

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 03

Sitzung am: Mittwoch, 11. März 2015

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:20 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.02.2015
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 751/7, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 7
3. Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Fachoberschule auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1064/8, Gemarkung Karlsfeld, Zugspitzstraße 3
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 737/19 und 737/32, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 145
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1053/7, Gemarkung Karlsfeld, Südenstraße 27
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit neun Eigentumswohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/33, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 14
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/12, Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 8
8. Antrag der CSU auf Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung
- Empfehlung an den Gemeinderat
9. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 021/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom
04.02.2015**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 04.02.2015 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 022/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 751/7, Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 7**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Im hinteren Grundstücksbereich soll ein Gebäude (E + D, Grundfläche 10,00 m auf 13,00 m, Wand- / Firsthöhe 3,25 m / 7,45 m, Satteldach 40° Dachneigung) errichtet werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:
Wird dem Neubau entsprechend beiliegendem Lageplan zugestimmt?

Das Vorhaben überschreitet um ca. 12 m die hintere Baulinie.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.
Durch das Vorhaben werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan ist aber städtebaulich vertretbar. Entsprechende Bezugsfälle sind ebenfalls im direkten Umfeld vorhanden.

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

1992 wurde bereits in diesem Bereich ein Einfamilienhaus mit ähnlicher Kubatur genehmigt. Die Baugenehmigung wurde aber nicht umgesetzt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan - Überschreitung der nördlichen Baulinie um ca. 12,00 m - wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatz- und Gaubensatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 023/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Fachoberschule auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 1064/8, Gemarkung Karlsfeld, Zugspitzstraße 3**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/3. Änderung – „Karlsfeld West - Teil Ost / Sondergebiet“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut. Der Erweiterungsbau für die Fachoberschule schließt sich profilgleich (VG / Wandhöhe: III / 11,45 m, II / 7,58 m im Bereich Turnhalle, I / 3,75 m im Bereich der Nebenräume, Flachdach) an den westlich an der Grundstücksgrenze befindlichen 1. Bauabschnitt an.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid werden folgende Abweichungen vom Bebauungsplan abgeklärt:

1. Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche und Geschoßfläche.
2. Überschreitung des festgesetzten Bauraumes.
3. Nachweis von Stellplätzen nur oberirdisch, außerhalb des Bauraumes und nicht in einer Tiefgarage.
4. Grünordnung: Beseitigung von als erhaltenswert festgesetzten Bäumen.

Zu 1.

Im Bebauungsplan sind eine GR von 1.752 m² sowie eine GF von 3.900 m² festgesetzt. Die höchstzulässige GR wird um ca. 131 m² (ca. 7,5 %) und die GF um ca. 264 m² (ca. 6,8 %) überschritten.

Zu 2.

Der festgesetzte Bauraum wird im Süden um ca. 9,00 m und im Westen um ca. 3,00 m überschritten bzw. um ca. 210 m².

Zu 3.

Im SO 7 sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen. Da dies für ein Schulgebäude bzw. für den Schulbetrieb nicht geeignet ist, werden die notwendigen Stellplätze (3 pro Klasse) analog zum 1. Bauabschnitt oberirdisch untergebracht.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan sind Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Durch die Abweichungen werden zwar die Grundzüge der Planung berührt. Die Befreiungen können aber erteilt werden, da Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiungen erfordern sowie die Abweichungen städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt 48 Stellplätze herzustellen.

Zu 4.

Auf Grund der Lage des Bauvorhabens können die Bäume nicht erhalten werden. Dem Antrag auf Beseitigung von 4 Bäumen wurde bereits im Zuge einer isolierten Befreiung vom 13.02.2015 in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (> Ortstermin 10.02.2015) zugestimmt. Eine entsprechende Ersatzpflanzung ist in der Baugenehmigung aufzunehmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der Fachoberschule wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Abweichungen vom Bebauungsplan - Überschreitung der GR um ca. 131 m², der GF um ca. 264 m² und des Bauraumes um ca. 210 m² - wird erteilt.

Für das Gesamtvorhaben sind insgesamt 48 Stellplätze herzustellen.

Für die beseitigten Bäume ist eine entsprechende Ersatzpflanzung festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 024/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 737/19 und 737/32, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 145

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Errichtet werden soll ein Gebäude mit einer Hauptgrundfläche von 24,80 m x 19,48 m, 3 Vollgeschoßen (3. Geschoß als Staffelgeschoß), Wandhöhe 7,40 m bzw. 10,70 m und Flachdach.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch (26, davon 1 für Menschen mit Behinderung) und in einer Tiefgarage (13) auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung und Tiefgarage wird erteilt.
Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPl.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 025/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1053/7, Gemarkung Karlsfeld, Südenstraße 27

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Das Bauvorhaben weist eine Hauptgrundfläche von 12,00 m x 16,50 m, 2 Vollgeschoße, Wand- / Firsthöhe 7,00 m / 10,14 m und ein beidseitig abgeschrägtes Satteldach mit 28° Dachneigung auf.

Die erforderlichen Stellplätze werden als Doppelgarage, 1 Carport und 3 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich gerade noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage wird erteilt.

Die Länge der Grenzgarage darf max. 9,00 m betragen.

Im Freiflächengestaltungsplan ist noch ein ausreichend großer Spielplatz nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPl.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 026/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit neun Eigentumswohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/33, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 14

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit 4 bzw. 5 Wohnungen (jeweils Hauptbaukörper 12,25 m x 12,00 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 6,35 m / 10,61 m, Krüppelwalmdach 36°) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden als 3 offene Stellplätze zwischen den Gebäuden und in einer Tiefgarage (11) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Summenbreite der Dachaufbauten liegt jeweils über dem zulässigen 1/3 der Fassadenbreite. Das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von der gemeindlichen Gaubensatzung wird nicht erteilt.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Wohnanlage mit neun Eigentumswohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen wird erteilt.

Die Summenbreite der Dachaufbauten liegt jeweils über dem zulässigen 1/3 der Fassadenbreite – das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von der gemeindlichen Gaubensatzung wird nicht erteilt.

Im Freiflächengestaltungsplan ist noch ein ausreichend großer Kinderspielplatz nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 027/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/12, Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a - Baulinienplan Nord. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der neue Baukörper (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von 15,99 m x 11,24 m (+ südlicher / nördlicher Anbau: 1,50 m x 4,15 m / 2,50 m x 5,24 m), eine Wand- / Firsthöhe von 6,25 m / 10,40 m und ein Satteldach mit 36° Dachneigung. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch als 1 Garage und 2 Carports am südöstlichen Grundstücksende sowie als 5 offene Stellplätze an der Lena-Christ-Straße auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der westlichste Carportstellplatz ist nicht anfahrbar, da nicht genügend Abstand zum Gebäude verbleibt (mind. 6,50 m erforderlich). Der Stellplatz ist anders zu situieren.

Die Nebenanlage (Garage/Carport) liegt größtenteils (ca. 32 m²) außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Das Wohnhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, befindet sich aber hinsichtlich der Gebäudelänge und Firsthöhe im oberen Grenzbereich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Carport wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan - Überschreitung der südlichen Baulinie durch die Nebenanlage um ca. 32 m² - wird erteilt.

Der westlichste Carportstellplatz ist nicht anfahrbar, da nicht genügend Abstand zum Gebäude verbleibt (mind. 6,50 m erforderlich). Der Stellplatz ist anders zu situieren.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPl.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
11. März 2015
Nr. 028/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag der CSU auf Änderung der gemeindlichen Stellplatzsatzung
- Empfehlung an den Gemeinderat**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.11.2014 stellt die CSU-Fraktion, Herr Wanka, einen Antrag auf Änderung der gemeindliche Stellplatzsatzung. Der Antrag lag als Anlage der Ladung bei. Insbesondere sollten Änderung bzgl. der erforderlichen Größe und Anzahl der Stellplätze getroffen werden.

Nach Diskussion der in der Vorlage geänderten Themen, wird der Entwurf der geänderten Satzung zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen. Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

EAPL.-Nr. 6011.40