

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 1

Sitzung am: Mittwoch, 8. Februar 2012

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:14 Uhr

Status: Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 14.12.2011
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet "Südlich der Falkenstraße"
 - Behandlung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
 - Satzungsbeschluss
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/29, Gemarkung Karlsfeld, Lindenstraße 4;
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/24, Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 12;
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einkaufszentrums mit oberirdischer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 714, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 173;
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2012
Nr. 001/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 14.12.2011

Beschluss:

Die Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 14.12.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2012
Nr. 002/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für das Gebiet "Südlich der Falkenstraße"
- Behandlung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 08.06.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Der Bebauungsplan wurde im Bereich der Gestaltung der Terrassenüberdachung, Wintergärten und Balkongeländer geändert.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Auf eine zusammenfassende Erklärung bzw. auf einen Umweltbericht wurde verzichtet.

In der Zeit vom 10.11.2011 bis 15.12.2011 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Lediglich seitens des Landratsamtes Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange ging mit Schreiben vom 23.11.2011 eine Stellungnahme ein, die redaktionelle Änderungen zur Formulierung angeregt.

Seitens des Staatlichen Bauamtes Freising, Straßenbauamt, wurde mit Schreiben vom 08.11.2011 auf die benachbarte St 2063/Bajuwarenstraße und die dadurch bestehenden Beschränkungen hingewiesen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt o.g. Bebauungsplanänderung i.d.F.v. 08.02.2012 mit den vorgenommenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2012
Nr. 003/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 4 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/29, Gemarkung Karlsfeld, Lindenstraße 4;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 - Baulinienplan Rothschaige. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 und § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut und soll durch einen Neubau in Form eines Vierspänners (Haus 1 - 4) in E+D-Bauweise mit Satteldach 42° ersetzt werden. Die zur Lindenstraße gelegenen zwei Reihenhäuser (Haus 3 / 4) sind um 1,00 m versetzt sowie um ca. 1,00 m höher.

Die Gesamtmaße des Gebäudes betragen 11,00 m auf 24,40 m, die Wand- / Firsthöhe 5,52 m / 10,56 m. Das Haus 4 ist breiter und im Untergeschoss befinden sich 2 Stellplätze; die 6 weiteren Stellplätze werden oberirdisch entlang der Lindenstraße situiert.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 7 - Überschreitung der hinteren Baulinie - ist eine Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Befreiung kann erteilt werden; sie ist städtebaulich vertretbar, da die Baulinie bereits durch die Nachbarbebauung überschritten ist.

Die nähere Umgebung weist eine sehr heterogene Bebauung auf. Das Vorhaben ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung an der Obergrenze, insgesamt fügt es sich aber in die nähere Umgebung ein.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 4 Reihenhäusern wird erteilt.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 7 - Überschreitung der hinteren Baulinie - wird eine Befreiung erteilt.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2012
Nr. 004/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/24, Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 12;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 - Baulinienplan Rothschaige. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 und § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut und soll durch ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in E+I-Bauweise mit Satteldach 31° ersetzt werden.

Die Gesamtmaße des Gebäudes betragen 11,24 m auf 19,99 m, die Wand- / Firsthöhe 6,62 m / 9,99 m. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 6 Garagen und als 3 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 7 - Überschreitung der vorderen Baulinie - ist eine Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Befreiung kann erteilt werden und ist städtebaulich vertretbar.

Die nähere Umgebung weist eine sehr heterogene Bebauung auf. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen wird erteilt.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 7 - Überschreitung der vorderen Baulinie - wird eine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Bau- und Werkausschuss
8. Februar 2012
Nr. 005/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einkaufszentrums mit oberirdischer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 714, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 173;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 b „östlich der Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 117,20 m auf 49,05 m und eine Wandhöhe von 14,20 m sowie ein Flachdach. Im Basement befinden sich ebenerdig eine Bank und ein Gastronomiebetrieb sowie der Großteil der Stellplätze; insgesamt werden 163 oberirdische Stellplätze nachgewiesen - davon 139 im Gebäude.

Über die zwei weiteren Geschoße Ebene 0 und Ebene 1 erstrecken sich fünf weitere Mieteinheiten für Einzelhandel (u.a. Elektrofachmarkt) zwischen 800 qm und 4.657 qm Bruttogeschoßfläche sowie eine Mieteinheit mit 105 qm für Dienstleistung.

Es wird darauf verwiesen, dass Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 qm zulässig sowie bestimmte Sortimente ausgeschlossen sind; Befreiungen hierzu werden nicht in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Da es sich um einen Sonderbau handelt, ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einkaufszentrums mit oberirdischer Garage wird erteilt; Befreiungen hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels oder der Sortimentsbeschränkung werden nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	3