

Gemeinde Kirchheim b. München

Sitzungsniederschrift

Gremium:

Bauausschuss

Sitzung am:

20.05.2025

Sitzungsort:

**Mensa Grund- u.
Mittelschule, Heimstettner
Straße 12, 85551 Kirchheim b.
München**

Sitzungsdauer: (von/bis)

19:00 Uhr / 19:17 Uhr

☒ X

Öffentliche
Sitzung

☒ X

Es folgt eine nichtöffentliche
Sitzung

☐

Nichtöffentliche
Sitzung

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Seiten 127 bis 148,
die Bestandteil dieses Protokolls sind.



Stephan Keck
Erster Bürgermeister



Anita Immler
Schriftführer

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

Genehmigt:

TOP	Thema
1.	Genehmigung der Niederschriften
2.	Umwelt, Energie, Klimaschutz und Abfallwirtschaft
3.	Bauordnung
3.1.	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im rückwärtigen Bereich (als Doppelhaushälfte), Poinger Straße 28
3.2.	Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwärtigen Bereich (als Doppelhaushälfte), Poinger Straße 28a
3.3.	Errichtung eines Lagerplatzes für leere Containermulden, Nähe Am Werbering
3.4.	Austausch/Errichtung von Werbeanlagen am bestehenden Tankstellengebäude, Florianstraße 31
3.5.	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte, Poinger Straße 28 – als Tektur zur Baugenehmigung Az. 4.1-0850/19/V
4.	Bauleitplanung
5.	Hochbau und Projektbetreuung
6.	Mobilität und Projekte
7.	Verschiedenes
8.	Mitteilung aus der Verwaltung
8.1.	Antworten zu Anfragen
8.2.	Sonstiges
9.	Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse
10.	Anfragen aus dem Gremium

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

Entschuldigt abwesend:

Gemeinderat	Graf Franz
Gemeinderat	Prohaska Marcel
Gemeinderat	Sift Florian
Gemeinderätin	Vogel Berit

1. Genehmigung der Niederschriften

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

2. Umwelt, Energie, Klimaschutz und Abfallwirtschaft

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

3. Bauordnung

3.1. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im rückwärtigen Bereich (als Doppelhaushälfte), Poinger Straße 28

Sachverhalt:

Für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 140/9 der Gemarkung Heimstetten wurde in diesem Jahr bereits ein Antrag auf die Erteilung einer Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen Az. 4.1-0142/25/V in der Sitzung des Bauausschusses am 25.03.2025 behandelt.

Es wurde der Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen zur bauaufsichtlichen Genehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/9 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 28, wird zu den eingereichten Unterlagen gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.

Einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 (Ja) : 2 (Nein)

Der Bauantrag befindet sich zur Genehmigungsprüfung beim Landratsamt.

Der neue Bauantrag wurde eingereicht, weil damit versucht wird, zusammen mit dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 140/50 der Gemarkung Heimstetten mit der Doppelhaushälfte Poinger Straße 28a ein Doppelhaus auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu errichten. Mit der Errichtung einer baulichen Anlage auf der Grundstücksgrenze entfällt die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der BayBO an dieser Stelle.

Nach Angaben des Planers wurde das Vorhaben und die Vorgehensweise mit dem Landratsamt abgesprochen.

Für das Vorhaben auf dem benachbarten Grundstück wird ein Vorbescheid beantragt, der diesem Ausschuss als TOP 3.2 vorliegt: „Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwärtigen Bereich (als Doppelhaushälfte), Poinger Straße 28a“ mit dem Aktenzeichen Az. 4.1-0027/25/VB und der Bauplanverzeichnis-Nr.: 17/25.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Eingabeplanung, die Antragsunterlagen mit Einfügnachweis und ein Ausschnitt der Flurkarte und des Luftbildes von 2021 sowie die Eingabeplanung des Antrags Az. 4.1-0142/25/V beigelegt. Diesen Unterlagen können die wesentlichen Merkmale entnommen werden.

Tabellarische Gegenüberstellung der zwei Planungen:

	Mehrfamilienhaus Az. 4.1-0142/25/V	Neue Planung
Anzahl Wohneinheiten	3	5
Grundfläche	ca. 89 m ² (13,61 m x 6,5 m)	ca. 136 m ² (15,0 m x ca. 9 m)
Geschossfläche	192 m ²	271,5 m ²
Wandhöhe	6,60 m	6,00 m
Firsthöhe	9,33 m	8,80 m
Dachform	Satteldach, First in N-S-Richtung	Satteldach, First in S-O-Richtung
Dachneigung	40°	20,5°
Dachaufbauten	keine; auf der Nordseite 1 Dachterrasse, B: 6,5 m, T: 1,45 m	auf der Südseite: 1 Satteldachgaube Dachneigung 15°, Breite ca. 5,5 m und Dachterrasse, B: ca. 5 m, T: 1,2 m
Vollgeschosse	E + OG, DG kein Vollgeschoss	E + OG, DG kein Vollgeschoss

Pkw-Stellplatz in TG	insgesamt 11 (mit Vorderhaus)	insgesamt 11 (mit Vorderhaus)
Fahrradstellplätze	12 Stellplätze im Garten, südlich des Neubaus	12 Stellplätze im Garten, südlich des Neubaus

Den Unterlagen sind Änderungen zur alten Planung des Mehrfamilienhauses Az. 4.1-0142/25/V zu entnehmen:

- eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 3 auf 5
- eine Erhöhung der Grundfläche um ca. 47 m²; dabei wurde die Breite des Vordergebäudes von ca. 9 m übernommen und die Länge um ca. 2,5 m vergrößert.
- eine Erhöhung der Geschossfläche um 79,5 m²
- eine Verringerung der Wandhöhe um 0,60 m
- eine Minimale Verringerung der Firsthöhe um 0,53 cm
- eine Änderung der Dachneigung (40° zu 20,5°)

Darüber hinaus ist wie beim Mehrfamilienhaus mit dem Aktenzeichen Az. 4.1-0142/25/V eine Tiefgarage mit 11 Pkw-Stellplätzen geplant, die für den Stellplatznachweis der neuen Eingabeplanung und der Planung für das Mehrfamilienhaus an der Poinger Straße mit dem Aktenzeichen Az. 4.1-0143/25/V dienen soll. Dabei wurde das Kellergeschoss an die neue Planung angepasst.

Der Zeichnung des Erdgeschosses mit Umgriff ist zu entnehmen, dass an der südlichen Grenze zum Grundstück mit der Gleisanlage der Bahnlinie München Simbach anstelle der zwei versetzt dargestellten Gabionenwände mit der Höhe von 2,50 m nun eine durchgehende Gabionenwand mit dieser Höhe als Schallschutzwand geplant ist – mit Rankpflanzen versehen. Die Wand ist nicht als Teil der Grundstückseinfriedung sondern als Schallschutz zu verstehen.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Als örtliche Bauvorschriften sind zu beachten:

1. die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe,
2. die Freiflächengestaltungssatzung,
3. die Stellplatz- und Fahrradsatzung,
4. die Einfriedungssatzung und
5. die Baumschutzverordnung.

Mit den Antragsunterlagen wird keine Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften beantragt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Größe der Grundfläche des Doppelhauses auf der Grundstücksgrenze mit ca. 300 m² (Haus Fl.Nr. 140/50: 165 m² (11 m x 15 m) und Haus Fl.Nr. 140/9: ca. 136 m² (15,0 m x ca. 9 m)) weicht im Vergleich zu der Grundfläche des Doppelhauses Poinger Straße 26 a und 26 b mit ca. 136 m² und der Grundfläche des Doppelhauses Poinger Straße 34 a und 34 b mit ca. 172 m² in einer Größenordnung ab, die der gemeindlichen Bauverwaltung bedenklich erscheint. Das Landratsamt wird gebeten bei der Prüfung dieses Antrags und des Antrags auf Vorbescheid darauf zu achten, dass sich das Doppelhaus in der beantragten Form und Größe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aus Sicht der gemeindlichen Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben erteilt werden, wenn das Landratsamt feststellt, dass die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.

Einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

H. Mayer,
Kirchheim, der 15.05.2025

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für den „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im rückwärtigen Bereich“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/9 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 28, mit den eingereichten Unterlagen gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.
Einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Abstimmung:

Anwesende: 8 Ja: 8 Nein: 0

Anmerkung:

GRM Hausladen nimmt nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

3.2. Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwärtigen Bereich (als Doppelhaushälfte), Poinger Straße 28a

Sachverhalt:

Für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 140/50 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 28a, wurde ein Antrag auf Vorbescheid i. S. d. Art. 71 Bayerische Bauordnung – BayBO – vorgelegt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Ausschnitt der Flurkarte und des Luftbildes von 2021, ein Lageplan mit Dachaufsicht und ein Schnitt, sowie die Antragsunterlagen mit Berechnungen und der Fragestellung zum Vorbescheid beigelegt.

Zur im Anhang befindlichen Fragestellung zum Antrag auf Vorbescheid:

„Ist das Vorhaben mit einer Gebäudebreite von 15 m, Firsthöhe von 8,80 m und Wandhöhe von 6,0 m, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?“

Begründung:

„Das geplante Vorhaben fügt sich sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere prägende Umgebung ein und orientiert sich dabei insbesondere an den Referenzbeispielen Poinger Straße 18, Poinger Straße 34a bis 34b und Poinger Straße 50 bis 60. Die geplante Bebauung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die seitens des Gesetzgebers als für eine ausreichende Belichtung und Belüftung bzw. ausreichenden Sozialabstand für als notwendig erachtete Abstandsfläche wird eingehalten.

Die Familie mit 5 Kindern benötigt dringend mehr Wohnfläche.“

Der Antrag auf Vorbescheid wurde eingereicht, weil damit versucht wird, zusammen mit den Eigentümern des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 140/9 der Gemarkung Heimstetten mit der Doppelhaushälfte Poinger Straße 28 ein Doppelhaus auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu errichten.

Nach Angaben des Planers wurde das Vorhaben und die Vorgehensweise mit dem Landratsamt abgesprochen.

Für das Vorhaben auf dem benachbarten Grundstück wird die Erteilung einer Baugenehmigung beantragt, die diesem Ausschuss als TOP 3.1 vorliegt: „Neubau eines Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Bereich (als Doppelhaushälfte), Poinger Straße 28“ mit dem Aktenzeichen Az. 4.1-0220/25/V und der Bauplanverzeichnis-Nr.: 16/25.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Darüber hinaus sind für das Vorhaben zu beachten:

- die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“)
- die Stellplatz- und Fahrradsatzung
- die Freiflächengestaltungssatzung
- die Einfriedungssatzung
- die Baumschutzverordnung

Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Größe der Grundfläche des Doppelhauses auf der Grundstücksgrenze mit ca. 300 m² (Haus Fl.Nr. 140/50: 165 m² (11 m x 15 m) und Haus Fl.Nr. 140/9: ca. 136 m² (15,0 m x ca. 9 m)) weicht im Vergleich zu der Grundfläche des Doppelhauses Poinger Straße 26 a und 26 b mit ca. 136 m² und der Grundfläche des Doppelhauses Poinger Straße 34 a und 34 b mit ca. 172 m² in einer Größenordnung ab, die der gemeindlichen Bauverwaltung bedenklich erscheint. Das Landratsamt wird gebeten bei der Prüfung dieses Antrags und des Antrags auf Baugenehmigung darauf zu achten, dass sich das Doppelhaus in der beantragten Form und Größe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Meinung der gemeindlichen Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, wenn das geplante Mehrgenerationenhaus an das beantragte Mehrfamilienhaus im Sinne eines Doppelhausneubaus profilgleich angebaut wird, und das Landratsamt feststellt, dass der Vorbescheid und die Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus auf dem benachbarten Grundstück erteilt werden können, weil die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.

Im Übrigen ist anzumerken, dass einer Abweichung von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften nicht zugestimmt wird.

H. Mayer,
Kirchheim, der 15.05.2025

Beschluss:

Die im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrgenerationenhauses gestellte Frage wird seitens der Gemeinde wie folgt beantwortet:

Der „Neubau eines Mehrgenerationenhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstücks“ Fl.Nr. 140/50 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 28a (als Doppelhaushälfte), mit einer Gebäudebreite von 15 m, einer Firsthöhe von 8,80 m und einer Wandhöhe von 6,0 m, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, ist planungsrechtlich zulässig, wenn das Landratsamt dies feststellt. In diesem Fall wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß Sachvortrag erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass einer Abweichung von den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften nicht zugestimmt wird.

Abstimmung:

Anwesende: 9

Ja:

9

Nein:

0

3.3. Errichtung eines Lagerplatzes für leere Containermulden, Nähe Am Werbering

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Austausch bzw. für die Errichtung eines Lagerplatzes für leere Containermulden, Nähe Am Werbering, auf dem Grundstück Fl.Nr 165/26 der Gemarkung Heimstetten.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Eingabeplanung, die Antragsunterlagen mit einer Beschreibung und ein Luftbild beigelegt. Diesen Unterlagen können die wesentlichen Merkmale entnommen werden.

Der Beschreibung ist zu entnehmen, dass das genannte Grundstück angemietet wurde, um es als „reines Außenlager“ ohne den Einsatz von Personal zu nutzen und darauf „ausschließlich leere grüne Containermulden“ abzustellen. Dabei soll weder der Strauch- und Baumbewuchs noch die Zu- und Abfahrt verändert werden. „Es bleibt alles unverändert.“

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch § 8 BauNVO vorgegeben:

1. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
2. Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Das Vorhaben ist demnach gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2.1. BauNVO als Lagerplatz zulässig.

Dem Luftbild ist zu entnehmen, dass sich momentan ein Parkplatz auf dem Baugrundstück befindet.

Bei der Durchsicht der gemeindlichen Bauakten wurde festgestellt, dass das Grundstück Fl.Nr. 165/26 der Gemarkung Heimstetten Bestandteil einer Baugenehmigung ist, die mit Bescheid vom 28.01.2016 erteilt wurde. Hier werden im Freiflächengestaltungsplan der Baugenehmigung für die „Umnutzung von Flächen in der Nutzungseinheit Bogner als Outletverkaufsfläche und Kantine“ Kfz-Stellplätze dargestellt. Als Nebenbestimmung wird u.a. festgesetzt, dass „für die zugelassene Nutzungsänderung“ „insgesamt 99 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bereitzustellen und auf Dauer zu erhalten“ sind.

In den neu vorgelegten Unterlagen wird auf diesen Sachverhalt kein Bezug genommen. Seitens der gemeindlichen Bauverwaltung kann nicht nachgeprüft werden, ob die Stellplätze baurechtlich noch erforderlich sind.

Nach Meinung der gemeindlichen Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zur Baugenehmigung für das beschriebene Vorhaben, die Errichtung eines Lagerplatzes für leere Containermulden, Nähe Am Werbering, auf dem Grundstück Fl.Nr 165/26 der Gemarkung Heimstetten unter der Maßgabe erteilt werden, dass das Landratsamt feststellt, dass die Stellplätze, die im Freiflächengestaltungsplan der Baugenehmigung für die „Umnutzung von Flächen in der Nutzungseinheit Bogner als Outletverkaufsfläche und Kantine“ dargestellt sind, mit der beantragten Nutzung überbaut werden dürfen.

H. Mayer,
Kirchheim, der 15.05.2025

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Lagerplatzes für leere Containermulden, Nähe Am Werbering, auf dem Grundstück Fl.Nr 165/26 der Gemarkung Heimstetten mit den eingereichten Antragsunterlagen gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe gemäß Sachvortrag erteilt, dass das Landratsamt feststellt, dass die Stellplätze, die im Freiflächengestaltungsplan der Baugenehmigung für die „Umnutzung von Flächen in der Nutzungseinheit Bogner als Outletverkaufsfläche und Kantine“ dargestellt sind, mit der beantragten Nutzung überbaut werden dürfen.

Abstimmung:

Anwesende: 9

Ja: 9

Nein: 0

3.4. Austausch/Errichtung von Werbeanlagen am bestehenden Tankstellengebäude, Florianstraße 31

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Austausch bzw. für die Errichtung von Werbeanlagen am bestehenden Tankstellengebäude, Florianstraße 31, auf dem Grundstück Fl.Nr. 190/21 der Gemarkung Kirchheim.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Eingabeplanung und die Antragsunterlagen mit der Beschreibung der Werbeeinrichtungen beigelegt. Diesen Unterlagen können die wesentlichen Merkmale entnommen werden.

Der Beschreibung ist zu entnehmen, dass

1. das bestehende Werbeschild über dem Eingang zum Tankstellenverkaufsraum demontiert und gegen den Kunststoffleuchtkasten mit Schriftzug (Länge: 1,35 m, Höhe: 0,49 m, Tiefe: 0,10 m, innenliegende LED-Beleuchtung, nicht blendend) und den darunterliegenden Schriftzug mit Leuchtbuchstaben (Länge: 3,95 m, Höhe: 0,57 m, Tiefe: 0,10 m) ersetzt werden und
2. die bestehende Glasfassade mit farbigen Kunststofffolien (Fotodrucke aus Kunststofffolien mit Eigenwerbung zu aktuellen Produktangeboten) beklebt werden – auf eine Länge von 12,50 m und der Höhe von 1,00 m soll.

Alle weiteren vorhandenen Werbeelemente bleiben unverändert erhalten.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 12. g) BayBO sind folgende Werbeanlagen verfahrensfrei:

„Werbeanlagen in Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, auf abgegrenzten Versammlungsstätten, Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage“.

Mit der üblichen Eingangsbestätigung des Landratsamtes zu einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren wird die Gemeinde gebeten, „über das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist“ zu entscheiden.

Nach Meinung der gemeindlichen Bauverwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen zur Baugenehmigung für das beschriebene Vorhaben, den Austausch bzw. für die Errichtung von Werbeanlagen am bestehenden Tankstellengebäude erteilt werden.

H. Mayer,
Kirchheim, der 15.05.2025

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für den Austausch bzw. die Errichtung von Werbeanlagen am bestehenden Tankstellengebäude, Florianstraße 31, auf dem Grundstück Fl.Nr 190/21 der Gemarkung Kirchheim mit den eingereichten Antragsunterlagen gemäß Sachvortrag erteilt.

Abstimmung:

Anwesende: 9

Ja: 9

Nein: 0

3.5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte, Poinger Straße 28 – als Tektur zur Baugenehmigung Az. 4.1-0850/19/V

Beratungsfolge:		Sitzungstermin:	TOP-Nr.:	Abstimmung Ja Nein	
Bauausschusssitzung	beschließend	25.03.2025	3.4.	11	0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde Sitzungen des Bauausschusses am 25.03.2025 behandelt.

Es wurde der Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen zur bauaufsichtlichen Genehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/9 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 28, wird zu den eingereichten Unterlagen gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt,

1. dass der Neubau als profilgleicher Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte Poinger Straße 28 a (gemäß Bescheid Baugenehmigung Az. 4.1-0850/19/V) errichtet wird,
2. dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist und
3. dass das Landratsamt feststellt, dass die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.

Einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 (Ja) : 0 (Nein)

Der Bauantrag befindet sich zur Genehmigungsprüfung beim Landratsamt.

Nach Mitteilung des Landratsamts stellt die Forderung, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, keine Maßgabe der städtebaulichen Ordnung in einem Baugebiet nach § 34 BauGB dar. Deshalb würde die Untere Bauaufsichtsbehörde das gemeindliche Einvernehmen ersetzen müssen.

In Absprache mit dem Entwurfsplaner des Bauantrags soll der Beschluss abgeändert aber auch die Eingabeplanung geändert bzw. angepasst werden:

Das gemeindliche Einvernehmen zur bauaufsichtlichen Genehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/9 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 28, wird zu den eingereichten Unterlagen gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe erteilt,

1. dass der Neubau als profilgleicher Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte Poinger Straße 28 a (gemäß Bescheid Baugenehmigung Az. 4.1-0850/19/V) errichtet wird, und
2. dass das Landratsamt feststellt, dass die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.

Einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Der Anlage dieser Sitzungsvorlage ist eine Entwurfsplanung, eine Gegenüberstellung der Entwurfsplanung und der Eingabeplanung und der letzte Schriftverkehr mit dem Entwurfsverfasser der Eingabeplanung beifügt.

Den Unterlagen sind die Änderungen zur Planung des laufenden Genehmigungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 4.1-0143/25/V zu entnehmen; sie betreffen die durch „Wölkchen“ gekennzeichneten Stellen:

- Zwerchgiebel auf der Nord- und Südseite: Verkleinerung (Breite) von 8,135 m auf 5,33 m (entsprechend der rechtswirksamen Baugenehmigung 4.1-0850/19/V) im Abstand von 1,40 m zur westlichen Grundstücksgrenze und Veränderung der Dachneigung des Satteldaches von 15° auf 16°
- 2 Balkone im Dachgeschoss im Bereich der Zwerchgiebelfassaden: Vergrößerung (Breite) von 2,00 m auf 3,00 m mit/infolge der Veränderung der Giebelfläche
- Terrasse/Balkon im Obergeschoss auf der Ostseite über der Tiefgaragenzufahrt: Verkleinerung der Länge von 5,40 m auf 4,50 m und bauliche Veränderung als freitragender Balkon mit Entkoppelung von der Konstruktion der Überdachung der TG-Abfahrt.

H. Mayer,
Kirchheim, der 15.05.2025

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage als Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/9 der Gemarkung Heimstetten, Poinger Straße 28, mit der vorgelegten Entwurfsplanung gemäß Sachvortrag in Aussicht gestellt - unter der Maßgabe,

1. dass der Neubau als profilgleicher Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte Poinger Straße 28 a (gemäß Bescheid Baugenehmigung Az. 4.1-0850/19/V) errichtet wird, und
2. dass das Landratsamt feststellt, dass die Kriterien nach § 34 BauGB erfüllt werden.

Einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Die gemeindliche Bauverwaltung wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen entsprechend diesen Beschluss auf dem Verwaltungsweg herzustellen, wenn die Entwurfsplanung als Austauschplanung beim Landratsamt eingereicht worden ist.

Abstimmung:

Anwesende: 9

Ja:

9

Nein:

0

4. Bauleitplanung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

5. Hochbau und Projektbetreuung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

6. Mobilität und Projekte

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

7. Verschiedenes

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

8. Mitteilung aus der Verwaltung

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

8.1. Antworten zu Anfragen

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

8.2. Sonstiges

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

9. Bekanntgabe nicht-öffentlich gefasster Beschlüsse

Sachverhalt:

Zu diesem TOP liegt nichts vor.

10. Anfragen aus dem Gremium

Diskussionsverlauf:

GRM Heinz-Fischer zur Verunreinigung im Ortspark:

Es erfolgte ein Hinweis, dass die Bäume massiv mit Blaukorn gedüngt wurden, das in öffentlichen Anlagen verboten ist.

Antwort Erster Bürgermeister Stephan Keck:

Ein Verbot ist nicht bekannt. Die Gemeinde hält sich an die Vorschriften.

Antwort Abteilung 3 – Planungs- und Bauwesen:

Der vermeintliche „Blaukorn“ ist der ausgelaufene Inhalt von Sitzsäcken, die letztes Jahr während der Landesgartenschau aufgeplatzt sind.

Die Anfrage der Bürger wurde vom Bauamt bereits beantwortet.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19:17 Uhr

ANWESENHEITSLISTE**- ANLAGE 1 -****05. Bauausschusssitzung am Dienstag, den 20.05.2025,**

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

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

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

Mitglieder:

Stephan Keck	Erster Bürgermeister	<u>anwesend</u>
Michael Dirl	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
Wolfgang Heinz-Fischer Franz Graf	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
Marianne Hausladen	Gemeinderätin	<u>anwesend</u>
Tanja Heidacher	Gemeinderätin	<u>anwesend</u>
Dr. Thomas Heinik	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
Wolfgang Heinz-Fischer	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
Gerd Kleiber	Gemeinderat	<u>anwesend</u>
Marcel Prohaska	Gemeinderat	<u>entschuldigt</u>
Beate Neubauer Florian Sift	Gemeinderätin	<u>anwesend</u>
Berit Vogel	Gemeinderätin	<u>entschuldigt</u>
Markus Böhmfeld		anwesend
Harry Mayer		anwesend
Anita Immler		anwesend