

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 1

Sitzung am: Mittwoch, 18. Januar 2017

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:32 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 14. Dezember 2016
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Carport-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/5/T, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße (2)
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Reihenhäusern sowie eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/22, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 7
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 701/25, Gemarkung Karlsfeld, Adalbert-Stifter-Straße 7
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 977/3 und 974, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 29/31
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
18. Januar 2017
Nr. 001/2017
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am
14. Dezember 2016**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 14. Dezember 2016
wird genehmigt

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
18. Januar 2017
Nr. 002/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Carport-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1076/5/T, Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße (2)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist im nördlichen Bereich bebaut. Auf der südlichen Teilfläche soll ein Einfamilienhaus (E + I, Hauptgrundfläche 11,49 m auf 9,99 m, max. Wand- / Firsthöhe 6,90 m / 8,92 m, Satteldach 22° Dachneigung) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einem Carport (2) und als offener Stellplatz untergebracht.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Wand-/Firsthöhen sind aber zu überprüfen.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt. Die Wand-/Firsthöhen sind zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPL-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
18. Januar 2017
Nr. 003/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Reihenhäusern sowie eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/22, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 7

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist im nördlichen Bereich bebaut. Anstelle des Bestandes sollen im nördlichen Bereich 3 Reihenhäuser (E + D, Hauptgrundfläche 13,00 m auf 8,50 m, Wand- / Firsthöhe von 4,45 m / 8,56 m, Satteldach 44° Dachneigung) und im südlichen Bereich ein Einfamilienhaus (E + D, Grundfläche 6,75 m auf 6,42 m, Wand- / Firsthöhe von 3,66 m / 6,92 m, Satteldach 44° Dachneigung) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 8 offene Stellplätze untergebracht (3 am Moosweg, 3 zwischen den Gebäuden, 2 am Augustenfelder Weg).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Gaubensatzung ist einzuhalten; bei Haus 4 wird der Abstand Gaube/First (mind. 1,0 m) unterschritten (vorhanden 0,51 m).

Die Breite des Zwerchgiebels bei Haus 2 soll 3,50 m nicht überschreiten (vorhanden 4,33 m)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 3 Reihenhäusern sowie eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Die Gaubensatzung ist einzuhalten; bei Haus 4 wird der Abstand Gaube/First unterschritten.

Die Breite des Zwerchgiebels bei Haus 2 soll 3,50 m nicht überschreiten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
18. Januar 2017
Nr. 004/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 701/25, Gemarkung Karlsfeld, Adalbert-Stifter-Straße 7

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 61 / 1. Änderung - „Allacher- / Adalbert-Stifter-Straße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde auf Anregung des Grundstückseigentümers 2013 geändert.

Das Grundstück ist bebaut. Das Bestandsgebäude (II VG, Grundfläche 11,24 m auf 9,99 m) soll um ein Vollgeschoss aufgestockt (neu: Wand- / Firsthöhe von 8,98 m / 10,32 m, Zeldach mit 15° Dachneigung) und der Wintergarten im Süden vergrößert und verlagert werden mit überdachtem Freisitz (neu: Grundfläche von 3,89 m auf 9,63 m, Wandhöhe 3,32 m, Flachdach).

Die notwendigen Stellplätze sind bereits in Garagen (3) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan werden folgende Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB benötigt:

1. Überschreitung Bauraum durch Wintergarten/Freisitz an NW- und SO-Seite um jeweils 2,50 m.
2. Überschreitung GR (ca. 37 m² anstelle 12 m²).
3. Überschreitung Breite Balkon SW-Seite (ca. 60 % anstelle 50 % der Fassadenbreite).
4. Überschreitung Dachüberstand (1,25 m) anstelle 0,50 m).

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen kann zu Ziffer 1 und 2 erteilt werden.

Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, die Abweichung ist aber städtebaulich vertretbar, darüber hinaus hätte man den Bebauungsplan damals entsprechend angepasst.

Zu Ziffer 3 und 4 wird das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen nicht erteilt; die Breite der Balkone überschreitet die bereits zugelassene Ausnahme und der Dachüberstand ist bereits relativ großzügig festgesetzt und in gestalterischer Hinsicht grenzwertig/verunstaltend.

Das Vorhaben entspricht im Weiteren den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung und Sanierung des bestehenden Wohnhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen erteilt:

Überschreitung Bauraum durch Wintergarten/Freisitz an NW- und SO-Seite um jeweils 2,50 m.

Überschreitung GR (ca. 37 m² anstelle 12 m²).

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen nicht erteilt:

Überschreitung Breite Balkon Südseite (ca. 60 % anstelle 50 % der Fassadenbreite).

Überschreitung Dachüberstand (1,25 m) anstelle 0,50 m).

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
18. Januar 2017
Nr. 005/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 977/3 und 974, Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 29/31

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 98 - „Jägerstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sowie Mobilfunkanlagen.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll eine Wohnanlage mit 28 Wohnungen (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 51 m² und 103 m²) sowie 7 Gewerbeeinheiten (ca. 50 m² bis 80 m²) errichtet werden. Das L-förmige Gebäude (III/IV VG, das letzte Stockwerk als Staffelgeschoß) hat eine Grundfläche von 44,20 m bzw. 36,00 m auf 13,00 m, eine Wandhöhe von 9,75 m (III VG) bzw. 12,00 m (IV VG) und ein Flachdach.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (62) sowie oberirdisch als offene Stellplätze im Innenhof (10) und entlang der Jägerstraße (6) nachgewiesen; im Weiteren 69 Fahrradabstellplätze (18 im Innenhof, 24 im EG, 27 im KG).

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans: Unterschreitung der Bezugshöhe -Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss- für die Wandhöhe um 0,39 m unter Beibehaltung der festgesetzten Wandhöhen.

Mit der im Bebauungsplan vorgegebenen Bezugshöhe war die Anforderung an Rampen (max. Neigungsverhältnis 6%) unter Berücksichtigung barrierefreier Zugänge (Wohnen/Gewerbe) sowie die Anbindung an Bestandshöhen nicht umsetzbar.

Vermutlich wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Höhenangabe für das Bauteil „B1“ in Bezug zu den Bestandshöhen (Erschließungsflächen) zu hoch festgelegt.

Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 0,30 m im Bereich der Aufzugsüberfahrten.

Es gibt 3 Aufzugsüberfahrten mit einer Fläche von jeweils ca. 6 m². Die Überschreitung ist nur punktuell und damit unerheblich.

Überschreitung des Bauraumes für die Tiefgarage um jeweils ca. 4,70 m bzw. 5,10 m im Bereich der Jäger- bzw. der Allacher Straße.

Bei der Festlegung des Bauraumes für die Tiefgarage im Zuge der Bebauungsplanaufstellung war die tatsächliche Lage, Größe und Ausformung nicht absehbar. Zwischenzeitlich haben sich darüber hinaus auch noch die Anforderungen an die Stellplatzbreiten erhöht.

Strauch- anstelle von Baumpflanzungen im Bereich der Jägerstraße.

Der Bebauungsplan setzt eine Anleiterbarkeit für die Wohnungen über den 2. Rettungsweg straßenseitig voraus. Die Baumpflanzungen stehen dem entgegen. Des Weiteren fehlt auf Grund des immer noch auszugleichenden Höhenniveaus der notwendige Raum zur Unterbringung für Baumscheiben zur art- und funktionsgerechten Entwicklung schmalkroniger Bäume.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan werden Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB benötigt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen kann erteilt werden. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Das Vorhaben entspricht im Weiteren den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Wohnanlage mit 28 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen erteilt:

Überschreitung der Bezugshöhe -Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss- für die Wandhöhe um 0,39 m.

Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 0,30 m im Bereich der Aufzugsüberfahrten.

Überschreitung des Bauraumes für die Tiefgarage um jeweils ca. 4,70 m bzw. 5,10 m im Bereich der Jäger- bzw. der Allacher Straße.

Strauch- anstelle von Baumpflanzungen im Bereich der Jägerstraße.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1

EAPL-Nr. 6024.01