

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 7

Sitzung am: Mittwoch, 21. Juni 2017

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:55 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 17.05.2017
2. Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße;
- Klärung weiterer Planungsgrundlagen
3. Vollzug des Bayer. Straßen und Wegegesetzes (BayStrWG)
- Widmung der Pfarrer-Mühlhauser-Straße
4. Vollzug des Bayer. Straßen und Wegegesetzes (BayStrWG)
- Widmung der Straße an der Wögerwiese
5. Bericht kommunale Verkehrsüberwachung;- Überwachung des ruhenden Verkehrs
6. Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Fällung von 4 Bäumen und Neubau eines 4-Spanners und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/34, Eschenweg 9
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1021/6, Wehrstaudenstraße 59
- erneute Beratung
8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Kapselhotels mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1057/6, Gemarkung Karlsfeld, Dr.-Johann-Heitzer-Straße 6
9. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr.972, Gemarkung Karlsfeld, Allacher Straße (90)
10. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/17, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 43
11. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 381/12/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Seerosenweg 13
12. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 381/12/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Seerosenweg 14
13. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 073/2017
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.05.2017

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.05.2017 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 074/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße;
- Klärung weiterer Planungsgrundlagen**

Sachverhalt:

Vorstellung der bisher mit den Planern besprochenen und vereinbarten Einsparungen für die Kostengruppen 200-500, bezogen auf die qualifizierte Kostenschätzung vom 25.04.2017, die in der Gemeinderatsitzung vom 27.04.2017 präsentiert wurde.

Weitere mögliche Einsparungen sind PV-Anlage und Grundwassernutzung, Investitionskosten und Amortisationszeit werden im Sachvortrag dargestellt.

Herr Arenz, h4a Gessert + Randecker Architekten BDA, erläutert den aktuellen Planungsstand und 2 Varianten der Fassadenausführung.

Herr Willibald bittet um Prüfung, ob Regenwasserbehälter hier sinnvoll sind.

Beschluss:

Der Vortrag der Verwaltung wird vom Bau- und Werksausschuss zur Kenntnis genommen.

Die PV-Anlage kommt zur Ausführung (45 KWp).

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Die Grundwassernutzung kommt zur Ausführung.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Die Fassadenverkleidung mit Variante 1 Klinker kommt zur Ausführung

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	6

Auf Grund der Stimmungsgleichheit ist der Beschluss abgelehnt.

Beschluss:

Die Fassadenverkleidung mit Variante 2 Holz kommt zur Ausführung

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	5

EAPI-Nr. 2112

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 075/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Vollzug des Bayer. Straßen und Wegegesetzes (BayStrWG) - Widmung der Pfarrer-Mühlhauser-Straße

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat die Straße mit der Fl.-Nr. 714 der Gemarkung Karlsfeld „Pfarrer-Mühlhauser-Straße“ benannt. Die genannte Straße wurde gebaut, errichtet und ist fertiggestellt worden.

Die Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Karlsfeld. Die Baulast an der neu geschaffenen Straße, trägt die Gemeinde Karlsfeld. (Art. 9 BayStrWG i. V. m. Art 47 BayStrWG).

Die genannte Straße ist für den öffentlichen Verkehr freigegeben und hat die Verkehrsbedeutung einer Ortsstraße. Deshalb wird sie gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG wie folgt gewidmet:

Die Straßenstrecke beginnt an der Einmündung Münchner Straße und verläuft ca. 286,50 m in nordöstliche Richtung, bis zur Einmündung Gerhart-Hauptmann-Straße. Sie ist im Lageplan, der Bestandteil der Widmungsverfügung ist, eingezeichnet. Widmungsbeschränkungen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayStrWG) liegen nicht vor.

Pfarrer-Mühlhauser-Straße

Anfangspunkt:	Einmündung Münchner Straße Fl.-Nr. 954/28 Gemarkung Karlsfeld
Endpunkt:	Einmündung Gerhart-Hauptmann-Straße Fl.-Nr. 746/2 Gemarkung Karlsfeld und Grundstück Fl.-Nr. 758/21 Gemarkung Karlsfeld
Länge:	ca. 286,50 m
Straßenbaulastträger:	Gemeinde Karlsfeld

Nach den Bestimmungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) ist die Straße als öffentliche Ortsstraße zu widmen

Beschluss:

Die Straße „Pfarrer-Mühlhauser-Straße“ wird als Ortsstraße gewidmet.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6311.42

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 076/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Vollzug des Bayer. Straßen und Wegegesetzes (BayStrWG) - Widmung der Straße an der Wögerwiese

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat die Straße mit der Fl.-Nr. 727/5 der Gemarkung Karlsfeld „An der Wögerwiese“ benannt. Die genannte Straße wurde gebaut, errichtet und ist fertiggestellt worden.

Die Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde Karlsfeld. Die Baulast an der neu geschaffenen Straße, trägt die Gemeinde Karlsfeld. (Art. 9 BayStrWG i. V. m. Art 47 BayStrWG).

Die genannte Straße ist für den öffentlichen Verkehr freigegeben und hat die Verkehrsbedeutung einer Ortsstraße. Deshalb wird sie gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG wie folgt gewidmet:

Die Straßenstrecke beginnt an der Einmündung Gartenstraße und verläuft ca. 106,00 m in südöstliche Richtung, bis zur Einmündung Pfarrer-Mühlhauser-Straße. Sie ist im Lageplan, der Bestandteil der Widmungsverfügung ist, eingezeichnet.
 Widmungsbeschränkungen (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayStrWG) liegen nicht vor.

An der Wögerwiese

Anfangspunkt:	Einmündung Gartenstraße Fl.-Nr. 746/3 Gemarkung Karlsfeld
Endpunkt:	Einmündung Pfarrer-Mühlhauser-Straße Fl.-Nr. 714 Gemarkung Karlsfeld
Flur-Nr.:	727/5 Gemarkung Karlsfeld
Länge:	ca. 106,00 m
Straßenbaulastträger:	Gemeinde Karlsfeld

Nach den Bestimmungen des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) ist die Straße als öffentliche Ortsstraße zu widmen

Beschluss:

Die Straße „An der Wögerwiese“ wird als Ortsstraße gewidmet.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6311.42

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 077/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Bericht kommunale Verkehrsüberwachung;
- Überwachung des ruhenden Verkehrs**

Sachverhalt:

Von Herrn Trinkl wurde auf Grund der Erhöhung der Überwachungsstunden im ruhenden Verkehr von 40 auf 80 Stunden um einen Bericht bezüglich der Parkraumüberwachung gebeten.

Herr Rustler erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den Ablauf der Überwachung des ruhenden Verkehrs.

Die Präsentation ist Anlage des Originalprotokolls.

Das Gremium nimmt den Vortrag zur Kenntnis.

EAPI-Nr. 1402.0

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 078/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Fällung von 4 Bäumen und Neubau eines 4-Spanners und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/34, Eschenweg 9

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein 4-Spanner (E + I, Grundfläche 10,75 m auf 23,50 m, Wand- / Firsthöhe 6,38 m / 10,14 m, Satteldach mit 35° Dachneigung) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 2 Doppelgaragen (davon 1 als Bestand) und als 4 offene Stellplätze untergebracht.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

- Fügt sich das geplante Gebäude in seiner Kubatur in die Umgebung ein?
Die Kubatur des Gebäudes fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Sind die Abmessungen 10,75 m / 23,50 m (gegeneinander um 2,00 m versetzt) genehmigungsfähig?
Die Gebäudeabmessungen von 10,75 m / 23,50 m sind genehmigungsfähig.
- Würde sich ein rechteckiger Baukörper ohne versetzten Baukörper besser einfügen?
Auf Grund der großen Gebäudelänge fügt sich ein versetzter Baukörper besser ein.
- Ist die Wandhöhe von 6,375 m möglich?
Die Wandhöhe von 6,375 m ist möglich.
- Ist eine Dachneigung von 35 Grad möglich?
Die Dachneigung von 35 Grad ist möglich.
- Wären 4 Gauben auf der Ostseite genehmigungsfähig?
Gauben sind möglich, soweit sie der gemeindlichen Satzung entsprechen.
- Wären die beiden Baukörper auch in Form von 2 Doppelhäusern möglich?
Der 4-Spanner kann auch als Doppelhaus ausgebildet werden.

Grundsätzlich sind nur entsprechend der Anzahl/Größe der Wohneinheiten die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Die Bestandsgarage muss ebenfalls die entsprechenden Vorgaben einhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Fällung von 4 Bäumen und Neubau eines 4-Spänners und einer Doppelgarage wird erteilt.

- Die Kubatur des Gebäudes fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Die Gebäudeabmessungen von 10,75 m / 23,50 m sind genehmigungsfähig.
- Auf Grund der großen Gebäudelänge fügt sich ein versetzter Baukörper besser ein.
- Die Wandhöhe von 6,375 m ist möglich.
- Die Dachneigung von 35 Grad ist möglich.
- Gauben sind möglich, soweit sie der gemeindlichen Satzung entsprechen.
- Der 4-Spänner kann auch als Doppelhaus ausgebildet werden.

Grundsätzlich sind nur entsprechend der Anzahl/Größe der Wohneinheiten die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen. Die Bestandsgarage muss ebenfalls die entsprechenden Vorgaben einhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 079/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1021/6, Wehrstaudenstraße 59
- erneute Beratung**

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits im Bau- und Werkausschuss am 22.03.2017 (Nr. 032/2017) behandelt. Auf den Sachvortrag wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag wurde nicht erteilt. Das Einvernehmen wurde aber in Aussicht gestellt, wenn die Gesamtabwicklung/Tiefe des Gebäudes max. ca. 25,00 m beträgt.

Am 26.04.2017 erfolgte eine Ortseinsicht durch das Landratsamt Dachau. Dabei wurde festgestellt, dass das im Lageplan als Nebenanlage dargestellte Gebäude auf Fl.-Nr. 1019/35 (Wehrstaudenstraße 67b) ein Wohngebäude ist. Ob eine Genehmigung für das Gebäude vorliegt ist nicht bekannt (das Gebäude wurde mind. vor 1956 als Behelfsbau errichtet). Da das Wohnhaus aber nach Auffassung des Landratsamts zum Zeitpunkt seiner Errichtung wohl auch genehmigungsfähig war, ist dieses Gebäude für die rückwärtige fiktive Baulinie heranzuziehen. Das beantragte Vorhaben fügt sich damit hinsichtlich der überbaubaren Flächen in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage wird erteilt.
Hinsichtlich der Grundfläche ist das Vorhaben auf Einfügen zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 080/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Kapselhotels mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1057/6, Gemarkung Karlsfeld, Dr.-Johann-Heitzer-Straße 6

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 81a - „Ehemaliges Bayernwerkgelände, Ecke Bayernwerkstraße/Dr.-Johann-Heitzer-Straße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist nur eine Büronutzung.

Das Grundstück ist unbebaut. Es ist die Errichtung einer Jugendherberge/Hostels geplant (196 Betten) - unkomplizierte und preiswerte Unterkunft mit Gepäckunterbringung, Duschkabine und Frühstück (Preis/Nacht 8 EUR bis 9 EUR) - sowie zusätzlich 12 Hotelzimmer. Das Vorhaben (I bis III VG) hat eine Hauptausdehnung von ca. 23,30 m auf i. M. ca. 34,00 m, Wandhöhen von 4,11 m bis 10,70 m und ein Flachdach sowie Pultdach mit 8° Dachneigung.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage (21) und als 13 offene Stellplätze (an der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Lärmschutzwand von mind. 2 m Höhe erforderlich) nachgewiesen.

- Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

Ist das Vorhaben grundsätzlich planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig?

Es handelt sich hier um ein U-förmiges Erdgeschoss, wobei 2 Längsschenkel als gleich lange, regelmäßige Rechtecke ausgebildet sind und der kurze Schenkel ein Trapez abbildet. Ein aufgesatteltes U-förmiges Obergeschoss wiederholt die 2 Längsschenkel, der kurze Schenkel ist symmetrisch ausgebildet, das folgende Terrassengeschoss ist ebenfalls symmetrisch.

Im Bebauungsplan ist ein Bauraum für das Gebäude ausgewiesen. Das Vorhaben überschreitet im Norden und Westen den festgesetzten Bauraum.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden. Auf den Bezugsfall auf dem Nachbargrundstück wird verwiesen.

- Ist die beabsichtigte Nutzung als Kapselhotel in den Längsschenkeln des Erd- und Obergeschosses planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig?

Im Bebauungsplan ist nur eine Büronutzung zulässig. Die geplante Nutzung widerspricht dieser Festsetzung.

Für die Abweichung vom Bebauungsplan wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Auffassung vertreten wird, dass zumindest auf diesem Grundstück sich kurzfristig eine bauliche Tätigkeit einstellt und dass

eine Büronutzung hier nicht (mehr) realisiert werden kann, zumal in unmittelbarer Umgebung noch ca. 75.000 m² Büro-GF der Umsetzung harren.

- Ist die beabsichtigte Nutzung als Hotel im Querschenkel des Ober- und Terrassengeschosses planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig?

s. Ziffer 2

- Ist es nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig, unter dem o.g. Gebäude eine 1-geschoßige Tiefgarage zu errichten?

Im Bebauungsplan ist ein Bauraum für die Tiefgarage ausgewiesen. Das Vorhaben überschreitet im Norden und Westen den festgesetzten Bauraum. Für die Abweichung vom Bebauungsplan wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.
Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

- Ist das dargestellte geplante Maß der Nutzung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig?

Die sich aus dem Bebauungsplan ergebende anteilige Geschoßfläche wird nicht überschritten.

- Ist die dargestellte geplante Gestaltung der Dachform zulässig?
(Mischung aus Flach- und Pultdächern)?

Das Pultdach entspricht nicht den Vorgaben im Bebauungsplan. Für die Abweichung vom Bebauungsplan wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.
Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden, da das Nachbargebäude auf dem Terrassengeschoss ebenfalls kein Flachdach aufweist. Die Wandhöhen sind eingehalten.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Kapselhotels mit Tiefgarage wird nicht erteilt.
Die Gemeinde möchte weiterhin, dass auf dem Grundstück eine Büronutzung realisiert wird.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 081/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr.972, Gemarkung Karlsfeld, Allacher Straße (90)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben ist nicht privilegiert. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt daher gemäß § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben im Außenbereich.

Das Grundstück ist nicht bebaut.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll eine Bebauung des Grundstücks mit 3 Varianten geklärt werden:

Variante I:

3 Reihenhäuser, E+1+D, Hauptgrundfläche 16,50 m auf 10,00 m (+ 3,00 m im EG), Wand- / Firsthöhe 6,45 m / 11,45 m, Satteldach 45°
 Stellplätze: 3 Garagen, 3 offene Stellplätze

Variante II:

Doppelhaus, E+1+D, Grundfläche 16,00 m auf 12,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,45 m / 12,45 m, Satteldach 45°.
 Stellplätze: 3 Garagen, 3 offene Stellplätze

Variante III

Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten), E+1+D, Grundfläche 16,00 m auf 12,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,45 m / 12,45 m, Satteldach 45°.
 Stellplätze: 2 Garagen, 1 Duplexparker, 4 offene Stellplätze

Fragestellung:

1. Darf neben die bestehende Zufahrt des Nachbarn eine weitere Zufahrt erstellt werden?

Eine weitere Zufahrt wird grundsätzlich als möglich angesehen. Der bestehende Gehweg an der Allacher Straße hat aber im Bestand ein Quergefälle von ca. 2,5 % zur Fahrbahn. Bei der geplanten Einfahrt geht das Gefälle mit 5 % zum Grundstück. Hier ist ein größerer Eingriff in den Bestand nötig, um den Gehweg regelkonform ausführen zu können.

Es wird empfohlen die Erschließung über die benachbarte bestehende Zufahrt zu führen und mit dem Grundstückseigentümer in entsprechende Verhandlungen zu treten.

2. Dürfen Bäume auf dem eigenen Grundstück gefällt werden?

In der Gemeinde Karlsfeld gibt es keine Baumschutzverordnung. Eine Fällung darf i.d.R. nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar erfolgen. Auf einen erhaltenswerten Baumbestand soll aber Rücksicht genommen werden.

3. Dürfen auf öffentlichem Raum stehende, in das Grundstück ragende Bäume ausgelichtet/gefällt werden?

Pflege- oder ggf. Fällmaßnahmen an auf öffentlichem Raum stehenden, in das Grundstück ragende Bäume, dürfen nur durch die Gemeinde selbst durchgeführt werden.

4. Variante I
Dürfen drei Reihenhäuser errichtet werden?
Dürfen eine Einzel- und eine Doppelgarage errichtet werden?
5. Variante II:
Darf ein Doppelhaus errichtet werden?
Dürfen drei Garagen errichtet werden?
6. Variante III:
Darf ein Mehrfamilienhaus errichtet werden?
Dürfen drei Wohneinheiten errichtet werden?
Dürfen vier Wohneinheiten errichtet werden (1 Garage als Duplexgarage ausgebildet)?

Grundsätzlich erscheint eine Bebauung in 3 Varianten möglich, jedoch unter folgender Maßgabe:

- Die Gebäudetiefe (Hauptbaukörper) darf max. nur 11,00 m betragen.
- Die Firsthöhe darf max. nur 11,00 m betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wirkt sich auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze aus. Die Stellplatzsituierung/-nutzbarkeit ist mit 3 (Wohn-)Einheiten bzw. daraus resultierenden 6 Stellplätzen an der Obergrenze. Dabei liegt ein offener Stellplatz teilweise unzulässiger Weise auf öffentlichem Grund.

Die Situierung der Garagen wird grundsätzlich als unproblematisch errachtet. Duplexparker sind grundsätzlich gem. Stellplatzsatzung möglich, es sollte aber darauf verzichtet werden, da die Akzeptanz bei den Nutzern nur sehr gering ist. Bei Variante III wird zusätzlich die Lage des offenen Stellplatzes nach der Zufahrt als problematisch angesehen.

Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung herzustellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Wohnbebauung in 3 Varianten wird unter folgender Maßgabe erteilt:

- Die Gebäudetiefe (Hauptbaukörper) darf max. nur 11,00 m betragen.
- Die Firsthöhe darf max. nur 11,00 m betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wirkt sich auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze aus. Die Stellplatzsituierung/-nutzbarkeit ist mit 3 (Wohn-)Einheiten bzw. daraus resultierenden 6 Stellplätzen an der Obergrenze. Dabei liegt ein offener Stellplatz teilweise unzulässiger Weise auf öffentlichem Grund.

Die Situierung der Garagen wird grundsätzlich als unproblematisch errachtet. Duplexparker sind grundsätzlich gem. Stellplatzsatzung möglich, es sollte aber darauf verzichtet werden, da die Akzeptanz bei den Nutzern nur sehr gering ist.

Bei Variante III wird zusätzlich die Lage des offenen Stellplatzes nach der Zufahrt als problematisch angesehen.

Eine weitere Zufahrt wird grundsätzlich als möglich angesehen. Der bestehende Gehweg an der Allacher Straße hat aber im Bestand ein Quergefälle von ca. 2,5 % zur Fahrbahn. Bei der geplanten Einfahrt geht das Gefälle mit 5 % zum Grundstück. Hier ist ein größerer Eingriff in den Bestand nötig, um den Gehweg regelkonform ausführen zu können.

Es wird empfohlen die Erschließung über die benachbarte bestehende Zufahrt zu führen und mit dem Grundstückseigentümer in entsprechende Verhandlungen zu treten.

In der Gemeinde Karlsfeld gibt es keine Baumschutzverordnung. Eine Fällung darf i.d.R. nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar erfolgen. Auf einen erhaltenswerten Baumbestand soll aber Rücksicht genommen werden. Pflege- oder ggf. Fällmaßnahmen an auf öffentlichem Raum stehenden, in das Grundstück ragende Bäume, dürfen nur durch die Gemeinde selbst durchgeführt werden. Die Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung herzustellen.

Auf den Schutz der öffentlichen Bäume ist zu achten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 082/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 827/17, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 43

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 bebaut. Anstelle des Bestands soll auf dem südlichen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus (II, Grundfläche 10,59 m auf 8,71 m, Wand- / Firsthöhe 5,28 m / 7,31 m, Satteldach 25° Dachneigung) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Doppelgarage 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 Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 083/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 381/12/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Seerosenweg 13

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 101 - „westlich der Münchner Straße / nördlich des Weiherwegs“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist unbebaut.

Auf dem Grundstück wurde bereits 2011 eine Baugenehmigung für ein Generationen-Wohnhaus mit Doppelgarage erteilt, das sich auf 3 Parzellen erstreckte (Seerosenweg 12, 13, 14). Die Baugenehmigung ist aber zwischenzeitlich verfallen.

Nun wird auf den 2 östlichen Parzellen ein Einfamilienhaus errichtet.

Hauptbaukörper: E + 1, Grundfläche 15,50 m auf 6,75 m, Wand- / Firsthöhe 6,60 m / 9,93 m, Satteldach 44° Dachneigung.

Anbau: E, Grundfläche 6,81 m auf 11,89 m, Wandhöhe 3,45 m, Flachdach.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Doppelgarage und als oberirdischer Stellplatz vor dem Gebäude nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht in nachfolgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Hauptnutzung im Bereich von Nebenanlagen
- Überschreitung Bauraum im Südwesten um ca. 2,89 m auf 3,50 m Länge sowie 0,89 m auf 3,31 m Länge

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan werden Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Befreiungen wurden bereits im Bau- und Werkausschuss am 13.10.2010 (Nr. 161/2010) erteilt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt und das städtebauliche Konzept kann weiterhin umgesetzt werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Der Stellplatz vor dem Gebäude muss eine Tiefe von 5,50 m aufweisen (vorhanden nur 5,00 m).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgenden Befreiungen erteilt:

- Hauptnutzung im Bereich von Nebenanlagen
- Überschreitung Bauraum im Südwesten um ca. 2,89 m auf 3,50 m Länge sowie 0,89 m auf 3,31 m Länge

Der Stellplatz vor dem Gebäude muss eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.

Zu beachten sind die im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume.

Hinweis:

Die nördliche Baugrenze hat von der Grundstücksgrenze (Seerosenweg) einen Abstand von 3,50 m bzw. 5,00 m.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
21. Juni 2017
Nr. 084/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 381/12/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Seerosenweg 14

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 101 - „westlich der Münchner Straße / nördlich des Weiherwegs“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Das Grundstück ist unbebaut.

Auf dem Grundstück wurde bereits 2011 eine Baugenehmigung für ein Generationen-Wohnhaus mit Doppelgarage erteilt, das sich auf 3 Parzellen erstreckte (Seerosenweg 12, 13, 14). Die Baugenehmigung ist aber zwischenzeitlich verfallen.

Nun wird auf der westlichen Parzelle ein Einfamilienhaus errichtet.
 Hauptbaukörper: E + 1, Grundfläche 14,02 m auf 6,75 m, Wand- / Firsthöhe 6,60 m / 9,93 m, Satteldach 44° Dachneigung.
 Anbau: E, Grundfläche 3,58 m auf 11,00 m, Wandhöhe 3,45 m, Flachdach.
 Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Garage und als 2 oberirdische Stellplätze vor dem Gebäude nachgewiesen.
 Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Die Stellplätze vor dem Gebäude müssen eine Tiefe von 5,50 m aufweisen (vorhanden nur 5,00 m).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird erteilt.
 Die Stellplätze vor dem Gebäude müssen eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.
 Zu beachten sind die im Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume.

Hinweis:

Die nördliche Baugrenze hat von der Grundstücksgrenze (Seerosenweg) einen Abstand von 3,50 m bzw. 5,00 m. Die Bauräume im eingeschossigen Bereich haben jeweils eine Breite von 3,50 m.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01