

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 09

Sitzung am: Mittwoch, 15. Oktober 2014

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:14 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.09.2014
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/6, Gemarkung Karlsfeld, Weidenstraße 3
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispänners und eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 752/18 und 750/10, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 44
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr.782/1, Dieselstr. 2;
- Empfehlung an den Gemeinderat
5. Benennung der neuen Erschließungsstraße zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B;
- Empfehlung an den Gemeinderat
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
15. Oktober 2014
Nr. 086/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom
24.09.2014**

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.09.2014 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
15. Oktober 2014
Nr. 087/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/6, Gemarkung Karlsfeld, Weidenstraße 3

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 - Baulinienplan Rothschwaige. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Der Bestand soll durch einen zweigeschossigen Anbau im Norden und durch einen eingeschossigen Anbau im Westen erweitert werden. Die Höhen des Bestandes werden aufgenommen. Der neue Hauptbaukörper (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von ca. 11,29 m auf 18,89 m. Der westliche Anbau eine Grundfläche von ca. 7,69 m auf 5,40 m. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in 3 Garagen, 1 Carport und als 8 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der eingeschossige Anbau liegt vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt und eine Abweichung vom Bebauungsplan ist städtebaulich nicht vertretbar. Es wird empfohlen der Befreiung nicht zuzustimmen.

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

Die Stellplätze Nrn. 3 und 4 sind nur abhängig befahrbar und sind für den Stellplatznachweis nicht anrechenbar. Die Befahrbarkeit des Carports Nr. 12 ist zu prüfen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch einzureichen.

Beschluss:

- Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und zur Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten wird erteilt.
- Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan – Errichtung des westlichen Anbaus außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – wird nicht erteilt.
- Die Stellplätze Nrn. 3 und 4 sind nur abhängig befahrbar und sind für den Stellplatznachweis nicht anrechenbar. Die Befahrbarkeit des Carports Nr. 12 ist zu prüfen.

- Ein Freiflächengestaltungsplan ist einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	5

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. Oktober 2014
Nr. 088/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispanners und eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 752/18 und 750/10, Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 44

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.

1996 gab es eine formlose Anfrage zur Teilung und Bebauung der beiden Grundstücke. Eine Genehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt. Eine verbindliche Abklärung über einen Antrag auf Vorbescheid erfolgte nicht.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Dreispänner (E + I, Grundfläche 16,00 m auf 10,50 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 11,25 m, Satteldach 45° Dachneigung) und im südlichen Grundstücksbereich ein Einfamilienhaus (E + I, Grundfläche 11,75 m auf 8,00 m, Wandhöhe 6,00 m, Flachdach) errichtet werden. Die hierfür notwendigen Stellplätze werden oberirdisch für den Dreispänner als 6 offene Stellplätze (4 an der Heidestraße, 2 zwischen den Baukörpern) und für das Einfamilienhaus in 1 Garage und davor als abhängiger Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist der Dreispänner mit der 2,00 m Überschreitung an der vorderen Baugrenze zulässig?
2. Ist der Dreispänner mit der Gebäudelänge von 16,00 m und Breite von 10,50 m zulässig?
3. Ist die Höhenentwicklung (EG, OG, DG > kein Vollgeschoss) des Dreispanners zulässig?
4. Sind die 6 Stellplätze auch bezogen auf die Lage für den Dreispänner zulässig?
5. Lässt sich das Einfamilienhaus, welches außerhalb des Bauliniengefüges liegt, realisieren?
6. Ist die Höhenentwicklung (EG, OG, Flachdach) des Einfamilienhauses zulässig?
7. Sind die Stellplätze (Garage, Stellplatz davor) für das Einfamilienhaus zulässig?
8. Sind die Gartenhäuser 2,00 m auf 16,00 m, Höhe 2,50 m, für den Dreispänner an der westlichen Grundstücksgrenze zulässig?
9. Ist die GFZ von 0,50 zulässig?

Zu 1.:

Der Dreispänner überschreitet die vordere (nördliche) Baulinie um ca. 2,00 m. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan wäre aber städtebaulich vertretbar - es wird die Bauflucht der westlich angrenzenden Bebauung aufgegriffen.

Zu 2.:

Die Abmessung des Dreispanners ist grenzwertig, fügt sich aber hinsichtlich seiner Grundfläche gerade noch in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu 3.:

Der Dreispänner fügt sich hinsichtlich der Wandhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe ist mit 11,25 m aber zu hoch und ist auf ca. 10,00 m zu reduzieren.

Zu 4.:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich einzuhalten.

Die 6 Stellplätze sind hinsichtlich ihrer Anordnung möglich und nach überschlägiger Ermittlung für den Stellplatznachweis ausreichend. Die Stellplätze an der Heidestraße sollten durch Pflanzinseln getrennt werden; eine Überdachung oder Garagen sind an dieser Stelle nicht möglich.

Zu 5.:

Das Einfamilienhaus liegt vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – der Abstand des Gebäudes zur hinteren (südlichen) Baulinie beträgt 7,00 m. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan ist städtebaulich nicht vertretbar. Gleichzeitig hätte die Bebauung in zweiter Reihe Präzedenzwirkung, da dies dann auf den westlich angrenzenden 5 weiteren Grundstücken eine gleiche Entwicklung auslösen würde. Es wird empfohlen einer Befreiung nicht zuzustimmen.

Hinweis: Die rückwärtige Bebauung Heidestraße 30 a stellt keinen vergleichbaren Bezugsfall dar, da das Gebäude nur teilweise die festgesetzten überbaubaren Flächen überschreitet; dies ist städtebaulich anders zu bewerten! Bei der Beratung zu diesem Vorhaben 07/2000 wurde aber auf eine mögliche Entwicklung auf den Nachbargrundstücken hingewiesen.

Zu 6.:

Die Höhenentwicklung (E+I) des Einfamilienhauses wäre möglich.

Zu 7.:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich einzuhalten.

Die 2 Stellplätze sind hinsichtlich ihrer Anordnung möglich und nach überschlägiger Ermittlung für den Stellplatznachweis ausreichend. Auf Grund der schwierigen Parksituation in diesem Bereich wird empfohlen auf das abhängige Parken zu verzichten und den offenen Stellplatz an der Heidestraße unterzubringen.

Zu 8.:

Das Thema Gartenhausstange an der westlichen Grundstücksgrenze ist ein bauordnungsrechtliches Thema (> Art. 6 BayBO) und damit in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

Grundsätzlich wird die Berücksichtigung von Gartenhäusern in der Planung begrüßt. Die Größenordnung sollte aber nochmals geprüft werden.

Zu 9.:

Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht die Verhältniszahl (Geschoßfläche zur Grundstücksfläche) GFZ herangezogen, d. h. die Grundstücksgröße stellt in der Regel keinen Entscheidungsparameter mehr dar. Das Maß der baulichen Nutzung nach GFZ wäre aber am oberen Ende – auf den Nachbargrundstücken ist die GFZ in der Regel niedriger.

1. Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispanners wird erteilt; die Firsthöhe fügt sich aber nicht ein und ist auf ca. 10,00 m zu reduzieren.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan - Überschreitung der nördlichen Baulinie um 2,00 m - wird erteilt.

Grundsätzlich wird die Berücksichtigung von Gartenhäusern in der Planung begrüßt. Die Größenordnung und Lage sollte aber nochmals geprüft werden.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten; nach überschlägiger Ermittlung ist die Anzahl der Stellplätze für den Nachweis ausreichend. Die Stellplätze an der Heidestraße sollten durch Pflanzinseln getrennt werden; eine Überdachung oder eine Garage ist an dieser Stelle nicht möglich.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses und zur Abweichung vom Bebauungsplan - Errichtung des Gebäudes vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten; nach überschlägiger Ermittlung ist die Anzahl der Stellplätze für den Nachweis ausreichend. Auf Grund der schwierigen Parksituation in diesem Bereich wird empfohlen auf das abhängige Parken beim Einfamilienhaus zu verzichten und den offenen Stellplatz an der Heidestraße unterzubringen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
15. Oktober 2014
Nr. 089/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für den Bereich des Grundstücks
Fl.Nr. 782/1, Dieselstraße 2;
- Empfehlung an den Gemeinderat**

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahr 1968, der für den Bereich nördlich und südlich der Dieselstraße gilt, ist als Art der Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Hier sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig, jedoch kein großflächiger Einzelhandel.

Auf dem Grundstück Dieselstraße 2 besteht ein Lebensmitteleinzelhandel mit derzeit 799 m² Verkaufsfläche, der damit noch unter der Grenze der Großflächigkeit liegt.

Der Betreiber Norma beantragt mit Schreiben vom 09.09.2014 die Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes, das für dieses Grundstück großflächigen Einzelhandel als Art der Nutzung festsetzt.

Hintergrund dieses Antrags ist, dass die derzeitige Verkaufsfläche den Anforderungen an eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation nicht mehr genügt. Die Verkaufsfläche soll daher erhöht werden können.

Im konkreten Fall soll das Gebäude nicht erweitert werden, vielmehr ist hier eine Reduzierung der Lagerfläche zugunsten der Verkaufsfläche vorgesehen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel in diesem Bereich entspricht zudem dem vorgesehenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde, das in diesem Bereich eine Lebensmittelnaheversorgung vorsieht.

Aus landesplanerischer Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit einer Bebauungsplanänderung.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 782/1 insoweit geändert, dass hier ein Sondergebiet mit der Nutzung großflächiger Einzelhandel festgesetzt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Gemäß § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung wird das weitere Verfahren auf den Bauausschuss delegiert.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
15. Oktober 2014
Nr. 090/2014
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Benennung der neuen Erschließungsstraße zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 B;
- Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83B „Neue Mitte Karlsfeld“ ist noch die Straße zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße zu benennen. Diese Straße führt zukünftig am zentralen öffentlichen Platz vorbei.

Der Name „Rathausstraße“ sollte hier nicht weiter verfolgt werden, da die Straße im Bereich der Gartenstraße keinen Anschluss an die bestehende Rathausstraße hat und auch keine Verbindung zur südlichen Rathausstraße besteht.

Vorschlag:

- Badermichlstraße – früherer Hausname des Wögerhofes, zu dem die Wiese auf der nun die Neue Mitte entsteht gehörte, war „Badermichl“
- An der Wögerwiese / Wögerwiesenweg

Im Rahmen der Diskussion werden die Vorschläge „An der Wögerwiese“ und „Pfarrer-Mühlhauser-Straße“ favorisiert. Diese sollen in den Fraktionen bis zur Gemeinderatssitzung diskutiert werden.

EAPL.-Nr. 6313.0