

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 1

Sitzung am: Mittwoch, 25. Januar 2023

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:24 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 07.12.2022
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/11 der Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 37
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 3 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 749/16 der Gemarkung Karlsfeld, Ballaufstraße 9
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 2 und 3) und eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit 2 Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 750/7 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 25
5. Vorberatung zum Erlass einer Kinderspielplatzsatzung
6. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Herr Marco Brandstetter Frau Ingrid Brünich Herr Robin Drummer Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Peter Neumann Herr Paul-Philipp Offenbeck Frau Janine Rößler-Huras Herr Christian Sedlmair (ab 18:06 Uhr, TOP 4) Frau Cornelia Stadler Herr Franz Trinkl Herr Bernd Wanka	Herr Werner Proprentner

Entschuldigte:

Name
Herr Werner Proprentner

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Dominik Unsinn

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

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

Bau- und Werkausschuss
25. Januar 2023
Nr. 1/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 07.12.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 07.12.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Sedlmair ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
25. Januar 2023
Nr. 2/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/11 der Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 37

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist bebaut. Nach Teilabbruch des Bestandsgebäudes soll im rückwärtigen Bereich ein Doppelhaus (E + 1, Hauptgrundfläche 6,34 m auf 15,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,52 m / 9,00 m, Satteldach 38° und Anbau im Süden 5,61 m auf 2,365, Wandhöhe 3,80 m, Flachdach/Dachterrasse) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 4 offene Stellplätze im rückwärtigen Bereich nachgewiesen sowie als Ersatz für den Bestand 1 Längsparker neu entlang der Leinorstraße.

Die Wandhöhe von 6,52 m fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Bezugsfall Leinorstraße 35a/37 weist nur eine Wandhöhe von 5,52 m auf.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Der Ersatzstellplatz an der Leinorstraße muss mind. eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen. Eine Abweichung wird nicht erteilt.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:

Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird nicht erteilt. Die Wandhöhe von 6,52 m fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der Bezugsfall Leinorstraße 35a/37 weist nur eine Wandhöhe von 5,52 m auf.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Der Ersatzstellplatz an der Leinorstraße muss mind. eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen. Eine Abweichung wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Wandhöhe entsprechend der Wandhöhe des Bezugsfalls reduziert wird und die Stellplatzsatzung eingehalten ist.

Hinweis:

Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Sedlmair ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 3 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 749/16 der Gemarkung Karlsfeld, Ballaufstraße 9

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 bebaut. Der Bestand soll durch einen Neubau (E + 1, Hauptgrundfläche 10,00 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,68 m / 10,18 m, Satteldach 35° sowie Anbau Giebel Süd 9,00 m auf 2,00 m und Giebel Nord 10,00 m auf 4,00 m, Wandhöhe 4,00 m, Flachdach / Dachterrassen) ersetzt werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 6 offene Stellplätze an der Ballaufstraße nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der südlichen Baugrenze durch die offenen Stellplätze.
- Bauweise E + 1 Obergeschosse anstatt E.
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Anbau auf i. M. ca. 1,20 m auf 10,00 m.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze durch die offenen Stellplätze wird erteilt.

Die erforderliche Befreiung hinsichtlich der Bauweise E + 1 Obergeschosse anstatt E wird auf Antrag in Aussicht gestellt.

Der Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch den Anbau wird nicht zugestimmt, außer der Anbau wird in der Tiefe auf 3,00 m reduziert.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Herbststraße 20/22 herangezogen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten – der westlichste Stellplatz muss eine lichte Breite von mind. 2,65 m aufweisen; eine Abweichung wird nicht in erteilt.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweise:

- Aus gestalterischen Gründen sollte auf die Balkone im Dachgeschoß verzichtet werden.
- Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Die Aussage der Gemeinde hinsichtlich der Zugangsbreite zu den Hauseingängen von mind. 1,00 m bezog sich nicht auf bauordnungsrechtliche Aspekte (hier: Feuerwehrzugang)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 3 Reihenhäusern wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch den Anbau auf i. M. ca. 1,20 m auf 10,00 m – wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn der nördliche Anbau um 1,00 m auf max. 3,00 m Tiefe reduziert wird.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan wird in Aussicht gestellt:

- Überschreiten der südlichen Baugrenze durch die offenen Stellplätze.
- Bauweise E + 1 Obergeschosse anstatt E (Antrag fehlt).
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Anbau auf i. M. ca. 0,20 m auf 10,00 m.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Hinweise:

- Aus gestalterischen Gründen sollte auf die Balkone im Dachgeschoß verzichtet werden.
- Es wird auf die hohe Versiegelung der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Die Aussage der Gemeinde hinsichtlich der Zugangsbreite zu den Hauseingängen von mind. 1,00 m bezog sich nicht auf bauordnungsrechtliche Aspekte (hier: Feuerwehrzugang).

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Sedlmair ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 2 und 3) und eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit 2 Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 750/7 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 25

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 liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll

- im vorderen Bereich durch ein Einfamilienhaus (Haus 1):
E + 1, Hauptgrundfläche 8,25 m auf 9,34 m (Staffelgeschoss 8,78 m auf 18,72 m), Wand- / Firsthöhe 4,05 m bis 6,20 m / 9,50 m, Walmdach 50° (Traufe)/69°)
- und im rückwärtigen Bereich durch ein Doppelhaus (Haus 2/3):
E + 1, Hauptgrundfläche 10,57 m auf 12,34 m (Staffelgeschoss 8,78 m auf 18,72 m), Wand- / Firsthöhe 4,05 m bis 6,20 m / 9,50 m, Walmdach 50° (Traufe)/69°)

ersetzt werden.

Das Obergeschoss ist auf der Westseite jeweils zweigeteilt auf 2/3 der Gesamtlänge um 1,35 m zurückversetzt und das Dachgeschoß jeweils auf ganzer Länge um weitere 0,88 m (Haus 1) bzw. 1,05 m (Haus 2/3).

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 3 offene Stellplätze an der Winterstraße und in 4 Carports nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der südlichen Baugrenze vollständig durch offene Stellplätze (Haus 1/2) und Müllhäuschen (Haus 1/2/3).
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze vollständig durch Doppelhaushälfte (bis faktische Baugrenze) und Carport (Haus 3).
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze teilweise durch Doppelhaushälfte um ca. 2,50 m auf ganzer Länge (Haus 2).

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden – im näheren Umgriff sind entsprechende Bezugsfälle vorhanden.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Der offene Stellplatz von Haus 2 muss bei seitlicher Begrenzung durch eine Hecke und/oder Zaun eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:

- Der Entwurfsverfasser behandelt die Bauteile im jeweiligen Obergeschoss auf der Westseite abstandsflächenrechtlich komplett als Erker und demzufolge als nicht abstandsflächenrelevant.
Nach Auffassung der Gemeinde wäre nur, wenn überhaupt, der um 0,15 m überstehende Bereich als Erker zu werten und demzufolge das restliche Bauteil abstandsflächenrelevant und die Abstandsflächen in diesen Bereichen nicht eingehalten (Überschneidung mit der auf dem Grundstück übernommenen Abstandsfläche (Haus 1) bzw. Erstreckung der Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück (Haus 2/3)).
- Die rückwärtige Baugrenze ist nicht dargestellt, sondern nur die faktische Baugrenze.
- Die Vordächer/Eingangspodest ragen bis zu 0,50 m in den 3,00 m breiten Zufahrtbereich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses (Haus 2/3) und eines Einfamilienhauses (Haus 1) wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:

- Überschreiten der südlichen Baugrenze vollständig durch offene Stellplätze (Haus 1/2) und Müllhäuschen (Haus 1/2/3).
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze vollständig durch Doppelhaushälfte und Carport (Haus 3).
- Überschreiten der nördlichen Baugrenze teilweise durch Doppelhaushälfte um ca. 2,50 m auf ganzer Länge (Haus 2).

Der offene Stellplatz von Haus 2 muss bei seitlicher Begrenzung durch eine Hecke und/oder Zaun eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen.

Hinweis:

- Der Entwurfsverfasser behandelt die Bauteile im jeweiligen Obergeschoss auf der Westseite abstandsflächenrechtlich komplett als Erker und demzufolge als nicht abstandsflächenrelevant.
Nach Auffassung der Gemeinde wäre nur, wenn überhaupt, der um 0,15 m überstehende Bereich als Erker zu werten und demzufolge das restliche Bauteil abstandsflächenrelevant und die Abstandsflächen in diesen Bereichen nicht eingehalten (Überschneidung mit der auf dem Grundstück übernommenen Abstandsfläche (Haus 1) bzw. Erstreckung der Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück (Haus 2/3)).
- Die Vordächer/Eingangspodest ragen bis zu 0,50 m in den 3,00 m breiten Zufahrtbereich.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Vorberatung zum Erlass einer Kinderspielplatzsatzung

Sachverhalt:

Bis zur Bauordnungsnovelle 2021 gab es über die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen hinaus keine weiteren gesetzlichen Festlegungen, wie dieser Spielplatz anzulegen und auszugestalten war. Der neu gefasste Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO ermöglicht es Gemeinden nun zunächst, Regelungen über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen zu treffen. Darüber hinaus kann die Gemeinde die Art der Erfüllung sowie die Ablöse der Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen regeln. Der neu in das Gesetz eingefügte Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO enthält hinsichtlich der Art des Spielplatznachweises eine Verweisung in das Stellplatzrecht. Im Stellplatzrecht gilt schon seit langem ein „Dreiklang“ der Nachweismöglichkeiten: Die Herstellung auf dem Baugrundstück selbst, die Herstellung auf einem nahegelegenen Grundstück und die Stellplatzablöse. Diese drei Möglichkeiten stellt der neue Art. 7 Abs. 3 Satz 2 BayBO dem Bauherrn nun auch im Spielplatzrecht zur Verfügung.

Mit dem vorliegenden Satzungsentwurf soll von den Regelungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden. Der Entwurf ist bereits mit dem gemeindlichen Rechtsbeistand abgestimmt und enthält folgende wesentliche Regelungen:

- Allgemeine Anforderung an Spielplätze wie die Pflicht zur Begrünung, die Anpflanzung von nicht giftigen Gehölzen, die Pflicht zur Beachtung der Grundsätze der Barrierefreiheit, Umweltverträglichkeit und Inklusion
- Größe der Spielplätze: 1,5 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche, mindestens aber 60 m² Spielplatzfläche
- Ausstattung der Spielplätze:
 - Jeder Spielplatz muss eine Sandspielfläche enthalten
 - Die Größe der Sandspielfläche beträgt 1 m² je Wohnung, mindestens aber 4 m²
 - Kinderspielplätze mit einer Größe von 60 m²: mindestens ein ortsfestes Spielgerät (z.B. Federwippe, Schaukel, Rutsche, Klettergerät etc.) und eine Sitzeinrichtung
 - Kinderspielplätze mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m²: mindestens drei ortsfeste Spielgeräte und drei Sitzeinrichtungen
 - Kinderspielplätze mit einer Größe von mehr als 90 m²: mindestens vier ortsfeste Spielgeräte und vier Sitzeinrichtungen
 - Kinderspielplätze für 40 und mehr Wohnungen: zusätzlich eine der folgenden Spielmöglichkeiten: Tischtennisplatte, Ballspielfläche mit Fußballtoren oder Basketballkörben
- Erfüllung der Spielplatzpflicht:
 - Der Regelfall bleibt hier die Errichtung des Spielplatzes auf dem Baugrundstück selbst
 - Daneben kann die Gemeinde gestatten, den Spielplatz auf einem Grundstück in der Nähe herzustellen

- Weiterhin kann im Ermessen der Gemeinde ein Ablösungsvertrag geschlossen werden, in dem sich der Bauherr zur Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Kinderspielplätze verpflichtet
- Grundsätze zur Ablösung:
 - Es besteht kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Ablösungsvertrages
 - Die Ablösungsbeträge staffeln sich nach Größe des Spielplatzes und orientieren sich am Verbraucherpreisindex
 - Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden

Die Verwaltung arbeitet die vom Gremium behandelten Punkte in die Kinderspielplatzsatzung ein und stellt diese erneut im Bau- und Werkausschuss vor.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
25. Januar 2023
Nr. 6/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Brandschutz Betreutes Wohnen

Herr Neumann berichtet, dass im Betreuten Wohnen elektrisch betriebene Rollstühle in mehreren hintereinander geschalteten Verlängerungssteckdosen geladen werden und merkt an, dass dies brandschutztechnisch nicht in Ordnung ist.

Der Erste Bürgermeister bittet, dies direkt bei der Heimleitung zu melden, da es sich um eine private Einrichtung handelt. Falls sich keine Änderungen ergeben, kann es an das Ordnungsamt gemeldet werden.

Bau- und Werkausschuss
am 25.01.2023

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister