

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 8

Sitzung am: Mittwoch, 26. Juli 2017

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:25 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 21.06.2017
2. Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen an der Münchner Straße (B 304); Auftragsvergabe
- Kennnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO
3. Antrag Bündnis für Karlsfeld vom 22.03.2017 auf Durchführung einer erneuten Luftschadstoffmessung an der Münchner Straße und nach Möglichkeit auch an der Bajuwarenstraße durch das Landesamt für Umwelt
4. Anträge des Bündnis für Karlsfeld, jeweils auf Einrichtung einer Tempo 30 Zone im Gewerbegebiet und in der Nibelungen-/Parzivalstraße vom 31.05.2017;
Anregung von Frau Beate Full auf Prüfung einer Verlängerung der Tempo 30 Zone in der Hochstraße zwischen der Zufahrt Erholungsgebiet und Bajuwarenstraße aus der GR-Sitzung vom 01.06.2017
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Doppelhaushälften mit 12 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1021/10 und 1021/18, Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 39 und 41
6. Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Doppel und eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/29, Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 43 und 45
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Doppelhaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 755/76 und 754/73, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 2
8. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten (Sozialwohnungen) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 686/2, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße
- erneute Beratung
9. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses sowie Errichtung von drei Duplexparkern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/21/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 13
10. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/32/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 9 (a)
11. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 091/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom
21.06.2017**

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 21.06.2017 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 092/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen an der Münchner Straße (B 304);
Auftragsvergabe
- Kennnissgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO**

Sachverhalt:

Da vor Ablauf der Zuschlagsfrist keine Sitzung mehr stattgefunden hat, wurde das Bauvorhaben „Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen an der Münchner Straße (B 304)“ am 06.07.2017 durch den 1. Bürgermeister als Eilgeschäft an die Firma

Zabybau KG
Engelschalkstraße 15
86316 Friedberg

vergeben.

EAPI-Nr. 6318.6

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 093/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag Bündnis für Karlsfeld vom 22.03.2017 auf Durchführung einer erneuten Luftschadstoffmessung an der Münchner Straße und nach Möglichkeit auch an der Bajuwarenstraße durch das Landesamt für Umwelt

Sachverhalt:

Der Antrag vom Bündnis für Karlsfeld wurde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Stellungnahme weitergeleitet. Das Amt kann die Gemeinde im Zuge der Amtshilfe mit einer kontinuierlichen NO₂-Messung mit Passivsammlern in der Münchner Straße über ein (Kalender-)Jahr unterstützen, um die Wirksamkeit der Temporeduzierung von 60 auf 50 km zu überprüfen. Zeitgleich zur Messung müsste die Gemeinde Zählungen der DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Tage im Jahr) und des Schwerlastverkehrs (Lkw > 3,5 t) sowie regelmäßige Geschwindigkeitsmessungen durchführen. Das LfU schlägt vor, mit der Messung im Januar 2018 zu beginnen, damit gemäß Vorgaben der 39. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) ein Kalenderjahr vollständig abgedeckt ist.

An der Bajuwarenstraße wird das Amt keine Messungen durchführen, da es Überschreitungen des seit dem 01.01.2010 gültigen Grenzwertes für NO₂ bis jetzt nur an der Münchner Straße gab.

Dem Wunsch auf Errichtung einer kontinuierlichen Messstation in der Gemeinde Karlsfeld kann nicht nachgekommen werden. Dies wurde bereits im Schreiben vom 14.12.2014 ausführlich erläutert. Aufgrund der Luftqualitätsrichtlinie 2008/50/EG wurde 2009 ein Konzept erarbeitet, das die Vorgaben der Luftqualitätsrichtlinie für Probenahmestellen berücksichtigt. Derzeit werden in Oberbayern 14 Messstationen repräsentativ für das gesamte oberbayerische Gebiet betrieben. Die Errichtung weiterer Stationen ist nach dem neuen Landesüberwachungskonzept auch aufgrund der immensen Kosten nicht vorgesehen.

Beschluss:

Das Angebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, eine kontinuierliche NO₂-Messung mit Passivsammlern in der Münchner Straße über ein (Kalender-)Jahr ab Januar 2018 durchzuführen, wird wahrgenommen. Kosten in Höhe von 25.000 € werden in den Haushalt 2018 eingestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Durchführung der Luftschadstoffmessung ab Januar 2018 zu organisieren.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 714

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 094/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Anträge des Bündnis für Karlsfeld, jeweils auf Einrichtung einer Tempo 30 Zone im Gewerbegebiet und in der Nibelungen-/Parzivalstraße vom 31.05.2017;
Anregung von Frau Beate Full auf Prüfung einer Verlängerung der Tempo 30 Zone in der Hochstraße zwischen der Zufahrt Erholungsgebiet und Bajuwarenstraße aus der GR-Sitzung vom 01.06.2017**

Sachverhalt:

Allgemein:

Durch die Neufassung des § 45 Absatz 9 StVO wurden für bestimmte Fälle die hohen Anforderungen bei der Anordnung von Tempo 30 abgesenkt. Die Anordnung von solchen Geschwindigkeitsbeschränkungen wurde im unmittelbaren Bereich von Kindergärten, Kindertagesstätten, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen sowie Krankenhäusern erleichtert. Diese Aufzählung ist abschließend. Ein Automatismus, dass vor den genannten Einrichtungen fortan stets Tempo 30 anzuordnen ist, ist damit nicht verbunden. Die Regelung setzt jeweils eine Einzelfallprüfung anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse voraus.

I. Tempo 30 im Gewerbegebiet an der Bajuwarenstraße (Antrag liegt bei):

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur StVO, welche für die Straßenverkehrsbehörden bindend ist, kommen „Zonengeschwindigkeitsbeschränkungen nur dort in Betracht, wo der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. In Gewerbe- oder Industriegebieten kommen sie daher in der Regel nicht in Betracht.“

Eine Tempo 30-Zone für das Gewerbegebiet kann somit nicht angeordnet werden.

Aufgrund der geänderten Rechtslage kann allerdings im Bereich der Kindertagesstätte „Schatzinsel“ (Anwesen Röntgenstraße 14) die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt werden. Die Länge des beschränkten Bereiches, darf insgesamt nicht länger als 300 m betragen.

Seitens der Verwaltung wird folgende Strecke für eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgeschlagen: Röntgenstraße ab Einmündung Boschstraße Richtung Westen bis Ohmstraße, dann die Ohmstraße Richtung Süden bis zum Kreisverkehr Einsteinstraße. Diese circa 250 m lange Strecke sollte aus Akzeptanzgründen zeitlich auf die Betriebszeiten der Kindertagesstätte beschränkt werden.

Bezüglich der mit dem Fahrrad kommenden Eltern, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die beidseitigen Gehwege an den Straßen zwischen der Bajuwarenstraße, von der Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee bis zum Spielplatz der Kindertagesstätte an der Ohmstraße für den Fahrradverkehr frei zu geben. Die notwendigen Breiten sind vorhanden.

Die Polizei, welche gemäß der StVO vor der Anordnung verkehrsrechtlicher Maßnahmen zu hören ist, hat den genannten Vorschlägen der Verwaltung zugestimmt. Eine Tempo 30-Zone für das gesamte Gewerbegebiet wurde als rechtswidrig abgelehnt.

II. Tempo 30 in der Nibelungen- / Parzivalstraße (Antrag liegt bei):

Bei der Straßenkombination Nibelungen- / Parzivalstraße handelt es sich um eine Sackgasse mit einer Gesamtlänge von circa 450 m. Im ersten Abschnitt von circa 110 m befinden sich einseitig lediglich zwei Märkte. Dann folgt eine beidseitig anbaufreie Strecke von circa 150 m, gefolgt von einer zurzeit einseitigen Bebauung in Form der Asylbewerberunterkunft und dem Heizkraftwerk. Ein Gehweg, der nach den Märkten durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt ist, ist in einer Breite von 2,5 m durchgehend vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung ist in der Nibelungen- / Parzivalstraße die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nicht möglich. Es liegen keine besonderen Umstände vor, die eine solche Anordnung zwingend gebieten würden (§ 45 Absatz 9 Satz 1 StVO). Die Neufassung des § 45 Absatz 9 StVO kommt hier nicht zum Zug. Außerdem wäre den auf dieser übersichtlichen und sehr gering frequentierten Strecke verkehrenden Kraftfahrzeugführern die Beschränkung nicht zu vermitteln.

Die Polizei stimmt in ihrer Stellungnahme der Anordnung von Tempo 30 in der Nibelungen- / Parzivalstraße nicht zu.

III. Verlängerung von Tempo 30 in der Hochstraße von der Einfahrt zum Erholungsgebiet bis zur Bajuwarenstraße (Protokollausschnitt liegt bei):

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Hochstraße ist auf 30 km/h beschränkt. Die Beschränkung endet im nördlichen Bereich an der Zufahrt zum Erholungsgebiet. Nach dieser Zufahrt verläuft die Straße anbaufrei circa 200 m bis zur Asylbewerberunterkunft. Beidseitig sind an der Straße Gehwege vorhanden. Nach weiteren 140 m mündet die Straße in die Bajuwarenstraße. In diesem Bereich muss auch beachtet werden, dass die Strecke von Linien des ÖPNV benutzt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist in der Hochstraße nördlich der Zufahrt zum Erholungsgebiet die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nicht möglich. Es liegen keine besonderen Umstände vor, die eine solche Anordnung zwingend gebieten würden (§ 45 Absatz 9 Satz 1 StVO). Die Neufassung des § 45 Absatz 9 StVO kommt hier nicht zum Zug.

Die Polizei stimmt in ihrer Stellungnahme der Anordnung von Tempo 30 in der Hochstraße nördlich der Zufahrt zum Erholungsgebiet nicht zu.

Beschluss:

I. Der Bauausschuss des Gemeinderates Karlsfeld beschließt die zulässige Höchstgeschwindigkeit in folgendem Straßenverlauf auf 30 km/h zu beschränken: Röntgenstraße ab Einmündung Boschstraße Richtung Westen bis Ohmstraße, dann die Ohmstraße Richtung Süden bis zum Kreisverkehr Einsteinstraße sowie Ohmstraße 50 Meter in Richtung Norden.

Die Absenkung wird aus Akzeptanzgründen auf die Betriebszeiten der Kindertagesstätte beschränkt.

Die beidseitigen Gehwege an den Straßen zwischen der Bajuwarenstraße, von der Dr.-Ernst-Zimmermann-Allee bis zum Spielplatz der Kindertagesstätte an der Ohmstraße werden für den Fahrradverkehr frei gegeben.

Abstimmungsergebnis:

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

II. Der Antrag auf Einführung von Tempo 30 in der Nibelungen- / Parzivalstraße wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

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

III. Der Anregung auf Verlängerung von Tempo 30 in der Hochstraße über die Zufahrt zum Erholungsgebiet hinaus bis zur Bajuwarenstraße, wird nach Prüfung nicht weiter nachgegangen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	8

Zum Schutz der spielenden Kinder spricht sich die Mehrheit des Gremiums für eine Verlängerung von Tempo 30 in der Hochstraße über die Zufahrt zum Erholungsgebiet hinaus bis zur Bajuwarenstraße aus.

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 095/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Doppelhaushälften mit 12 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1021/10 und 1021/18, Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 39 und 41

Sachverhalt:

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

Die Grundstücke sind entlang der Straße bebaut. Anstelle des Bestandes sollen auf dem Grundstück Leinorstraße 39 zwei Doppelhäuser (E + I, Grundfläche 11,30 m auf 10,50 m, Wand- / Firsthöhe 5,99 m / 9,29 m, geknicktes Satteldach mit 42°/18° Dachneigung) und auf Leinorstraße 41 ein Doppelhaus (E + I, Grundfläche 12,00 m auf 10,50 m, Wand- / Firsthöhe 5,99 m / 9,29 m, geknicktes Satteldach mit 42°/18° Dachneigung) errichtet werden. Die Stellplätze werden auf den Grundstücken oberirdisch als 8 bzw. 4 offene Stellplätze untergebracht.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist es prinzipiell vorstellbar, unter Einhaltung der Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich ein Doppelhaus mit 9,70 m Firsthöhe zu erstellen?

Im rückwärtigen Bereich ist ein Doppelhaus mit Wand- / Firsthöhe 5,99 m / 9,70 m prinzipiell möglich.

2. Ist es prinzipiell vorstellbar, unter Einhaltung der Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich ein Einfamilienhaus mit 9,70 m Firsthöhe zu errichten?

Im rückwärtigen Bereich ist ein Einfamilienhaus mit Wand- / Firsthöhe 5,99 m / 9,70 m prinzipiell möglich.

3. Ist die geknickte Satteldachform prinzipiell vorstellbar?

Prinzipiell ist ein geknicktes Satteldach vorstellbar. Aus gestalterischen Gründen wird einem klassisch ausgebildeten Satteldach der Vorzug gegeben, alternativ kann auch ein Krüppelwalmdach ausgebildet werden.

4. Ist es vorstellbar die beiden Grundstücke mit 6 Doppelhaushälften zu bebauen, bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen?

Die beiden Grundstücke können mit 6 Doppelhaushälften (Grundflächen gem. Antrag) bebaut werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und anfahr- / nutzbar anzuordnen.

5. Ist es vorstellbar alle Gebäude (3 Doppelhäuser) in EG, 1. OG und DG, Firsthöhe < 9,70 m (DG kein Vollgeschoss, im Sinne der BauNVO) auszuführen?

Alle Gebäude können auch mit einer geringeren Firsthöhe (lt. Systemschnitt 9,29 m) errichtet werden. Dieser Lösung ist aus gemeindlicher Sicht der Vorzug zu geben.

6. Ist es vorstellbar die Firsthöhe mit > 10,00 m Höhe bei den vorderen Gebäuden (Straßenfront) zu überschreiten.

Bei den vorderen Gebäuden (Straßenfront) sollte die Firsthöhe 10,00 m nicht überschreiten.

7. Ist es vorstellbar das Gebäude in der rückwärtigen Reihe als EG mit DG mit Kniestock, Wandhöhe 4,85 auszuführen?

Es ist möglich, das rückwärtige Gebäude als EG mit DG mit Kniestock auszuführen – Wand- / Firsthöhe ca. 4,30 m / 9,50 m. Nach Auffassung der Gemeinde ist dies aus städtebaulicher Sicht die bessere / verträglichere Lösung.

8. Ist es vorstellbar die Stellplätze als offene Stellplätze unterzubringen?
 9. Ist es vorstellbar Stellplätze ohne Einhausung im Vorgarten nachzuweisen?
 10. Ist es vorstellbar partiell Garagen für die Stellplätze anzubieten?
 11. Ist es vorstellbar partiell Carports für die Stellplätze anzubieten?
 12. Ist es vorstellbar partiell Doppelparker für die Stellplätze anzubieten?

Die gemeindliche Satzung verpflichtet zur Herstellung von (notwendigen) Stellplätzen, schreibt aber nicht die Art der Stellplätze vor.

Alle Stellplätze können als offene Stellplätze erstellt werden. Im Bereich der Leinorstraße müssen die offenen Stellplätze aber eine Länge von mindestens 5,50 m aufweisen (§ 5 Abs. 1 Satz 2).

Im Vorgartenbereich können nur offene Stellplätze errichtet werden, da bei Carports / Garagen Stauräume mit entsprechender Tiefe gemäß GaStellV einzuhalten sind. Im Weiteren wird die fiktive Baulinie entlang der Leinor- und Wehrstaudenstraße bislang noch nicht durch Carports/Garagen überschritten.

Partiell können Carports/Garagen angeboten werden unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (u. a. Art. 6 Abs. 9 BayBO, GaStellV).

Duplexparker sind grundsätzlich gem. Stellplatzsatzung möglich, es sollte aber darauf verzichtet werden, da die Akzeptanz bei den Nutzern nur sehr gering ist.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

Beschluss:

- Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Doppelhaushälften mit 12 Stellplätzen wird grundsätzlich erteilt.
- Im rückwärtigen Bereich ist ein Doppelhaus mit Wand- / Firsthöhe 5,99 m / 9,70 m prinzipiell möglich.
- Im rückwärtigen Bereich ist ein Einfamilienhaus mit Wand- / Firsthöhe 5,99 m / 9,70 m prinzipiell möglich.
- Prinzipiell ist ein geknicktes Satteldach vorstellbar. Aus gestalterischen Gründen wird einem klassisch ausgebildeten Satteldach der Vorzug gegeben, alternativ kann auch ein Krüppelwalmdach ausgebildet werden.
- Die beiden Grundstücke können mit 6 Doppelhaushälften (Grundflächen gem. Antrag) bebaut werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen und anfahr- / nutzbar anzuordnen.
- Alle Gebäude können auch mit einer geringeren Firsthöhe (lt. Systemschnitt 9,29 m) errichtet werden. Dieser Lösung ist aus gemeindlicher Sicht der Vorzug zu geben.

- Bei den vorderen Gebäuden (Straßenfront) sollte die Firsthöhe 10,00 m nicht überschreiten.
- Es ist möglich, das rückwärtige Gebäude als EG mit DG mit Kniestock auszuführen – Wand- / Firsthöhe ca. 4,30 m / 9,50 m. Nach Auffassung der Gemeinde ist dies aus städtebaulicher Sicht die bessere / verträglichere Lösung.
- Die gemeindliche Satzung verpflichtet zur Herstellung von (notwendigen) Stellplätzen, schreibt aber nicht die Art der Stellplätze vor.
- Alle Stellplätze können als offene Stellplätze erstellt werden. Im Bereich der Leinorstraße müssen die offenen Stellplätze aber eine Länge von mindestens 5,50 m aufweisen (§ 5 Abs. 1 Satz 2).
- Im Vorgartenbereich können nur offene Stellplätze errichtet werden, da bei Carports / Garagen Stauräume mit entsprechender Tiefe gemäß GaStellV einzuhalten sind. Im Weiteren wird die fiktive Baulinie entlang der Leinor- und Wehrstaudenstraße bislang noch nicht durch Carports/Garagen überschritten.
- Partiiell können Carports/Garagen angeboten werden unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (u. a. Art. 6 Abs. 9 BayBO, GaStellV).
- Duplexparker sind grundsätzlich gem. Stellplatzsatzung möglich, es sollte aber darauf verzichtet werden, da die Akzeptanz bei den Nutzern nur sehr gering ist.

–
Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 096/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Doppel und eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1045/29, Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 43 und 45

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 auf dem Grundstück im nördlichen Bereich ein Doppelhaus (E + I, Grundfläche 10,96 m auf 10,46 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 11,23 m, Walmdach mit 45° Dachneigung) und auf der südlichen Grundstückshälfte ein Einfamilienhaus mit Zwerchgiebel (E + D, Grundfläche 9,85 m auf 8,68 m, Wand- / Firsthöhe 3,19 m / 7,53 m, Satteldach mit 45° Dachneigung) errichtet werden. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 3 Garagen und als 3 offene Stellplätze untergebracht.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:
Ist das dargestellte Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig im Hinblick auf

- die Lage der Häuser im Grundstück?

Die Lage der Häuser ist grundsätzlich zulässig, das Doppelhaus an der Parkstraße muss aber nach Auffassung der Gemeinde einen Abstand von ca. 7,00 m (fiktive Baulinie = Vorderkante Bestand) einhalten.

- die Grundflächen?

Die Grundflächen der Häuser sind jeweils zulässig.

- die Wandhöhen?

Die Wandhöhen der Häuser sind jeweils zulässig.

- die Firsthöhen?

Die Firsthöhen der Häuser sind jeweils zulässig. Beim Doppelhaus ist aber die Firsthöhe auf Einfügen hin zu überprüfen.

- die Dachform?

Die Dachform der Häuser ist jeweils zulässig.

- die Geschößzahl?

Die Geschößzahl ist jeweils zulässig.

- die Gebäudeabmessungen?

Die Gebäudeabmessungen sind jeweils zulässig. Beim Doppelhaus ist aber die Gebäudetiefe auf Einfügen hin zu überprüfen.

- die Lage, Anzahl und Erschließung der Garagen und Stellplätze?

Die Lage der Garagen und Stellplätze ist grundsätzlich zulässig; die Garagen an der Parkstraße sollten aber nach Auffassung der Gemeinde mind. einen Abstand von ca. 7,00 m zur Straße (analog Wehrstaudenstraße 44) einhalten.

Die Anzahl der Stellplätze ermittelt sich gemäß der gemeindlichen Satzung.

Die Erschließung der Stellplätze ist zulässig.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

Beschluss:

- Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppel- und eines Einfamilienhauses wird grundsätzlich erteilt.
- Die Lage der Häuser ist grundsätzlich zulässig, das Doppelhaus an der Parkstraße muss aber nach Auffassung der Gemeinde einen Abstand von ca. 7,00 m (fiktive Baulinie = Vorderkante Bestand) einhalten.
- Die Grundflächen der Häuser sind jeweils zulässig.
- Die Wandhöhen der Häuser sind jeweils zulässig.
- Die Firsthöhen der Häuser sind jeweils zulässig. Beim Doppelhaus ist aber die Firsthöhe auf Einfügen hin zu überprüfen.
- Die Dachform der Häuser ist jeweils zulässig.
- Die Geschoßzahl ist jeweils zulässig.
- Die Gebäudeabmessungen sind jeweils zulässig. Beim Doppelhaus ist aber die Gebäudetiefe auf Einfügen hin zu überprüfen.
- Die Lage der Garagen und Stellplätze ist grundsätzlich zulässig; die Garagen an der Parkstraße sollten aber nach Auffassung der Gemeinde mind. einen Abstand von ca. 7,00 m zur Straße (analog Wehrstaudenstraße 44) einhalten.
- Die Anzahl der Stellplätze ermittelt sich gemäß der gemeindlichen Satzung.
- Die Erschließung der Stellplätze ist zulässig.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr: 6024.11

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 097/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau Doppelhaus auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 755/76 und 754/73, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „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).

Die neu herausgeteilten Grundstücke sind im wesentlichen unbebaut. Auf den Grundstücken soll ein Doppelhaus (E + 1, Grundfläche 11,00 m auf 11,65 m, Wand- / Firsthöhe 6,40 m / 10,25 m, Satteldach 35° Dachneigung) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 4 offene Stellplätze an der Gartenstraße nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

1. Wird der für die Neubauung vorgesehenen Art der baulichen Nutzung "Wohnen" bauplanungsrechtlich zugestimmt?
2. Wird der Neubebauung bzgl. der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,26 und vorgesehenen Geschossflächenzahl von 0,53 bauplanungsrechtlich zugestimmt?
3. Wird dem Bauvorhaben hinsichtlich der Anzahl der Geschosse (II + D) und der vorgesehenen Wandhöhe bis zu 6,80 m bauplanungsrechtlich zugestimmt?
4. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der offenen Bauweise planungsrechtlich zulässig?
5. Wird der beantragten Planung im Hinblick auf die vorgesehene überbaute Grundstückfläche - wie dargestellt – bauplanungsrechtlich zugestimmt? (s.a. Ziffer 2)
6. Ist die Erschließung des Baugrundstücks über die angrenzende "Gartenstraße" gesichert?
7. Wird die beantragte Befreiung über die Nichteinhaltung der festgesetzten Baugrenzen erteilt?

Eine Wohnnutzung ist zulässig.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt sich unabhängig von der Grundstücksgröße in erster Linie nach überbauter Fläche sowie Länge- und Breite des Baukörpers. Die Größenordnung der überbauten Fläche wird als zulässig erachtet. Der Baukörper selbst kann max. folgende Maße aufweisen 10,00 m x 12,50 m.

Die Höhenentwicklung ist nicht zulässig. Möglich ist ein Gebäude in E + D – Bauweise sowie eine Wand- / Firsthöhe von max. 3,80 m / 8,20 m analog der sonstigen rückwärtigen Bebauung in diesem Bereich.

Da die umliegende Bebauung überwiegend von Gebäuden mit Grenzanbau in Form von Doppelhäusern geprägt wird, stellt eine Bebauung hier als (freistehender) Einzelbaukörper eine Abweichung dar, die ggf. weitere Bezugsfälle schaffen kann.

Die Erschließung über die Gartenstraße ist gesichert.

Die Bebauung liegt nahezu außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt.

Eine Befreiung von den festgesetzten überbaubaren Flächen ist grundsätzlich möglich, da städtebaulich auch vertretbar und entsprechende Bezugsfälle in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind. Voraussetzung ist allerdings, dass o.a. Vorgaben eingehalten sind.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Beschluss:

- Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses in beantragter Form wird nicht erteilt.
- Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses und zur Befreiung vom Baulinienplan - Errichtung Vorhaben größtenteils außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird unter folgender Maßgabe erteilt:
- Gebäude "Erd- und Dachgeschoß (E + D)"
- Grundfläche bis max. 125 m²
- Maße Baukörper max. 10,00 m auf 12,50 m
- Grenzausbau
- Wand- / Firsthöhe max. 3,80 m / 8,20 m

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 098/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten (Sozialwohnungen) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 686/2, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße
- erneute Beratung**

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits im Bau- und Werkausschuss am 22.03.2017 (Nr. 033/2017) behandelt. Auf den Sachvortrag wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und für die erforderlichen Befreiungen wurde nicht erteilt. Das Einvernehmen wurde aber in Aussicht gestellt, wenn das Gebäude max. folgende Maße aufweist: Grundfläche von 11,00 m auf 22,50 m und Wand- / Firsthöhe von 7,00 m / 12,00 m und auf dem Grundstück in NO/SW-Ausrichtung positioniert wird. Des Weiteren wäre mit der Gemeinde über eine Abtretung eines Grundstücksstreifens entlang der NW-Grenze zwischen 7,00 m und 10,00 m Breite zur Herstellung einer weiteren Erschließungsmöglichkeit zu verhandeln.

Das Staatliche Bauamt Freising wurde zwischenzeitlich im Verfahren beteiligt. Mit Stellungnahme vom 04.05.2017 wird einer möglichen Zufahrt / zusätzliche Anbindung auf die B 304 nicht zugestimmt.

Der Antragsteller hat zwischenzeitlich seine Planung an die Vorgaben angepasst. Die Vorgaben der Gemeinde zum Baukörper wurden berücksichtigt.

Das Vorhaben liegt aber weiterhin z. Teil außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt.

Eine Befreiung von den festgesetzten überbaubaren Flächen wäre möglich, da städtebaulich auch vertretbar und zumal einige Abweichungen im Bebauungsplan vorhanden sind.

Die Gemeinde hält aber weiterhin an der Möglichkeit einer Zufahrt auf die B 304 fest. Über den anteiligen Grunderwerb ist mit dem Grundstückseigentümer direkt zu verhandeln, Breite 7,50 m = ca. 340 m². Eine sofortige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht erfolgen. Deshalb ist zugunsten des Bauwerbers ein Geh-, Fahrt- und ggf. ein Leitungsrecht einzutragen.

Die Stellplatzsituierung ist auch noch auf Grund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wegen des Baumbestands an der Münchner Straße anzupassen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Baulinienplan "Eichendorffring" - Errichtung Vorhaben teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird erteilt.

Für eine Zufahrt bzw. zusätzlich Anbindung auf die B 304 ist für die Gemeinde ein 7,50 m breiter Grundstücksstreifen entlang der NW-Grenze sicher zu stellen. Eine sofortige Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht erfolgen. Deshalb ist zugunsten des Bauwerbers ein Geh-, Fahrt- und ggf. ein Leitungsrecht einzutragen.

Die Stellplatzsituierung ist noch den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 099/2012
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses sowie Errichtung von drei Duplexparkern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 752/21/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 13

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „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 im südlichen Bereich bebaut. Auf dem nördlichen Grundstücksteil ist folgende Bebauung geplant:

Variante I

- Einfamilienhaus (E + D, Hauptgrundfläche 7,60 m auf 9,30 m, Wand- / Firsthöhe 4,75 m / 8,55 m, Satteldach 45° Dachneigung) und
- Doppelhaus (E + 1, Grundfläche 10,20 m auf 12,30 m, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 10,07 m, Satteldach 35° Dachneigung).

Die Stellplätze werden oberirdisch in 3 Duplex-Garagen nachgewiesen.

Variante II

Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten; E + 1, Hauptgrundfläche 10,00 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 10,00 m, Satteldach 35° Dachneigung).

Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Duplex-Garagen und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

- Variante 1: Ist die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus aus planungsrechtlicher Sicht zustimmungsfähig?
- Variante 2: Ist die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus aus planungsrechtlicher Sicht zustimmungsfähig?

Eine Bebauung nach Variante 1 / 2 liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt.

Eine Befreiung von den festgesetzten überbaubaren Flächen ist grundsätzlich möglich, da städtebaulich auch vertretbar und ein Bezugsfall in der unmittelbaren Umgebung vorhanden ist.

Die Gebäude fügen sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (beim Einfamilienhaus ist aber die Wandhöhe auf Einfügen zu prüfen).

Da dieser Bereich von einer einreihigen Bebauung geprägt ist, wird nur eine Bebauung nach Variante 2 (> **ein** Baukörper) als genehmigungsfähig angesehen.

Grundsätzlich ist von der östlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 6,00 m einzuhalten (> fiktive Baulinie).

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Duplexparker sind zwar grundsätzlich gem. Stellplatzsatzung möglich, es sollte aber darauf verzichtet werden, da die Akzeptanz bei den Nutzern nur sehr gering ist. Darüber hinaus ist ausreichend Platz vorhanden, um bessere Lösungen zu erreichen.

(Hinweis: beim Einfamilienhaus sind die Abstandsflächen an den Giebelseiten zu kurz dargestellt.)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus nach Variante 2.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Baulinienplan - Errichtung Vorhaben gem. Variante 2 außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird erteilt.

Von der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 6,00 m einzuhalten (> fiktive Baulinie).

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Duplexparker sind zwar grundsätzlich gem. Stellplatzsatzung möglich, es sollte aber darauf verzichtet werden, da die Akzeptanz bei den Nutzern nur sehr gering ist. Darüber hinaus ist ausreichend Platz vorhanden, um bessere Lösungen zu erreichen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
26. Juli 2017
Nr. 100/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/32/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 9 (a)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1a – „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 im vorderen Bereich bebaut. An den Bestand soll ein Einfamilienhaus (E + D, Hauptgrundfläche 10,25 m auf 9,00 m, Wand- / Firsthöhe 4,03 m / 8,53 m, Satteldach 45° Dachneigung) mit einem "Zwischenglied" (hier: Eingangsüberdachung, Breite: 1,25 m) angebaut werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in einer bestehenden Doppelgarage (davon 1 Stellplatz für Bestand) und als ein offener Stellplatz nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb den festgesetzten überbaubaren Flächen.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die neue (Gesamt-)Länge des Baukörpers von 21,00 m in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vorhanden ist bei E + D – Bebauung max. 15,00 m).

Das "Zwischenglied" ist baulich anders auszuführen, damit ein (zusammenhängender) Baukörper entsteht.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die lichte Breite der Bestandgarage ist aber zu prüfen; in der damaligen Baugenehmigung ist die lichte Breite mit nur 5,01 m bemaßt. Es wird empfohlen auch für den Bestand 2 Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Gesamtbaukörperlänge von max. 15,00 m nicht überschritten wird.

Das "Zwischenglied" ist baulich anders auszuführen, damit ein (zusammenhängender) Baukörper entsteht.

Die lichte Breite der Bestandgarage ist zu prüfen; in der damaligen Baugenehmigung ist die lichte Breite mit nur 5,01 m bemaßt.

Es wird empfohlen auch für den Bestand 2 Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 6024.01