

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 004

Sitzung am: Dienstag, 20. März 2018

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:30 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 07. Februar und 01. März 2018
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 986/5, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 19
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilien- und Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1019/23, Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 42
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 749/45, Gemarkung Karlsfeld, Ballaufstraße 4
5. Bebauungsplan Nr. 103 mit integrierter Grünordnung "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"
- Billigungsbeschluss
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
20. März 2018
Nr. 022/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 07. Februar und 01. März 2018

Beschluss:

Die Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 02. Februar und 01. März 2018 werden genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242-211

Bau- und Werkausschuss
20. März 2018
Nr. 023/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 986/5, Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 19

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll das Vorhaben (E + I, Hauptgrundfläche 9,64 m auf 11,76 m, Wand- / Firsthöhe 3,80 m bzw. 6,07 m / 7,60 m, Satteldach 18° Dachneigung, Flachdach bei eingeschossigen Anbauten im Süden / Westen) wieder grenzständig errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage und als 2 offene Stellplätze (Längsparker an der Hans-Kudlich-Straße) untergebracht.

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Wandhöhe, überbaute Fläche sowie überbaubaren Fläche / fiktive Baulinie auf Einfügen hin zu überprüfen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben ist aber hinsichtlich seiner Wandhöhe, überbaute Fläche sowie überbaubaren Fläche / fiktive Baulinie auf Einfügen hin zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
20. März 2018
Nr. 024/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilien- und Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1019/23, Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 42

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist im südlichen Bereich bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Einfamilienhaus (E + D, Grundfläche 9,00 m auf 9,00 m, Wand- / Firsthöhe 4,19 m / 7,71 m, Satteldach 38°) und ein Zweifamilienhaus (Hauptgebäude: E + D, Grundfläche 10,50 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 5,19 m / 7,31 m, Satteldach 22°; Erker im Norden: E, Grundfläche 10,50 m auf 2,50 m, Flachdach) verbunden mit einer Doppelgarage errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage und als 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Kann das Grundstück nach Abbruch des bisherigen Altbestands wieder mit Wohngebäuden bebaut werden?
2. Ist die Bebauung des Grundstücks mit zwei Wohngebäuden unter Einhaltung der Baugrenzen bzw. Abstandsflächen möglich?
3. Kann ein erdgeschossiger Flachdachanbau innerhalb der Abstandsflächen nach Norden angebaut werden?
4. Sind die Anordnung der Stellplätze und der Doppelgarage zulässig?
5. Sind Firstausrichtung und Dachneigung wie eingezeichnet möglich?

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein; die Wandhöhe und Gebäudetiefe - insbesondere beim Zweifamilienhaus - sind auf Einfügen hin zu überprüfen.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen; es sind mind. 5 Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilien- und Zweifamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.
Die Wandhöhe und Gebäudetiefe - insbesondere beim Zweifamilienhaus - sind auf Einfügen hin zu überprüfen
Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen; es sind mind. 5 Stellplätze erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.Nr. 6024.11 1

Bau- und Werkausschuss
20. März 2018
Nr. 025/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 749/45, Gemarkung Karlsfeld, Ballaufstraße 4

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a – „Baulinienplan Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit im vorderen Bereich bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Dreispänner (E + I, Grundfläche 10,50 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 10,41 m, Satteldach 40° Dachneigung sowie jeweils Anbau Nord / Süd E + I, Grundfläche 7,50 m auf 1,50 m, Wandhöhe 6,00 m, Flachdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 6 offene Stellplätze an der Ballaufstraße nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist der Neubau von drei aneinander gereihten Reihenhäusern (Maße s. o.) mit einer gesamt überbauten Grundfläche von 190,50 m² zulässig, insofern die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden?
2. Können die drei neu geplanten Reihenhäuser in der dargestellten Lage sowie mit den dargestellten Eigenschaften (Wand- / Firsthöhe, Dachform- / -neigung s. o.) und den zweigeschossigen Flachdachanbauten errichtet werden?
3. Ist es zulässig, die Wandhöhe der unter Punkt 2 aufgeführten und in der Plandarstellung ersichtlichen Flachdachanbauten bis auf 6,20 m zu erhöhen, insofern die Abstände zu den Grundstücksgrenzen entsprechend verringert werden, um die nötigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten?

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Wandhöhe der zweigeschossigen Anbauten kann bis auf 6,20 m erhöht werden; die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Es sind nur offene Stellplätze möglich.

Die Satzung für Dachgauben auf Satteldächer ist einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Reihenhäusern wird erteilt.

Die Wandhöhe der zweigeschossigen Anbauten kann bis auf 6,20 m erhöht werden; die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Es sind nur offene Stellplätze möglich.

Die Satzung für Dachgauben auf Satteldächer ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
20. März 2018
Nr. 026/2018
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 103 mit integrierter Grünordnung "Rothschwaige - westlich der Münchner Straße und südlich des Weiherweges"
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 31.01.2013 (Nr. 010/2013) in öffentlicher Sitzung beschlossen für o.g. Gebiet einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 18.06.2015 bis 17.07.2015 wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 25.06.2015 fand der Erörterungstermin statt.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 21.10.2015 (Nr. 112/2015) den Bebauungsplanentwurf mit den beschlossenen Änderungen gebilligt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bzgl. der beschlossenen Änderungen und weiteren Planungsergebnissen (u.a. Niederschlagswasserbeseitigung, Straßenplanung) überarbeitet. Dieser Entwurf wird dem Gremium zur Billigung vorgelegt.

Seitens des Grundstückseigentümers liegt der Antrag vor, die Dachneigung auf bis zu 37° zu erhöhen. Bisher festgesetzt ist eine Spanne von 20° bis 30° (Festsetzung A.5.1)

1. Beschluss:

Die Spanne der Dachneigung wird auf 37° erhöht.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.vom 20.03.2018.
Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung nach Vorlage eines unterzeichneten städtebaulichen Vertrages durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI.-Nr. 6102.2