubau Entwicklungs-, Produktions- und Testhalle und sowie Bürogebäudes
- Kreuzlingerstr. 20 – Freistellungsantrag  
Errichtung eines Zweifamilienhauses

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

Der Beschluss vom 11.12.2017 wird aufrecht erhalten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7  
Ablehnung: 1

### **4. Brucker Str. 61; Bauantrag zur Errichtung von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 15/3, Gem. Gilching**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8  
Ablehnung: 0

**5. Wallbergweg 2; Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1440/110, Gem. Gilching**

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt. Den beantragten Befreiungen sowie der Ausnahme wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

**6. Grubenweg 20 a+b; Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1380/2 Gem. Gilching**

Dem Antrag auf Vorbescheid kann planungsrechtlich nicht zugestimmt werden.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Ist der westseitige Anbau des geplanten Hauses an den Bestand des Nachbargrundstücks (Grubenweg 20) genehmigungsfähig?

Ein westseitiger Anbau an das bestehende Gebäude ist grundsätzlich möglich. Die Größe des Anbaus hat sich jedoch im Hinblick auf die überbaute Fläche (gemeinsam mit Hausnummer 20 und 22) in die Umgebung einzufügen. In der näheren Umgebung ist eine überbaute Fläche von 333 qm vorzufinden. Beantragt wird zusätzlich zu dem Bestand eine Fläche von 107 qm. Somit wäre die überbaute Fläche gesamt 365 qm, die sich nicht mehr in die Umgebung einfügt.

2. Der Bestand des Nachbargrundstücks steht mit einer Länge von 7,40 m auf der Grenze. Dort soll der geplante Neubau angebaut werden, allerdings auf einer Länge von 10 m. a) Ist die genehmigungsfähig? b) Ist die Annahme korrekt, dass für die Grenzbebauung des Neubaus auf der Westseite auf den 10 m Länge keine Abstandsflächen anfallen?

Bauordnungsrechtliche Belange werden von der Bauaufsichtsbehörde geprüft.

3. Gemäß beigefügten Berechnungen ergibt sich durch die gewünschte zweigeschossige Bebauung, inklusive Haupt- und Nebenanlagen, eine GRZ von 0,58. Ist dies genehmigungsfähig?

Siehe hierzu Antwort zu Frage 1.

4. Gemäß beigefügten Berechnungen ergibt sich durch die gewünschte zweigeschossige Bebauung, inklusive Haupt- und Nebenanlagen, eine GFZ von 0,86. Ist dies genehmigungsfähig?

Siehe hierzu Antwort zu Frage 1.

5. Ist die im Lageplan M 1:200 dargestellte Teilung des Grundstücks (rot = Wohnhaus/Terrassen/Stellplatz/Carport LINKE HAUSHÄLFTE; grün = Wohnhaus/Terrassen/Stellplatz/Carport RECHTE HAUSHÄLFTE; blau = GEMEINSCHAFTSFLÄCHE) genehmigungsfähig?

Grundstücksteilungen können genehmigungsfrei durchgeführt werden.

6. Die im OG geplanten Zimmer Kind 1, Kind 2 und Schlafen haben kleine Fußbodenflächen, zwischen 6,96 m<sup>2</sup> und 7,98 m<sup>2</sup>. Ist dies genehmigungsfähig?

Bauordnungsrechtliche Belange werden von der Bauaufsichtsbehörde geprüft.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 6

Ablehnung: 2

7. **Römerstraße 32-38; Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- u. Geschäftshauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1240/9, 1240/10, 1244 u. 1254/4, Gem. Gilching**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt

Einer sanierungsrechtlichen Genehmigung wird zugestimmt. Die endgültige Farbgestaltung ist mit der gemeindlichen Verwaltung vor Ausführung abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 1

8. **Karolingerstr. 5; Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1321/38, Gem. Gilching**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports – wie dargestellt – wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

9. **Martin-Luther-Weg 6; Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1325/10, Gem. Gilching**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezügl. Nichteinhaltung des Bauraumes wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**10. Rosenstr. 5; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 251/4, Gem. Argelsried**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**11. Rosenstr. 5a; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte m. Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 251/4, Gem. Argelsried**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**12. Rosenstr. 5b; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte m. Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 251/1, Gem. Argelsried**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**13. Rosenstr. 5 c; Bauantrag zur Errichtung einer Doppelhaushälfte m. Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 251/4, Gem. Argelsried**

Dem Bauvorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**14. Dorfstr. 2; Bauantrag zur Errichtung eines Hofcafes mit Hofladen und Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 38, Gem. Argelsried**

Dem Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**15. Kreuzlingerstr. 11 ff; Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung einer Teilfläche aus Fl.Nr. 322/4, Gem. Argelsried**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt.

Die gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Fügt sich die, in vier Parzellen geteilte Teilfläche aus der Flurstücknr. 322/4, wie zeichnerisch (Anlage 1) dargestellt, mit einer dann, pro Grundstück ( 4 Grundstücke, ca. Größen sind im Plan eingetragen) zulässigen max. Grundflächenzahl von 0,3 gem. § 34 BauGB ein, so dass die Teilung und Bebauung mit einer max. GRZ von 0,3 für die Hauptgebäude planungsrechtlich zulässig ist?

Die Teilfläche ist von drei Seiten bebaut. Deshalb wird davon ausgegangen, dass diese Fläche gem. § 34 BauGB bebaut werden kann. Somit fügt sich die oben aufgeführte Bebauung in die Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich zulässig.

2. Ist die Erschließung, wie zeichnerisch dargestellt, sofern sie über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert ist, planungsrechtlich zulässig?

Anmerkungen:

Die zukünftige Erschließungsstraße bleibt im Privatbesitz.

Mit der Kreisbrandinspektion, Hr. Bauch wurde die Variante zu Frage 1 bereits besprochen. Die schriftliche Stellungnahme von Hr. Bauch wird nachgereicht.

Sofern die entsprechenden Dienstbarkeiten vorgelegt werden, ist die Erschließungsstraße – wie dargestellt – planungsrechtlich zulässig.

3. Fügt sich die geplante Bebauung und deren Aufteilung auf einer Teilfläche aus der Flurstücknr. 322/4, wie zeichnerisch (Anlage 2) dargestellt gem. § 34 BauGB ein, so dass diese planungsrechtlich zulässig ist?

Die Teilfläche ist von drei Seiten bebaut. Deshalb wird davon ausgegangen, dass diese Fläche gem. § 34 BauGB bebaut werden kann. Somit fügt sich die oben aufgeführte Bebauung in die Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich zulässig.

4. Ist die Erschließung, wie zeichnerisch dargestellt (Anlage 2), sofern sie über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert ist, planungsrechtlich zulässig?

Sofern die entsprechenden Dienstbarkeiten vorgelegt werden, ist die Erschließungsstraße – wie dargestellt – planungsrechtlich zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**16. Gemeinde Alling, Bebauungsplan "Biburg Nord";  
Nachbarbeteiligung der Gemeinde Gilching nach § 13 b i.V.m. § 4 Abs. 1  
BauGB**

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung vom 31.01.2019 und beschließt:

Der Gemeinde Alling ist mitzuteilen, dass Belange der Gemeinde Gilching durch vorliegende Planaufstellung nicht betroffen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**17. Umbau und Erweiterung Alte Schule Argelsried; hier: Vergabe Rohbauarbeiten**

Der Haupt- und Bauausschuss beschließt, vorbehaltlich der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn, den Auftrag für die Rohbauarbeiten in Höhe von brutto 388.218,90 EUR an die Firma Rogorsch + Strobl aus Andechs zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**18. Umbau und Erweiterung Alte Schule Argelsried; hier: Vergabe Abbrucharbeiten**

Der Haupt- und Bauausschuss beschließt, vorbehaltlich der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn, den Auftrag für die Abbrucharbeiten in Höhe von brutto 124.514,46 EUR an die Firma Wachtmann aus Gilching zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**19. Umbau und Erweiterung Alte Schule Argelsried; hier: Vergabe Erdbauarbeiten**

Der Haupt- und Bauausschuss beschließt, vorbehaltlich der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn, den Auftrag für die Erdbauarbeiten in Höhe von brutto 220.576,62 EUR an die Firma Keller aus Weßling-Hochstadt zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

**20. Umbau Altenheim zur Musikschule Gilching; hier: Kenntnisnahme Dringendes Dienstgeschäft, Nachtrag Nr. 1 Trockenbauarbeiten**

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt von dem Dringenden Dienstgeschäft Kenntnis; eine Abstimmung war nicht erforderlich.

**21. Umbau Altenheim zur Musikschule Gilching; hier: Kenntnisnahme Dringendes Dienstgeschäft, Nachtrag Nr. 3, Rohbauarbeiten**

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt Kenntnis von dem Dringenden Dienstgeschäft; eine Abstimmung war nicht erforderlich.

**22. Gemeindewerke Gilching;  
Vergabe Jahresleistungsverzeichnis Wasserversorgung**

- a) Das Ergebnis der Submission vom 22.11.2018 im nicht öffentlichen Teil wird zur Kenntnis genommen.
- b) Die Gemeinde Gilching vergibt die Leistungen entsprechend dem Jahresleistungsverzeichnis an die Firma Richard Schulz entsprechend dem Angebot vom 22.11.2018. Die Auftragssumme beträgt 353.410,12 Euro (inkl. MwSt.).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8  
Ablehnung: 1

**23. Gemeindewerke Gilching;  
Vergabe Photovoltaik-Anlage am Brunnen V**

- a) Das Ergebnis der Submission vom 10.01.2019 im nicht öffentlichen Teil wird zur Kenntnis genommen.
- b) Die Gemeinde Gilching vergibt die Bauleistung der PV-Anlage am Brunnen V an die Firma Fenster Fassade Service König GmbH entsprechend dem Angebot vom 09.01.2019. Die Auftragssumme beträgt 106.578,48 Euro (inkl. MwSt.).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9  
Ablehnung: 0



## 24. Verschiedenes

- keine Wortmeldungen -

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

Brigitte Schicht  
Schriftführerin