

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 12

Sitzung am: Dienstag, 26. Juli 2011

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 21.40 Uhr

Status: Öffentliche Sitzung

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.07.2011
2. Antrag der Münzprägstatt, Einsteinstr. 1 auf Austausch der Pappeln wegen Beschattung der Photovoltaikanlage
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/16, Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 7;
4. Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines Wohngebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 744/7, Gemarkung Karlsfeld, Richard-Wagner-Straße 12;
5. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses als Rückgebäude mit Tiefgarage bzw. Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 20 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/23, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 9;
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/15, Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 14;
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/10, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 10;
8. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Betrieb einer Heilpädagogischen Tagesstätte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 780/17, Gemarkung Karlsfeld, Ohmstraße 12;
9. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 127/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der letzten Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.07.2011

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 13.07.2011 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 128/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag der Münzprägstatt, Einsteinstr. 1 auf Austausch der Pappeln wegen Beschattung der Photovoltaikanlage

Sachverhalt:

Mit Email vom 19.07.11 beantragte die Fa. Münzprägstatt den Austausch der Pappeln auf ihrem Grundstück in der Einsteinstraße 1 aufgrund der zunehmenden Beeinträchtigung der Effektivität einer bestehenden Photovoltaikanlage auf dem Dach der Firma. Der Schattenwurf der vor elf Jahren gepflanzten Säulenpappeln bewirke, dass immer weniger Strom aus den Solarzellen ins Netz gespeist wird. Darüber hinaus sei damit auch die geplante Investition in weitere Module auf dem zu errichtenden Anbau in Frage gestellt (siehe Antrag).

Gemäß der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 70, Neues Gewerbegebiet soll in der „Gartenstadt Karlsfeld“ die Grüngestaltung auch das Gesicht des neuen Gewerbegebietes mitprägen. Die stadtlandschaftliche Konzeption geht von einer intensiven Um- und Durchgrünung des Gewerbegebietes aus, die durch Grünstrukturen entlang der inneren Grundstücksteilungen innerhalb der Baureihe ergänzt werden.

Gemäß Satzung des Bebauungsplanes Nr. 70 sollen private und öffentliche Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung als Einheit ein interessantes und abwechslungsreiches Raumgefüge bilden, das zu einer visuellen und ökologischen Bereicherung des Gewerbegebietes beiträgt. Um dieses Ziel zu erreichen waren Pappelreihen (*Populus nigra* „Italica“, Säulenpappel) entlang der privaten Grundstücksgrenzen auf privatem Grund als Sichtschutz- und Raumbildungselemente vorgesehen. Hierdurch sollte erreicht werden, die z.T. relativ hohen Baukörper schnell und nachhaltig zu verdecken. Entlang der öffentlichen Erschließungs- und Zufahrtsstraßen sind Alleen und Baumreihen mit Baumarten wie Spitz-Ahorn, Rosskastanie, Straßen-Esche, Stadt-Linde, Scheinakazie vorzusehen, wobei pro Straßenzug eine Baumart auszuwählen und durchgängig zu pflanzen ist.

Bei einer Ortsbesichtigung am 16.07.11 mit der Kreisfachberatung des Landratsamtes wurde festgestellt, dass sich die Pappeln, Einsteinstr. 1 in gesundem Zustand befinden. Eine Kappung der Pappeln wird nicht befürwortet.

Eine Beeinträchtigung der Photovoltaikanlage könnte nur durch den Austausch mit kleineren Bäumen, die den Gebäudekörper nicht überragen, dauerhaft verhindert werden. Damit müsste jedoch das für das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 70 festgelegte Städtebauliche Konzept aufgegeben werden.

Bereits im Jahr 2008 stellten Gewerbetreibende aus der Gaußstraße ebenfalls einen Antrag auf Austausch der Pappelbepflanzung. Als Begründung wurde damals angegeben: extreme Laubbelastung, Gefahr von herunterfallenden Ästen, Anheben von Pflastersteinen. In der Bauausschusssitzung am 26.11.2008 wurde einstimmig beschlossen, dass aufgrund der

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 dem Wunsch der Antragsteller, die Pappelbepflanzung im Neuen Gewerbegebiet in der Gaußstraße auszutauschen nicht entsprochen werden kann.

Sollte dem Austausch der Pappeln in der Einsteinstr. 1 zugestimmt werden ist prinzipiell zu klären, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 geändert werden sollen

Beschluss:

Der Antragsteller wird aufgefordert, ein Sachverständigengutachten über die Beeinträchtigung der Photovoltaikanlage durch eine Beschattung durch die Pappeln zur nächsten Bauausschusssitzung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 129/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366/16, Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 7;

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.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll folgende Frage geklärt werden:
Ist eine Bebauung mit einem Doppelhaus (E+1+D) mit Garagen und Stellplätzen, wie im Plan dargestellt möglich?

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 14,80 m / 11,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von ca. 6,73 m / 10,53 m sowie ein Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35°.

Der Bereich weist eine Gemengelage auf, d.h. es herrscht eine heterogene Bebauung vor mit sehr unterschiedlich großen Baukörpern. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 7 - Überschreitung des Bauraumes in westlicher Richtung durch das Hauptgebäude und die Garage - ist eine Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Garagengebäude sollen dabei die vordere Baulinie nicht überschreiten.

Die Befreiung berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Die Stellplatz- und Gaubensatzung ist einzuhalten.

Eine Bebauung wie beantragt ist möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen wie im Plan dargestellt wird erteilt.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 7 - Überschreitung des Bauraumes in westlicher Richtung durch das Hauptgebäude und die Garage - wird eine Befreiung erteilt.

Die Garagen sollen die vordere Baulinie nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Stellplatz- und Gaubensatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 130/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines Wohngebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 744/7, Gemarkung Karlsfeld, Richard-Wagner-Straße 12;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 – Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 und 34 BauGB.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll folgende Frage geklärt werden:
Ist die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Garagen wie im beiliegenden Lageplan dargestellt möglich? Grundfläche ca. 14,0 m x 15,0 m, Bauweise: E+1+D, Dachneigung ca. 30°, Wandhöhe 6,0 m, Satteldach mit Realteilung im First, unter Einhaltung der Abstandsfläche nach BayBO.

Das Gebäude weist darüber hinaus eine Firsthöhe von ca. 10,0 m auf. Des Weiteren überschreitet der Baukörper auf ganzer Länge die vordere Baulinie um 1,0 m.

Die Bebauung ist an der oberen Grenze, fügt sich aber noch in die nähere Umgebung ein bis auf die absolute Höhe.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 - Überschreitung der vorderen 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 von der nordöstlich liegenden Bebauung nicht eingehalten wird.

Die Bebauung wie beantragt ist möglich. Die Dachneigung ist aber zu reduzieren

Die Realteilung ist nicht Gegenstand einer planungsrechtlichen Beurteilung.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
Die Stellplatz- und Gaubensatzung ist einzuhalten.

Personelle Auswirkungen:

Im Gremium bestand Einverständnis den Antragsteller eine Erläuterung abgeben zu lassen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines Wohngebäudes und Neubau eines Doppelhauses mit Garagen mit einer Grundfläche ca. 14,0 m x 15,0 m, Bauweise: E+1+D und Wandhöhe 6,0 m wird erteilt. Die Firsthöhe darf 10 m nicht überschreiten.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 - Überschreitung der vorderen Baulinie - wird eine Befreiung erteilt.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Stellplatz- und Gaubensatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 131/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses als Rückgebäude mit Tiefgarage bzw. Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 20 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/23, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 9;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 und § 34 BauGB.

Der Bau- und Werkausschuss hat sich am 16.02.2011 sowie am 25.05.2011 mit verschiedenen Bebauungsvarianten befasst und hierzu das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da die Voraussetzungen hinsichtlich des Einfügens nicht erfüllt waren.

Mit dem nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Zu Variante 1

EFH-Rückgebäude: 14 m x 9 m, E+D, Wand- / Firsthöhe 4,0 m / 10,0 m

MFH-Vordergebäude: 2 x 10 m x 16 m, à 6 WE, E+1+D, Wand- / Firsthöhe 6,0 m / 11,0 m

a) Sind diese Baukörperhöhen machbar?

Die Wandhöhe von 4,0 m beim Rückgebäude bzw. 6,0 m bei den Vordergebäuden ist möglich. Die beantragten Firsthöhen überschreiten den durch die Umgebung gesetzten Rahmen: möglich ist eine Firsthöhe von max. 8,0 m – 9,0 m beim Rückgebäude und max. 10,0 m beim Vordergebäude.

Unabhängig davon kann es bei den beantragten Firsthöhen durch die entstehende Dachneigung gegebenenfalls bei den Vordergebäuden zu Abstandsflächenproblemen kommen.

b) Sind die westlichen Gaubendachaufbauten in gleicher Dimension wie beim Nachbargebäude rechts Fl.-Nr. 752/22 als Bezugsobjekt möglich?

Soweit die Dachaufbauten durch die gemeindliche Satzung geregelt sind und die dortigen Festsetzungen eingehalten werden, sind Gauben möglich. Eine Zustimmung zu Abweichungen hiervon wird nicht erteilt.

Unabhängig davon sind bauordnungsrechtliche Vorgaben einzuhalten (z. B. Abstandsflächen); dies gilt auch für sonstige nicht von der Satzung erfasste Dachaufbauten.

c) Sind die Kerkervorbauten in gleicher Dimension, wie beim Nachbargebäude rechts Fl.-Nr. 752/22 als Bezugsobjekt möglich?

Vorbauten sind möglich, soweit sie nicht für die Baukörpergröße prägend sind und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten werden (z. B. Zulässigkeit in den Abstandsflächen).

d) Damit die TG kleiner dimensioniert werden kann – können an der nordöstlichen Grundstücksecke 3 oberirdische Garagen platziert werden?
Die Zufahrt würde, wenn notwendig unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden auf ca. 3,60 m verbreitert werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind Garagen möglich, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten (Grenzgaragen).

Eine Zustimmung zu Abweichungen von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

dd) Wenn ja zu Pkt. d) – kann die Zufahrt an der Grundstücks-Ostgrenze wie beim Nachbargebäude rechts Fl.-Nr. 752/22 gepflastert oder asphaltiert werden.

Grundsätzlich gilt, dass der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß beschränkt werden soll und die Oberflächen wasserdurchlässig anzulegen sind (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB bzw. analog § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dies ist dann in einem dem Bauantrag beizulegenden Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

2. Zu Variante 2

PKW-Stellplätze

Wenn die Tiefgarage nicht gebaut wird, erfolgt der Stellplatznachweis oberirdisch über den hier dargestellten Garagenhof

a) Können die Stellflächen 9 – 20 mit Garagen überbaut werden

Aus planungsrechtlicher Sicht sind Garagen möglich, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Es wird aber angeregt eine entsprechende Gestaltung vorzunehmen: z. B. Gliederung durch ausreichende Baum- und Pflanzflächen auch als Abstandsgrün zum Nachbarn oder Wechsel von Carports, Garagen und offenen Stellplätzen.

Eine Zustimmung zu Abweichungen von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

b) Kann die Zufahrt und der Fahrbereich zwischen den Stellflächen asphaltiert werden?

Wie unter 1dd)

3. Objektive Beurteilung durch den Bauausschuss

auf der Maßgabe des § 34 BauGB – Einfügungsgebot

Welche der Überbauung in Bezugnahme der nachfolgenden Parameter fügen sich besser in die Umgebung ein?

Art der Nutzung:

4 EFH Neubau + Bestandsanierung oder MFH-Blockbauweise mit 10 – 13 Wohneinheiten, TG oder Garagenhof

Maß der Nutzung

Baukörpergrößen in Kubatur, Höhe und Wohn- und Nutzfläche

Diese Frage ist nicht Gegenstand einer planungsrechtlichen Beurteilung durch die Gemeinde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens!

Grundsätzlich erfolgt seitens der Gemeinde eine planungsrechtliche Beurteilung des beantragten Vorhabens auf Grundlage des BauGB, hier in erster Linie gemäß § 34 BauGB. Danach „ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art (analog §§ 2-14 BauNVO) und Maß (analog § 16 BauNVO, z. B. Höhe, überbaute Grundstücksfläche) der baulichen Nutzung, der Bauweise (analog § 22 BauNVO) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (analog § 23 BauNVO), 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.“
Das Vorhaben fügt sich ein, wenn es hinsichtlich der genannten Kriterien innerhalb des durch die Eigenart der Umgebung gesetzten Rahmens bleibt; es muss mit der Umgebung „harmonieren“, d.h. es dürfen keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus dem Gesetz ergebenden Gründen versagt werden.

Es gibt keine vergleichende Beurteilung, sondern jedes Vorhaben ist einzeln, grundstücksbezogen und nur nach Maßgabe der v.g. Kriterien zu beurteilen. Dabei ist es unerheblich, ob neu gebaut oder Bestand erhalten werden soll, wie viele Wohneinheiten entstehen, ob Stellplätze oberirdisch oder in einer Tiefgarage untergebracht werden. Ebenso spielen ideelle, wirtschaftliche oder ökologische Gründe keine Rolle. Aus städtebaulicher Sicht können gegebenenfalls andere Bebauungsvorschläge positiver beurteilt werden, dennoch müssen sich auch diese an den durch die Umgebung gesetzten Rahmen halten.

Unabhängig davon sind darüber hinaus sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (z. B. Bauordnungsrecht).

Wenn die Firsthöhen reduziert werden, fügen sich beide beantragte Alternativen in die nähere Umgebung ein.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 - Errichtung eines Baukörpers außerhalb des Bauraumes - ist eine Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Befreiung berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar.

Bei Reduzierung der Firsthöhen ist die Bebauung nach Variante 1 und 2 möglich.

Beschluss:

Zu 1a)

Die Wandhöhe von 4,0 m beim Rückgebäude bzw. 6,0 m bei den Vordergebäuden ist möglich. Die beantragten Firsthöhen überschreiten den durch die Umgebung gesetzten Rahmen: möglich ist eine Firsthöhe von max. 8,0 m – 9,0 m beim Rückgebäude und max. 10,0 m beim Vordergebäude.

Zu 1b)

Soweit die Dachaufbauten durch die gemeindliche Satzung geregelt sind und die dortigen Festsetzungen eingehalten sind, sind Gauben möglich. Eine Zustimmung zu Abweichungen hiervon wird nicht erteilt.

Zu 1c)

Vorbauten sind möglich, soweit sie nicht für die Baukörpergröße prägend sind und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten werden.

Zu 1d)

Aus planungsrechtlicher Sicht sind Garagen möglich, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Eine Zustimmung zu Abweichungen von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

Zu 1dd)

Grundsätzlich gilt, dass der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß zu beschränken ist und die Oberflächen wasserdurchlässig anzulegen sind.

Zu 2a)

Aus planungsrechtlicher Sicht sind Garagen möglich, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten. Es wird angeregt eine entsprechende Gestaltung vorzunehmen: z. B. Gliederung durch ausreichende Baum- und Pflanzflächen auch als Abstandsgrün zum Nachbarn oder Wechsel von Carports, Garagen und offenen Stellplätzen. Eine Zustimmung zu Abweichungen von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

Zu 2b)

Wie 1dd)

Zu 3.

Diese Frage ist nicht Gegenstand einer planungsrechtlichen Beurteilung durch die Gemeinde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens.

Aus städtebaulicher Sicht wird der Bebauungsvorschlag vom 25.05.2011 positiver beurteilt, dennoch muss sich dieser an den durch die Umgebung gesetzten Rahmen halten.

Bei Reduzierung der Firsthöhen ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Einfamilienhauses als Rückgebäude mit Tiefgarage bzw. die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 20 oberirdischen Stellplätzen möglich.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 - Errichtung eines Baukörpers außerhalb des Bauraumes - wird eine Befreiung erteilt.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 132/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/15, Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 14;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 und 34 BauGB.

Das Grundstück ist mit zwei miteinander verbundenen Wohnhäusern bebaut. Der östliche Wohnteil soll an der Südseite durch einen eingeschossigen Anbau mit ca. 56 m² Bruttogeschossfläche als Grenzbebauung erweitert werden, da eine Aufstockung des Bestandes auf Grund der baulichen und örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist.

Das Vorhaben liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Grenzen. Für die Grenzbebauung ist eine Abstandsflächenübernahme durch die Nachbarn erforderlich.

Die durch den Anbau insgesamt entstehende überbaute Grundstücksfläche fügt sich noch in die nähere Umgebung ein.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 – Errichtung eines Baukörpers außerhalb des Bauraumes – ist eine Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Grundsätzlich sind die Baugrenzen in diesem Bereich eingehalten. Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes sind aber bereits einige Gebäude außerhalb des Bauraumes errichtet; darunter auch das östliche Bestandsgebäude, das erweitert wird. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses wird erteilt.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 – Errichtung eines Baukörpers außerhalb des Bauraumes – wird eine Befreiung erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 133/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/10, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 10;

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 18,40 m / 14,00 m, eine Wand- / Firsthöhe von ca. 6,75 m / 11,25 m sowie ein Satteldach mit einer Neigung von 38°.

Durch das Vorhaben würde in diesem Bereich die Größe der vorhandenen Baukörper überschritten und wieder maßstabsbildend werden. Die Bebauung fügt sich nach Auffassung der Verwaltung nicht mehr in die nähere Umgebung ein, v.a. hinsichtlich überbauter Grundfläche und absoluter Höhe.

Die Dachgauben entsprechen hinsichtlich der Einzel- und der Summenbreite nicht der gemeindlichen Satzung. Es wird empfohlen keine Zustimmung zur Befreiung von einer örtlichen Bauvorschrift gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage und Befreiung von der Gaubensatzung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2011
Nr. 134/2011
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Betrieb einer Heilpädagogischen Tagesstätte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 780/17, Gemarkung Karlsfeld, Ohmstraße 12;

Sachverhalt:

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2010 zum Antrag auf Nutzungsänderung zum Betrieb von Unterrichtsräumen im 2. Obergeschoss des Vereins Kinderschutz e.V. das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

In einem Teilbereich des 1. Obergeschosses sollen nun auf einer Nutzfläche von ca. 330 m² Räume (u.a. 3 Gruppenräume, 3 Nebenräume, 2 Therapieräume) für den Betrieb einer Heilpädagogischen Tagesstätte untergebracht werden. Betreut werden dort durch 9 Lehrkräfte gleichzeitig maximal 29 Schüler im Alter von 3 – 12 Jahren.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 24 - Gewerbegebiet II. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB. Die Nutzung ist gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässig. Für die Ausnahme ist eine Zustimmung gem. § 31 Abs. 1 BauGB notwendig.

Stellplätze werden in ausreichender Zahl nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zum Betrieb einer Heilpädagogischen Tagesstätte und zur Ausnahme wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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