



N I E D E R S C H R I F T

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Verkaufsausschuss Nr. 2

Sitzung am: Mittwoch, 7. Februar 2024

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:18 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/5 der Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 2
2. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Michael Gold	
Herr Hans Hirth	
Herr Thomas Kirmse	
Herr Peter Neumann	
Herr Thomas Nuber	Frau Cornelia Haberstumpf-Göres
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/5 der Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 1a "Karlsfeld Nord". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist grenzständig bebaut. Der Bestand soll profilgleich durch einen Neubau (E + 1, Hauptgrundfläche 12,00 m auf 8,51 m, Wand- / Firsthöhe 6,62 m / 9,77 m, Satteldach 36° sowie Erker an der Westseite (E, 4,00 m auf 1,50 m, WH 3,36 m, Flachdach) und Anbau Treppenhaus an der Ostseite (E + 1, 4,00 m bzw. 3,02 m (oberhalb EG) auf 2,09 m, Wand- / Firsthöhe 8,05 m / 9,05 m, Satteldach 38°) ersetzt werden.

Im EG befinden sich 3 Einraumappartements von 24 m² bis 30 m² Wohnfläche und im 1. OG 2 Einraumappartements mit 40 m² bzw. 44 m².

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 5 offene Kfz-Stellplätze (davon 2 Längsparker an der Ludwig-Thoma-Straße) nachgewiesen sowie 10 Fahrradabstellplätze im Ordnungssystem.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der südlichen und westlichen Baugrenze durch 5 offene Stellplätze.
- Überschreiten der westlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Erker um i. M. ca. 0,60 m auf 4,00 m.
- Überschreiten der südlichen Baugrenze durch den Balkon im 1. OG um 1,50 m auf 2,84 m.
- Überschreiten der westlichen Baugrenze durch 2 Balkone im 1. OG um i. M. ca. 0,30 m bzw. 0,80 m auf jeweils 2,00 m.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch

- die offenen Stellplätze,
 - den eingeschossigen Erker und
 - den Balkon im 1. OG Südseite
- werden erteilt.

Der Überschreitung der westlichen Baugrenze im Weiteren durch die 2 Balkone im 1. OG wird nicht zugestimmt. Die Balkone wären zwar für sich genommen untergeordnet, aber nicht mehr zusammen mit dem Erker im EG (die Überschreitung der Baugrenze ist nur auf **einer** Ebene zulässig sowie auf max. 1/3 der Fassadenlänge und nicht auf gesamt 2/3).

Es wird daher empfohlen, die Balkone auf den Erker zu positionieren.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Ludwig-Thoma-Straße 10, 12 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Spielplatzsatzung:

Bei der Ermittlung der Bruttofläche des Kinderspielplatzes bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach der Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einraumappartements bis 30 m² Wohnfläche (...) (§ 4 Abs. 3).

Die zu berücksichtigende Wohnfläche (gemäß WoFIV) beträgt 84 m² von insgesamt 165 m².

Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen $> 84/25 \cdot 1,5 = 5,04$ m² Spielplatzfläche, mind. jedoch 40 m².

Seitens des Antragstellers wird nun eine Abweichung von der gemeindlichen Spielplatzsatzung beantragt.

Zur Begründung wird angeführt, dass es sich bei den betroffenen Wohneinheiten um 1-Raum-Wohnungen mit einer offenen Schlafnische handelt, für die nach ihrer Art ein Kinderspielplatz nicht erforderlich ist, da der Wohnaufenthalt von Kindern in diesen Wohnungen nicht zu erwarten und nicht beabsichtigt ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Begründung nachvollziehbar, so dass das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO erteilt werden kann.

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Gaubensatzung:

Die Satzung ist grundsätzlich eingehalten.

Die Einzelbreite der Gauben (max. 2,00 m) und die Abstände der Gauben zur Kommunwand bzw. Ortgang (mind. 1,25 m) sind noch im Plan zu vermaßen.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist grundsätzlich eingehalten.

Die Längsparker an der Ludwig-Thoma-Straße müssen eine lichte Breite von mind. 2,65 m aufweisen und ist im Plan einzutragen.

Der Nachweis über das Ordnungssystem für die Fahrradabstellplätze ist vorzulegen.

Erschließung

Die Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser ist nicht gesichert.

Der Hinterlieger Gartenstraße 63, Fl.Nr. 755/76 (2021 wurde eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus erteilt aber noch nicht begonnen) ist ebenfalls über die Fl.Nr. 755/5 anzuschließen. Der Kanal ist hierfür herzustellen und dinglich abzusichern. Ein entsprechender Entwässerungsplan ist vorzulegen.

Hinweise

- Die ermittelte Abstandsflächentiefe an der Giebelseite sowie die Einhaltung der Abstandsfläche des Treppenhauses sind zu überprüfen.
- Die tatsächliche Wand- und Firsthöhe sowie die Dachneigung des Nachbargebäudes ist festzustellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrparteienhauses wird nicht erteilt.
Die Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser ist nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Befreiung vom Baulinienplan nicht erteilt:

- 2 Balkone im 1. OG i. M. ca. 0,30 m bzw. 0,80 m auf jeweils 2,00 m außerhalb Bauraum (westliche Baugrenze).

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrparteienhauses wird unter folgender Maßgabe in Aussicht gestellt:

Der Hinterlieger Gartenstraße 63, Fl.Nr. 755/76 (2021 wurde eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus erteilt aber noch nicht begonnen) ist ebenfalls über die Fl.Nr. 755/5 anzuschließen. Der Kanal ist hierfür herzustellen und dinglich abzusichern. Ein entsprechender Entwässerungsplan ist vorzulegen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird für folgende Befreiungen vom Baulinienplan in Aussicht gestellt:

- 5 offene Stellplätze vollständig außerhalb Bauraum,
- eingeschossiger Erker i. M. ca. 0,60 m auf 4,00 m außerhalb Bauraum
- Balkon im 1. OG Südseite um 1,50 m auf 2,84 m vollständig außerhalb Bauraum.

Das gemeindliche Einvernehmen für die Überschreitung des Bauraums durch die 2 Balkone an der Westseite wird nicht in Aussicht gestellt. Es wird empfohlen, die Balkone auf den Erker zu positionieren.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Spielplatzsatzung wird in Aussicht gestellt.

Hinweise

- Die Einhaltung der Abstandsfläche des Treppenhauses ist zu überprüfen.
- Die tatsächliche Wand- und Firsthöhe des Nachbargebäudes ist festzustellen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
7. Februar 2024
Nr. 10/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 07.02.2024

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister