

Gemeinde Kirchheim b. München

Sitzungsniederschrift

Gremium:**Bauausschuss**Sitzung am:**13.10.2020**Sitzungsort:**Mensa der Grund- und
Mittelschule Kirchheim**Sitzungsdauer: (von/bis)**19:00 Uhr / 19:40 Uhr**☒Öffentliche
Sitzung☒Es folgt eine nichtöffentliche
Sitzung☐Nichtöffentliche
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 84 bis 100,
die Bestandteil dieses Protokolls sind.



Maximilian Böttl
Erster Bürgermeister

Luisa Liebetrau
Schriftführerin

Die Sitzungsteilnehmer sind aus der beiliegenden Anwesenheitsliste (**ANLAGE 1**)
ersichtlich.

Genehmigt:

TOP	Thema
1.	Genehmigung der Niederschriften
1.1.	03. Bauausschusssitzung vom 15.09.2020 - öffentlich
2.	Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft
2.1.	MVG Mietrad; Errichtung neuer Mietradstationen
3.	Bauordnung
3.1.	Erneuerung des Gartenzauns an der Poinger Straße, Poinger Straße 6; vertagt vom Bauausschusssitzung 15.09.2020
3.2.	Errichtung von Werbeanlagen, Räterstraße 9 und 18
3.3.	Nutzungsänderung Mieteinheit M - Umbau SB-Küche in Gastroküche, Gewerbegebäude Hürderstraße 4
3.4.	Abriss und Neuerrichtung eines Wintergartens, Münchner Straße 9b
3.5.	Neubau einer Dachterrassenüberdachung / Wohnraumerweiterung, Platanenweg 29
4.	Bauleitplanung
5.	Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis
6.	Hochbau und Projektbetreuung
7.	Mobilität und Projekte
8.	Verschiedenes
9.	Mitteilung aus der Verwaltung
9.1.	Antworten zu Anfragen
9.2.	Sonstiges
10.	Anfragen aus dem Gremium

Der Erste Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

GRM Marianne Hausladen ist entschuldigt und wird von GRM Petra Mayr vertreten.

1. Genehmigung der Niederschriften

1.1. 03. Bauausschusssitzung vom 15.09.2020 - öffentlich

Diskussionsverlauf:

Der Beschluss von TOP 3.10 öffentlich wird auf Wunsch von Frau Pirzer wie folgt im Protokoll geändert:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Tennishalle (Traglufthalle) für zwei Tennisplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 174 der Gemarkung Kirchheim, Florianstraße 28, gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Antragsteller soll darauf achten, dass die Anlage nicht mit Öl betrieben wird.

Beschluss:

Gegen diese Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben.

Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

2. Umwelt, Energie und Abfallwirtschaft

2.1. MVG Mietrad; Errichtung neuer Mietradstationen

Sachverhalt:

Sitzungsverlauf:

Sitzung	Datum		Top-Nr.	Abstimmung
GR	04.12.2017	öffentlich	9	23 zu 1

Allgemeine Informationen zum MVG Mietradsystem:

In einem deutschlandweiten einzigartigen Projekt führte der Landkreis München in seinen Landkreiskommunen ein Mietradsystem ein, dass kompatibel zu dem der Landeshauptstadt München ist. Fahrräder können so im Stadtgebiet München als auch im Landkreis gemietet und abgegeben werden. Für dieses Projekt erhielt das MVG Rad 2019 den Zweiten Platz beim Deutschen Fahrradpreis. Das MVG Rad wächst stetig und verfügt in Stadt und 21 Umlandgemeinden über insgesamt 300 Stationen mit 4.400 Rädern.

Seit Mai 2019 steht das MVG Mietrad mit drei Stationen in Kirchheim bereit: Im Gewerbegebiet Kirchheim, Domagkstraße, im Gewerbegebiet Heimstetten, Ammerthalstraße und am S-Bahnhof Süd. Ideal für alle, die in Kirchheim arbeiten und in die Gewerbegebiete pendeln. Ein erweitertes Angebot zum ÖPNV.

Der MVG Jahresbericht der Anlage liefert eine Auswertung des ersten Betriebsjahres.

Kooperation zwischen LH München und Landkreis München – Verträge:

Der Landkreis München kooperiert mit der Landeshauptstadt München. Diese betraut ihr Tochterunternehmen, die Stadtwerke München und Münchner Verkehrsgesellschaft, mit dem Aufbau und dem Betrieb der Stationen. Für jede Station schließt die Gemeinde eine Vereinbarung zwischen Landkreis und LH München. Steht die Station auf Privatgrund, wird ein Gestattungsvertrag zwischen Landkreis und Privat geschlossen (z. B. Station Ammerthalstraße).

Unterhalt der Stationen:

Der gesamte Unterhalt der Stationen erfolgt durch die MVG. Die Gemeinde übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Fläche und führt den Winterdienst und die Reinigung durch. Bei Privatflächen übernimmt der Flächeneigentümer.

Zwei neue Mietrad Stationen:

Der Landkreis München hat gemeinsam mit der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG) die Nutzungszahlen für den Betriebszeitraum April bis Dezember 2019 ausgewertet. Der Anteil der freien Abstellungen im Gemeindegebiet ist vergleichsweise hoch und spricht für den Bedarf weiterer Stationen. Diese sollten zentral im Ortskern Kirchheim und zentral im Ortskern Heimstetten errichtet werden. Der Betreiber des Rätereinkaufszentrums bot einen Standort im Rez und eine finanzielle Beteiligung an. Der Landkreis schließt hier einen Vertrag mit Dritten.

Gemeinsam mit der MVG wurden zwei geeignete Standorte ausgewählt: Am Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz und im Eingangsbereich des Rätereinkaufszentrums, ggü. dem Umweltamt. Präsent und sehr gut sichtbar wird das MVG Mietrad Angebot ausgeweitet und neuer Bedarf geweckt. In der Anlage finden Sie Fotos mit den Standorten.

Der Standort am Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz, eine bauliche Parkbucht an der Einmündung zum Estermannweg, ist zentral gelegen, mit Bezug zu den Bushaltestellen. Fahrten von Kirchheim zur S-Bahn und umgekehrt werden problemlos möglich. Kommt man spät abends am S-Bahnhof Heimstetten an, ist das Mietrad die perfekte Alternative oder auch der Ersatz zum Linienbus.

Die Mietrad Station im Räterzentrum verknüpft die Mietrad Stationen in den Gewerbegebieten, so gelangt man schnell in der Mittagspause zum Essen oder Einkaufen in das Rez. Für die Hotelgäste des „Domero“ ist das Mietrad ein attraktives Angebot, auf das eigene Auto zu verzichten: Mit dem Rad zum Heimstettener See oder in die Stadt München. Für den Rückweg hat man die Wahl zwischen Fahrrad oder „Öffentlichen“.

Wir schlagen vor, an beiden Standorten eine mittlere Station mit jeweils fünf Rädern und fünf Ständern zu errichten, wie auch in den Gewerbegebieten bereits vorhanden. Leere Ständer vorzuhalten, ist nicht mehr vorgesehen.

Verbindung mit den Nachbargemeinden:

Die Nachbarkommunen Aschheim und Feldkirchen erweitern ihr Stationsnetz: Feldkirchen errichtet fünf neue Stationen, Aschheim plant 3 bis 4 neue Stationen. Die Gemeinde Poing baut ein Mietradsystem mit 3 Stationen auf. Das Mietradsystem wird durch ein erweitertes Stationsangebot noch attraktiver.

Finanzierung und Kosten:

Von den anfallenden Investitionskosten für die Station (Stele, Ständer, Räder) trägt der Landkreis 50 Prozent. Laut Kostenschätzung der MVG betragen die Kosten für eine mittlere Station mit fünf Rädern voraussichtlich 17.500,- Euro. Der Anteil der Gemeinde beträgt somit 8.750,- Euro. Die Tiefbaukosten pro Station, ca. 3.500,- Euro (Fundament und Plattenbelag), trägt die Gemeinde. Alle genannten Kosten sind inkl. MwSt. Die tatsächlichen Kosten sind abhängig vom Ergebnis teilweise notwendiger Ausschreibungen durch die MVG.

Betriebskosten:

Der Landkreis München übernimmt für die ersten fünf Jahre (2019 – 2023) die Hälfte der Betriebskosten. Die Betriebskosten 2019 wurden für neun Monate erhoben, da die Stationen erst im April 2019 errichtet wurden. 30 Prozent der angefallenen Kosten 2019 werden aus organisatorischen Gründen erst im Jahr 2020 abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt über den Landkreis. Für das Jahr 2019 fielen für die drei gemeindlichen Stationen insgesamt 7.210,98 Euro an. Der Anteil der Gemeinde beträgt 3.605,49 Euro. Hier wurden die Einnahmen bereits berücksichtigt.

Die Betriebskosten für eine neue Mietradstation mit fünf Rädern betragen laut Kostenschätzung der MVG jährlich ca. 5.000,- Euro pro Station. Zu erwartende Einnahmen aus der Vermietung sind hier noch nicht berücksichtigt.

Die aktuelle Kostenschätzung der MVG für die zu errichtenden Stationen wird unten aufgeführt. Da die Förderung der Bundesregierung zukünftig entfällt, sind die aktuellen Investitionskosten für den Landkreis und die Kommunen höher als bei der Erstanschaffung.

Station Kirchheim – Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz:

Investitionskosten mittlere Station (Anteil Gemeinde 50%)	8.750,- Euro
Kosten Tiefbau ca.	3.500,- Euro
Betriebskosten/Jahr (Anteil Gemeinde 50%)	<u>2.500,- Euro</u>
Gesamtkosten Kommune	14.750,- Euro

Der Betreiber des Rätereinkaufszentrums beteiligt sich mit 25 Prozent an den Gesamtinvestitionskosten und übernimmt die Tiefbauarbeiten und –kosten.

Die gemeindlichen Kosten sind wie folgt:

Station Heimstetten – Rätereinkaufszentrum:

Investitionskosten mittlere Station (Anteil Gemeinde 25%)	4.375,- Euro
Kosten Tiefbau ca.	Dritte
Betriebskosten/Jahr (Anteil Gemeinde 50%)	<u>2.500,- Euro</u>
Gesamtkosten Kommune	6.875,- Euro

Der gemeindliche Anteil an den Investitionskosten für zwei neue MVG Mietradstationen beträgt ca. 16.625,- Euro. Der gemeindliche Anteil an den jährlichen geschätzten Betriebskosten beträgt für beide Stationen insgesamt 5.000,- Euro. Einnahmen aus der Vermietung sind noch nicht berücksichtigt.

Errichtung der Stationen – Zeitplan:

Am Ende eines jeden Jahres erfolgt durch den Landkreis München eine Stations-Sammelbestellung für die Landkreisgemeinden. Die Stationen werden im Frühjahr 2021 errichtet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss beschließt, eine MVG Mietradstation auf dem Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz und eine Station im Fußgängerbereich des Räter-Einkaufszentrums zu errichten.
2. Der Bauausschuss beschließt, die benötigten, zusätzlichen Mittel von 1.000,- Euro Investitionskosten in den Haushalt 2021 einzustellen. Aus den Vorjahren befinden sich noch Haushaltsreste in Höhe von ca. 16.000,- Euro auf der HHSt. 6300.9522. Die Betriebskosten in Höhe von ca. 5.000,- Euro müssen zusätzlich in den Haushalt 2021 eingestellt werden.
3. Der Bauausschuss ermächtigt den Ersten Bürgermeister, die nötigen Verträge zur Errichtung von zwei weiteren Stationen mit dem Landkreis München und der LH München zu schließen.

Diskussionsverlauf:

Die Zusammensetzung der Betriebskosten sowie eine Übersicht der Einnahmen, welche aber durch den MVG generiert werden, werden in der nächsten Bauausschusssitzung nachgereicht, da diese erstmal bei der MVG angefordert werden müssen.

Auch das Thema, wie die E-Mobilität berücksichtigt ist, wird in der nächsten Bauausschusssitzung nachgereicht.

Das Thema Querfinanzierung durch Werbung an den Fahrrädern wird mit der MVG besprochen und vorgeschlagen.

Zudem wird um jährliche Berichte zu den MVG-Mietradstationen gebeten. Dies wurde durch Ersten Bürgermeister Maximilian Böttl zugesagt.

Es wird weiterhin angeregt, bei den Unternehmen für die Mietradstationen zu werben und auf die Nutzungsmöglichkeit dieser hinzuweisen.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss beschließt, eine MVG Mietradstation auf dem Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz und eine Station im Fußgängerbereich des Räter-Einkaufszentrums zu errichten.
2. Der Bauausschuss beschließt, die benötigten, zusätzlichen Mittel von 1.000,- Euro Investitionskosten in den Haushalt 2021 einzustellen. Aus den Vorjahren befinden sich noch Haushaltsreste in Höhe von ca. 16.000,- Euro auf der HHSt. 6300.9522. Die Betriebskosten in Höhe von ca. 5.000,- Euro müssen zusätzlich in den Haushalt 2021 eingestellt werden.
3. Der Bauausschuss ermächtigt den Ersten Bürgermeister, die nötigen Verträge zur Errichtung von zwei weiteren Stationen mit dem Landkreis München und der LH München zu schließen.

Die im Diskussionsverlauf genannten Themen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3. Bauordnung

3.1. Erneuerung des Gartenzauns an der Poinger Straße, Poinger Straße 6; vertagt vom Bauausschusssitzung 15.09.2020

Sachverhalt:

Für die Erneuerung einer Einfriedung entlang der Nordseite des Grundstücks Fl.Nr. 133/3 der Gemarkung Heimstetten mit dem Einfamilienhaus Poinger Straße 6 wird eine Abweichung von den Bestimmungen der Einfriedungssatzung beantragt.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage sind Unterlagen (ein Lageplan, Zeichnungen, Fotos und eine Begründung) beigelegt, denen das Vorhaben zu entnehmen ist.

Nachdem in der Sitzung des Bauausschusses am 15.09.2020 festgestellt wurde, dass das Vorhaben in die Oktobersitzung vertagt werden müsste, wurde von der Antragstellerin eine Änderung vorgelegt.

Wie bereits beantragt soll der an der Grenze zur Poinger Straße befindliche Sockel mit der Länge von ca. 17 m saniert und der bestehende Holzzaun durch einen höheren Doppelstabgitter- oder Stahlzaun ersetzt werden.

Der Sockel soll an der Grenze zum benachbarten Grundstück Fl.Nr. 133 der Gemarkung Heimstetten eine ca. 0,15 m breite Aussparung erhalten, so dass neben dem Tor eine weitere Möglichkeit geboten wird, Kleintieren den Zugang zum Grundstück zu ermöglichen.

Anstelle des Staketenzauns soll ein Doppelstabgitter- oder Stahlzaun auf dem sanierten Sockel montiert werden, jetzt mit der Höhe von ca. 1,52 m (inklusive Sockel) auf eine Länge von ca. 7 m bis zur Laterne und mit der Höhe von ca. 1,20 m (inklusive Sockel) ab der Laterne bis zur Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 133 der Gemarkung Heimstetten.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

Für die Ausführung von Grundstückseinfriedungen ist die Einfriedungssatzung zu beachten.

Bei der geplanten Einfriedung handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO.

Mit der Einfriedungssatzung hat die Gemeinde jedoch Gestaltungsregelungen festgelegt, die die Zulassung einer Abweichung von den Bestimmungen dieser Satzung erforderlich machen können.

Gemäß Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO kann die Gemeinde bei verfahrensfreien Vorhaben über Abweichungen von den Bestimmungen örtlicher Bauvorschriften entscheiden, „wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange insbesondere des Art. 3 Abs. 1 vereinbar sind“. Danach sind Anlagen „unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.“

Gemäß § 2 Abs. 2 der Einfriedungssatzung sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen „alle offenen Einfriedungsarten“ aber keine Mauern, Wände, wandähnliche Einfriedungen und Gabionen zulässig. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Lebende Hecken aus heimischen Gewächsen, wie z.B. Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche oder Eibe (keine Thujen und Scheinzypressen), sind zulässig.

Gemäß § 2 Abs. 3 der Einfriedungssatzung dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,20 m (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstücks) nicht überschreiten.

Mit der Erneuerung der Einfriedung durch einen Doppelstabgitter- oder Stahlzaun und dem Erhalt des Sockels wird von § 2 der Einfriedungssatzung abgewichen, weil

1. durch den Sockel die nach Abs. 2 festgesetzte Durchlässigkeit für Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von 10 cm verbaut und
2. mit der Gesamthöhe von ca. 1,52 m die nach Abs. 3 festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe von 1,20 m um ca. 0,32 m überschritten wird.

Die erforderlichen Abweichungen können in diesem Fall erteilt werden, weil die neue Einfriedung städtebaulich vertretbar ist, ein bestehender Sockel erhalten wird und die im Art. 63 Abs. 1 und 3 BayBO genannten Kriterien berücksichtigt werden.

Beschluss:

Für die mit den Unterlagen vom 05.10.2020 vorgelegte Planung zu der Sanierung eines bestehenden Sockels und der Erneuerung eines alten Zauns durch einen Doppelstabgitter- oder Stahlzaun mit der Gesamthöhe von ca. 1,52 m auf eine Länge von ca. 7 m und der Gesamthöhe von ca. 1,20 m bis zum benachbarten Grundstück Fl.Nr. 133 entlang der Grenze zur Poinger Straße auf dem Grundstück Fl.Nr. 133/3 der Gemarkung Heimstetten mit dem Einfamilienhaus Poinger Straße 6 wird eine Abweichung vom § 2 der Einfriedungssatzung gemäß Sachvortrag erteilt wegen

1. des Verzichts auf die Durchlässigkeit für Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm (§ 2 Abs. 2) und
2. der Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe von 1,20 m mit der Höhe von ca. 1,52 m um ca. 0,32 m auf die Länge von ca. 7 m (§ 2 Abs. 3).

An der Grenze zum benachbarten Grundstück Fl.Nr. 133 der Gemarkung Heimstetten ist im Sockel eine ca. 0,15 m breite Aussparung vorzusehen, die Kleintieren den Zugang zum Grundstück zu ermöglicht.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.2. Errichtung von Werbeanlagen, Räterstraße 9 und 18

Sachverhalt:

Der Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 25.03.2019 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde entgegen den Beschlussvorschlag der gemeindlichen Bauverwaltung versagt.

Bei der baurechtlichen Prüfung stellte die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde im Landratsamt fest, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Mit dem in der Anlage befindlichen Schreiben wird die Gemeinde von der Rechtslage in Kenntnis gesetzt und gebeten, unter deren Berücksichtigung noch einmal über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden, bevor die Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erteilt wird.

Hier der Sachverhalt der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 25.03.2019:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade des Haupt- und des Nebengebäudes des ehemaligen Räter-Park Hotels auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/105 der Gemarkung Heimstetten, Räterstraße 9 und der Fl.Nr. 104/156 der Gemarkung Heimstetten, Räterstraße 18.

Wie den in der Anlage dieser Beschlussvorlage befindlichen Zeichnungen und Fotomontagen zu entnehmen ist, sollen an vier Stellen der Fassade selbstleuchtende Werbeanlagen bestehend aus roten Einzelbuchstaben mit und ohne Unterkonstruktion angebracht werden (Pos. 1, 3, 4 und 6).

Das Vordach des Eingangsportals soll schwarz gestrichen und mit roten Einzelbuchstaben beklebt werden. Die Werbeanlagen sollen mit Strahlern direkt beleuchtet werden (Pos. 2).

Der bestehende Lichtkasten über dem Eingang der Räumlichkeiten im Nebengebäude soll mit roten Einzelbuchstaben beschriftet werden (Pos. 5).

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12/II H befindet. Das Baugebiet ist als Mischgebiet festgesetzt.

Gemäß Festsetzung Nr. B.5.2 haben Werbeanlagen folgenden Anforderungen zu entsprechen:

Nr. B.5.2.1: Werbeanlagen sind nur im Bereich unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Nr. B.5.2.2: Die Schrifthöhe darf 0,40 m nicht überschreiten.

Nr. B.5.2.3: Leuchtreklame ist nur innerhalb des Arkadenraumes zulässig.

Die geplanten Werbeanlagen weichen von den Festsetzungen Nr. B.5.2.1, Nr. B.5.2.2 und Nr. B.5.2.3 ab, weil sie teilweise oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses errichtet werden sollen (Pos. 1 und Pos. 6), weil die Schrifthöhe größer als 0,40 m ist (Pos. 1, 2, 3 und 6) geplant ist und die Leuchtreklame außerhalb des Arkadenraumes angebracht werden soll.

Den erforderlichen Befreiungen kann zugestimmt werden, weil die Werbeanlagen städtebaulich vertretbar sind und nur die Werbeanlagen des Räter-Park Hotels ersetzen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade des Haupt- und des Nebengebäudes des ehemaligen Räter-Park Hotels auf dem Grundstück Fl.Nr. 104/105 der Gemarkung Heimstetten, Räterstraße 9 und der Fl.Nr. 104/156 der Gemarkung Heimstetten, Räterstraße 18 wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12/II H wird hinsichtlich

1. Nr. B.5.2.1 für die Anbringung von zwei Werbeanlage oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses,
 2. Nr. B.5.2.2 für die Errichtung von vier Werbeanlagen mit der Schrifthöhe größer als 0,40 m und
 3. Nr. B.5.2.3 für die Errichtung von fünf selbstleuchtenden Werbeanlagen und einer beleuchteten Werbeanlage außerhalb des Arkadenraumes
- gemäß Sachvortrag erteilt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.3. Nutzungsänderung Mieteinheit M - Umbau SB-Küche in Gastroküche, Gewerbegebäude Hürderstraße 4

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Mieteinheit M mit dem Umbau einer SB-Küche in eine Gastroküche im Gewerbegebäude Hürderstraße 4 auf den Grundstücken Fl.Nr. 162/1 und 162/2 der Gemarkung Heimstetten.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage sind eine Erläuterung des Bauvorhabens, eine Betriebsbeschreibung, ein Lageplan und Zeichnungen beigelegt.

Den Eingabeplänen ist zu entnehmen, dass im 1. Obergeschoss auf der Westseite des Gewerbegebäudes die bestehende SB-Küche in eine Gastroküche umgebaut werden soll.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, weil sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 H befindet. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die geplante Nutzung ist in der Gebietsart zulässig.

Für den Stellplatznachweis ist die neue Stellplatz- und Fahrradsatzung der Gemeinde zu verwenden.

Mit den vorgelegten Unterlagen wird keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach Art. 63 Abs. 2 BayBO oder eine Abweichung von der Stellplatz- und Fahrradsatzung beantragt.

Der Erläuterung zum Bauvorhaben ist zu entnehmen, dass der Umbau der SB-Küche in eine Gastro-Küche nur für die Besucher der Sportstätte gedacht ist und somit nur durch den Umbau eine Veränderung der baulichen Anlage erfolgen soll, die keine Veränderung der bestehenden Nutzung mit sich bringt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung kann erteilt werden, weil die Gastroküche als Ersatz für die SB-Küche der Sportanlage zugeordnet ist und keine zusätzlichen Gäste bewirtet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Nutzungsänderung der Mieteinheit M mit dem Umbau einer SB-Küche in eine Gastroküche im Gewerbegebäude Hürderstraße 4 auf den Grundstücken Fl.Nr. 162/1 und 162/2 der Gemarkung Heimstetten gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass sie als Ersatz für die Bestandsküche der Sportanlage zugeordnet betrieben wird und keine Bewirtung zusätzlicher Gäste erfolgt.

Abstimmung:

Anwesende:	11	Ja:	11	Nein:	0
------------	----	-----	----	-------	---

3.4. Abriss und Neuerrichtung eines Wintergartens, Münchner Straße 9b

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Abriss und die Neuerrichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 108/20 der Gemarkung Kirchheim, Münchner Straße 9b.

Der Sitzungsvorlage sind ein Lageplan, die Zeichnungen des Bauantrags, eine Begründung für die Neuerrichtung des Wintergartens und ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans beigelegt.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 80 K befindet. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Wintergärten ist unter Nr. A. 5.11 festgesetzt:

Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind zulässig. Wintergärten und Glasveranden dürfen die Baugrenzen höchstens um 3 m überschreiten.

Der Neubau des Wintergartens weicht von dieser Festsetzung ab, weil er auf der Ostseite eine massive Wand aus Mauerwerk erhalten und die festgesetzte Baugrenze überschreiten soll; dabei ist geplant, die bestehende Außenwand im Terrassenbereich zu verlängern. Mit dem Wintergartenneubau wird die Baugrenze um ca. 1 m überschritten.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, „wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Die o.g. Befreiung ist unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar und können städtebaulich akzeptiert werden. Die Eigentümer der benachbarten Baugrundstücke stimmen dem Vorhaben mit ihrer Unterschrift zu.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Baugenehmigung für den Abriss und die Neuerrichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 108/20 der Gemarkung Kirchheim, Münchner Straße 9b wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Der für die Errichtung eines Wintergartens mit einer massiven Wand an seiner Ostseite erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 wegen der Abweichung von der unter Nr. A.5.11 festgesetzten Konstruktion als „allseits“ verglasten Wintergarten wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

3.5. Neubau einer Dachterrassenüberdachung / Wohnraumerweiterung, Platanenweg 29

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau einer Dachterrasseneinhausung bzw. die Wohnraumerweiterung des 2. Obergeschosses eines Reihenmittelhauses Platanenweg 29 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1046/190 der Gemarkung Kirchheim.

Der Sitzungsvorlage sind ein Lageplan, die Zeichnungen des Bauantrags, eine Begründung für die Einhausung der Dachterrasse und ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans beigelegt.

Wie diesen Unterlagen entnommen werden kann, soll die Dachterrasse auf der Südseite aus Sanierungsgründen komplett eingehaust werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 7b, der seit 1984 rechtswirksam ist, und im Geltungsbereich des „übergreifenden Bebauungsplans“, der seit 1996 rechtswirksam ist, befindet. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den Bauraum der Reihenhausanlage Platanenweg 23 bis 35 ist im Bebauungsplan Nr. 7b durch Planzeichen Nr. A. 4.1 eine zwingende Anzahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Mit der Einhausung der Dachterrasse im 2. Obergeschoss wird von dieser Festsetzung nicht abgewichen.

Für den Bauraum der Reihenhausanlage ist im Bebauungsplan durch Planzeichen Nr. A. 4.2 eine höchstzulässige Geschossfläche von 2770 m² festgesetzt.

In den Antragsunterlagen werden keine Angaben gemacht, ob dieser Wert überschritten wird. Es ist allerdings davon auszugehen. Deshalb wird hier die Erteilung einer Befreiung erforderlich werden. Die zusätzliche Geschossfläche beträgt ca. 12 m².

Für den Bauraum der Reihenhausanlage ist im Bebauungsplan durch Planzeichen Nr. A. 5.6 eine Baugrenze auf der Südseite festgesetzt, die durch die leicht auskragende Dachterrasse um ca. 0,5 m überschritten wird.

Mit der Einhausung der Dachterrasse muss die Baugrenze ebenfalls überschritten werden.

Mit Nr. A. 10.17 ist durch eine Skizze (Schnitt) der zulässige Haustyp festgesetzt mit Erd-, Ober- und Dachterrassengeschoss und einem Flachdach.

Mit der Einhausung der Dachterrasse wird von dieser Festsetzung abgewichen.

Im Satzungstext des „übergreifenden Bebauungsplans“ ist unter Nr. B 3.2 festgesetzt, dass Dachflächen von zusammenhängenden Hausgruppen struktur-, profil- und farbgleich auszuführen sind.

Mit der massiven Einfassung (Lochfassade auf der Südseite und der Wand zum benachbarten Reihnhaus Platanenweg 28 im Dachbereich und der Verlängerung des Flachdaches) wird von dieser Festsetzung abgewichen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, „wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Die Befreiungen (Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 b wegen der Überschreitung der höchstzulässigen Geschossfläche und der Baugrenze sowie Abweichung vom durch Skizze (Schnitt) zugelassenen Haustyp und Abweichungen von den Festsetzungen des „übergreifenden Bebauungsplans“ wegen des nicht struktur-, profil- und farbgleichen Anschlusses der Dachfläche auf der Südseite der Reihenhausanlage) sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar und können städtebaulich akzeptiert werden. Die Eigentümer der benachbarten Reihenhausgrundstücke stimmten dem Vorhaben mit ihrer Unterschrift zu.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Einhausung der Dachterrasse (Überdachung bzw. Wohnraumerweiterung des 2. Obergeschosses) des Reihennittelhauses Platanenweg 29 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1046/190 der Gemarkung Kirchheim wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen

1. des Bebauungsplans Nr. 7 b wegen der Überschreitung der höchstzulässigen Geschossfläche (Nr. A. 4.2) um ca. 12 m², der Überschreitung der Baugrenze um ca. 0,5 m (Nr. A. 5.6) und der Abweichung von dem durch Skizze (Schnitt) zugelassenen Haustyps (Nr. A. 10.17) sowie
 2. des „übergreifenden Bebauungsplans“ wegen des nicht struktur-, profil- und farbgleichen Anschlusses der Dachfläche auf der Südseite der Reihenhausanlage (Nr. B.3.2)
- wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesende: 11

Ja:

11

Nein:

0

4. Bauleitplanung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

5. Bauleitplanung - Nachbargemeinde zur Kenntnis

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

6. Hochbau und Projektbetreuung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

7. Mobilität und Projekte

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

8. Verschiedenes

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

9. Mitteilung aus der Verwaltung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP wird kein Sachvortrag erstellt.

9.1. Antworten zu Anfragen

Information zur Anfrage von Frau Kröniger vom 08.10.2020: Bürgermeister Böttl erläutert ausführlich das mit der zuständigen Polizeiinspektion und dem Zweckverband erarbeitete Baustellenkonzept und informiert über vereinbarte Sperrzeiten für die Baustellenzufahrt, an die sich die ausführende Firma einmalig leider nicht gehalten hat.

9.2. Sonstiges

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

10. Anfragen aus dem Gremium

Anfrage von Frau Berit Vogel: Was kam bei der Überprüfung zu dem Bauantrag 3.5 öffentlich aus der Bauausschusssitzung vom 15.09.2020 bzgl. des Baumbestandes raus?

Antwort: Wird in der nächsten Bauausschusssitzung beantwortet.

Anfrage von Herrn Dr. Thomas Heinik: Wenn man von Poing kommend in die Dorfstraße abbiegen möchte wurden die Schilder geändert. Jetzt ist der Verkehr nur noch für Landwirtschaftliche Fahrzeuge frei und nicht mehr zusätzlich für Anwohner. Wer hat dies veranlasst und wer kontrolliert dies?

Antwort: Die verkehrsrechtliche Anordnung wurde vom Landratsamt München erlassen und kontrollieren tut dies die Polizei.

Anfrage von Herrn Franz Graf: Kann man in der Straße die Parallel zur Erdinger Straße verläuft eine Parkverbot für LKWs verhängen?

Antwort: Die Verwaltung wird dies prüfen.

Anfrage von Frau Ilse Pirzer: Kann in den Haushalt Geld eingestellt werden um den Spielplatz an der Wendelsteinstraße einzuzäunen, damit dieser sicherer für die Kinder wird.

Kommentar von Herrn Stephan Keck: Besser wäre es wenn Sträucher gepflanzt werden. Dies wäre günstiger und verhindert auch, dass die Kinder leicht auf die Straße gelangen können.

Anfrage von Frau Ilse Pirzer: Kann das Stopp-Schild am Oval aus München kommend abgehängt werden?

Antwort: Das rentiert sich nicht mehr.

Anfrage von Frau Ilse Pirzer: Was ist der aktuelle Stand im Kindergarten St. Elisabeth?

Antwort: Im Januar kommen genauere Informationen dazu.

Anfrage von Herrn Franz Graf: Der Spielplatz am Sportpark ist sehr gut geworden.

Anfrage von Herrn Stephan Keck: Auf die zusammengetretene Holzabspernung an der Heimstettner Straße kann verzichtet werden, da die Böschung so flach ist.

Antwort: Die Verwaltung wird dies prüfen.

Anfrage von Frau Berit Vogel: Können die in der Sicht stehenden Kirschlorbeeren in der Feldkirchner Straße 3 - 7 c entfernt werden?

Antwort: Die Verwaltung wird dies prüfen.

Anfrage von Frau Berit Vogel: Immer mehr Einfriedungen erfolgen in Gabionen- und Plastikausführungen, die den örtlichen Vorschriften entgegenstehen. Können die Bürger darauf aufmerksam gemacht werden?

Antwort: Dazu kam bereits ein Bericht in der KiMi.

Anfrage von Frau Berit Vogel: Warum muss die Gemeinde 1,2 Mio für das Grundstück wo die Brücke hinkommen soll zahlen?

Antwort: Das Grundstück hat die Gemeinde nicht gekauft, sondern dieses wurde im Rahmen der Umlegung zu „Kirchheim 2030“ der Gemeinde zugeteilt.

- ANLAGE 1 -

Ort: in der Mensa der Grund- und Mittelschule Kirchheim, Heimstettner Straße 12, 85551 Kirchheim b. München

Ende: 19:54 Uhr

Name	Funktion	Unterschrift
------	----------	--------------

Mitglieder:

Maximilian Bötl

Erster Bürgermeister

Michael Dirl

Gemeinderat

Franz Graf

Gemeinderat

Petra Mayr

~~Marianne Hausladen~~

Gemeinderätin

Dr. Thomas Heinik

Gemeinderat

Wolfgang Heinz-Fischer

Gemeinderat

Stephan Keck

Gemeinderat

Gerd Kleiber

Gemeinderat

Ilse Pirzer

Gemeinderätin

Florian Sift

Gemeinderat

Berit Vogel

Gemeinderätin

Colin Müller

Bauverwaltung

9.36

4. Diksha

[Signature]

W. H. L.

S. K.

14 R.

670

Flora 9

B. Vogel

Colin Mulla