

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 08

Sitzung am: Mittwoch, 24. September 2014

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:35 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 23.07.2014
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 378/2, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 76
3. Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Bürogebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 691/183, Gemarkung Karlsfeld, Nußbaumstraße 8
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/38, Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 39
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/95, Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße (40 a/b)
6. Bebauungsplan Nr. 85 „Am Burgfrieden / Ottostraße“
 - Zulassung von Betriebsleiterwohnungen
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
24. September 2014
Nr. 074/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom
23.07.2014**

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 23.07.2014 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
24. September 2014
Nr. 075/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 378/2, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 76

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob anstelle des Bestandes 3 Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Die Stellplätze werden als Garagen und offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

1. Wunsch ist es, drei Einfamilienhäuser zu errichten (EG und DG mit Sattel- bzw. Walmdach).
2. Wunsch ist es, das EFH, Nähe Würm, 5 m weit weg von der Böschungsoberkante zu errichten und die gedachte Baulinie zum Teil zu überschreiten (siehe beiliegenden Lageplan).
3. Eine Ausnahme in Bezug auf die nicht vorhandene Wendemöglichkeit für die Feuerwehr auf dem Grundstück wird hiermit beantragt, ähnlich wie bei der Nachbarbebauung.

Zu 1.

Die Bebauung des Grundstückes mit 3 Einfamilienhäusern ist möglich. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu 2.

Die fiktive Baulinie hat einen Abstand zwischen ca. 3 m (westlich) und 5 m (östlich) von der nördlichen Grundstücksgrenze. Das nördliche Einfamilienhaus soll nur einen Abstand von 1,50 m aufweisen. Es wird empfohlen, dass der Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze mindestens 3 m betragen muss.

(Da es sich bei der Würm um ein Gewässer 1. Ordnung handelt, wird darüber hinaus der notwendige Abstand durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt).

Zu 3.

Hier handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Thematik; die Zuständigkeit liegt beim Landratsamt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 3 Einfamilienhäusern wird grundsätzlich erteilt.

Das nördliche Einfamilienhaus muss von der nördlichen Grundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 3 m einhalten.

Auf Grund der örtlichen Situation wird den Bauwerbern empfohlen nach Möglichkeit unabhängig befahrbare Stellplätze/Garagen zu errichten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
24. September 2014
Nr. 076/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Bürogebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück Fl.-Nr. 691/183, Gemarkung Karlsfeld, Nußbaumstraße 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59 – „Akazienstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut (II+D, Satteldach 38°, GF 934 m²); das Gebäude wird aktuell zu Bürozwecken genutzt.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Besteht die Möglichkeit der Nutzungsänderung von Bürogebäude in ein Hotel mit 29 DZ und 5 EZ (= 34 Zimmer).
2. Besteht Einverständnis mit folgendem Stellplatznachweis: 34 Zimmer = 34 Stellplätze.
Vorhanden: 25 Stellplätze auf Fl.-Nrn. 691/187 bis -/192 (= 6 Stpl.) und 691/203 bis -/221 (= 19 Stpl.) sowie 7 Stellplätze auf Fl.-Nr. 691/183 – gesamt 32 Stellplätze.
3. Besteht Einverständnis mit der Nutzung als Garni-Hotel (keine Gastronomie).

Zur Begründung wird angeführt, dass das bestehende Bürogebäude nicht mehr als Bürogebäude weiter vermietet werden kann und einer neuen Nutzung zugeführt werden muss. Es soll hier eine Nutzungsänderung durchgeführt werden, um den wachsenden Bedarf an Beherbergungsstätten gerecht zu werden sowohl als Hotel oder Unterkunft für Betriebsangehörige auf Zeit.

Der Bebauungsplan Nr. 59 setzt ein Mischgebiet (MI) fest. Entlang der Nußbaumstraße ist ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören darf. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

Zu 1.:

Die Umnutzung des Bürogebäudes in ein Hotel entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die Abweichung ist mindestens eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Seitens der Verwaltung wird nicht empfohlen dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen bzw. die notwendige Befreiung zu erteilen. Der Standort zur Büronutzung soll weiter erhalten bleiben. Für eine Hotelnutzung werden derzeit andere noch zu entwickelnde Standorte im Gemeindegebiet (2 x westlich der Bahn – Bayernwerkgelände, Dr.-Johann-Heitzer-Straße – sowie Münchner Straße) als geeigneter betrachtet.

Zu 2.:

Die Bestandsstellplätze erfüllen nicht die Anforderungen des Stellplatznachweises.

Die 2 fehlenden Stellplätze sind nachzuweisen. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen, ebenso wenig die Ablöse von der Stellplatzpflicht.

Unabhängig davon ist die überwiegende Zahl der 25 Stellplätze nach Genehmigungslage der Nußbaumstraße 2 und 4 zugeordnet und steht somit nicht für den Stellplatznachweis zur Verfügung. Der Widerspruch wäre aufzuklären. Es können nur Stellplätze angerechnet werden, die nicht anderen Nutzungen zugeordnet sind.

Zu 3.:

Im Bebauungsplan sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Von daher würde das Fehlen einer Gastronomie nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Ein Frühstücksraum bzw. Frühstücksangebot wäre u. a. aber mindestens nachzuweisen, da sonst ein wichtiges Merkmal für einen Beherbergungsbetrieb fehlt und dann ggf. eine ebenfalls unzulässige Wohnnutzung entstehen könnte.

Nachrichtlich:

Im Jahre 2010 wurden Anträge auf Nutzungsänderung Gewerbe in Wohnen vom Bau- und Werkausschuss abgelehnt (Nr. 080/2010, Nr. 149/2010).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Bürogebäudes in ein Hotel wird nicht erteilt.

Die notwendigen Befreiungen zur Abweichung vom Bebauungsplan und von der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden nicht erteilt.

Unabhängig vom Antragsverfahren wird dem Antragsteller empfohlen die sich widersprechende private und öffentlich-rechtliche Stellplatzsituation zu klären.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
24. September 2014
Nr. 077/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/38, Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 39

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll profiligleich durch einen Neubau ersetzt und erdgeschossig durch einen gartenseitigen Anbau erweitert werden - Hauptbaukörper 7,00 m x 9,00 m, 2 Vollgeschoße, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 10,00 m und Satteldach mit 40° Dachneigung bzw. Anbau 4,82 m x 9,30 m, 1 Vollgeschoß, Wandhöhe 3,00 m und Flachdach. Die erforderlichen Stellplätze werden als Carport und 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
24. September 2014
Nr. 078/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/95, Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße (40 a/b)

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.

Auf dem Grundstück soll ein Doppelhaus errichtet werden. Der Baukörper (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von 13,77 m auf 11,49 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,10 m / 10,13 m und ein Satteldach mit 35° Dachneigung. Die hierfür notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 2 Garagen und 2 Carports auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch die Überschreitung der hinteren Baulinie werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, in der direkten Umgebung sind aber bereits Bezugsfälle vorhanden.

Das Wohnhaus fügt sich im Weiteren in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen und zur Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 1a – Errichtung Gebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01-

Bau- und Werkausschuss
24. September 2014
Nr. 079/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 85 "Am Burgfrieden / Ottostraße"
- Zulassung von Betriebsleiterwohnungen
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in öffentlicher Sitzung am 01.07.2003 und 29.07.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 85 beschlossen und gleichzeitig das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

In der Zeit vom 27.01. bis 27.02.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.09. bis 08.10.2012 durchgeführt.

In der Zeit vom 30.01. bis 20.02.2013 wurde eine erneute öffentliche Auslegung (eingeschränkt) gem. §§ 4a Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 05.06.2013 (Nr. 71/2013) behandelt und gleichzeitig wurde für den Bereich des Mischgebietes die Planreife gem. § 33 BauGB festgestellt.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 02.07.2014 (Nr. 58/2014) wurde beschlossen die Grundstücksaufteilung im südlichen gewerblichen Bereich zu ändern und auf den Erschließungsstich zu verzichten.

Zurzeit ist im Gewerbegebiet „Wohnen gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO – (Betriebsleiterwohnungen u.a.)“ nicht zugelassen. Dies soll nun unter gewissen Einschränkungen möglich werden; eine entsprechende Festsetzung soll ergänzt werden.

Für diese Änderungen ist die Durchführung eines weiteren Verfahrensschrittes notwendig.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf i.d.F.v. 24.09.2014 mit den aufgeführten Änderungen. Es wird eine nochmalige öffentliche Auslegung durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2