

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss

Sitzung am: Mittwoch, 14. Dezember 2016 Nr. 12

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:08 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 30. November 2016
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1044/3, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (31)
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/57, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße (28)
4. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
14. Dezember 2016
Nr. 132/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am
30. November 2016**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 30. November 2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
14. Dezember 2016
Nr. 133/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1044/3, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (31)

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 im östlichen Bereich bebaut. Auf der westlichen Grundstückshälfte soll ein Einfamilienhaus (E + D) mit Einliegerwohnung (Grundfläche 13,00 m auf 8,50 m, Wand-/ Firsthöhe von 4,50 m / 8,75 m, Satteldach 45° Dachneigung) errichtet werden. Die Stellplätze werden in einer Doppelgarage untergebracht.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:
Kann auf der zu teilenden Grundstücksfläche ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wie dargestellt errichtet werden?

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten; insbesondere ist die lichte Breite der Doppelgarage zu prüfen. Für das Vorhaben sind mind. 3-4 Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird erteilt.
Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen; insbesondere ist die lichte Breite der Doppelgarage zu prüfen. Für das Vorhaben sind mind. 3-4 Stellplätze erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
14. Dezember 2016
Nr. 134/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines barrierefreien Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 353/57, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße (28)

Sachverhalt:

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

Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut. Nachfolgende zwei Bebauungsmöglichkeiten sollen im Vorbescheid abgefragt werden:

Variante 1:

E + D, Hauptbaukörper 19,00 m auf 9,00 m, Wand- / Firsthöhe von 4,20 m / 7,50 m, Satteldach 36° Dachneigung und Querbau versetzt 11,00 auf 8,00 m, Wand- / Firsthöhe von 4,20 m / 7,50 m, Satteldach 40° Dachneigung.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 5 Garagen untergebracht.

Variante 2:

Baukörper Nord (E + I) 8,00 m / 6,00 m (OG) auf 10,50 m und Baukörper Süd quer (E + I) 8,00 m / 6,00 m (OG) auf 15,50 m / 13,50 m (OG), Wandhöhe 5,50 m / 6,50 m, Pultdach 10° Dachneigung und Zwischenbau (E) 9,00 auf 6,00 m, Wandhöhe von 3,00 m, Flachdach.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 3 Garagen und als 2 offene Stellplätze untergebracht.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

- Ist eine Bebauung mit Satteldach gemäß Variante 1 genehmigungsfähig?

Das Bauvorhaben fügt sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, aber nur, wenn der Querbau ohne Versatz angebaut wird (s. Bezugsfall Grünlandstraße 24).

Öffentliche Belange (u. a. Darstellung Flächennutzungsplan > § 35 Abs. 3 BauGB) werden nicht beeinträchtigt.

- Ist alternativ auch eine Bebauung mit Pultdach gemäß Variante 2 genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (u.a. Wandhöhe, Gebäudelänge).

Eine gesicherte Erschließung (Zufahrt/Wasserversorgung) ist noch nachzuweisen (das Grundstück grenzt nicht an eine öffentliche Straße).

Die Stellplatzsatzung ist einzuhalten; für das Vorhaben sind mind. 5-6 Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses gemäß Variante 1 wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird aber in Aussicht gestellt, wenn eine gesicherte Erschließung nachgewiesen wird und soweit der Querbau ohne Versatz angebaut wird.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses gemäß Variante 2 wird nicht erteilt.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen; für das Vorhaben sind mind. 5-6 Stellplätze erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11