

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 2

Sitzung am: Mittwoch, 15. Februar 2023

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:19 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.01.2023
2. Antrag auf Vorbescheid zur Erhöhung der Dachneigung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 832/14 der Gemarkung Karlsfeld, Wiesenweg 32
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Umbau der ehemaligen Stallung zu einer Betriebsleiterwohnung und einem Café/Hofladen im Erdgeschoß sowie Ausbau der Tenne im Ober- und Dachgeschoß zu vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 353 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 15
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/14 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 4a
5. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
------	---------------

Herr Stefan Kolbe
Herr Christian Bieberle
Herr Marco Brandstetter
Herr Robin Drummer
Herr Peter Neumann
Herr Thomas Nuber
Herr Paul-Philipp Offenbeck
Frau Janine Rößler-Huras
Herr Christian Sedlmair
Frau Cornelia Stadler
Herr Franz Trinkl
Herr Bernd Wanka

Frau Cornelia Haberstumpf-Göres

Entschuldigte:

Name

Frau Cornelia Haberstumpf-Göres
Herr Werner Proprentner

Unentschuldigte:

Name

-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Claudia Grünfelder

Presse:

Frau Möckl / MM-Dachauer Nachrichten

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

Bau- und Werkausschuss
15. Februar 2023
Nr. 14/2023
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.01.2023

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.01.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
15. Februar 2023
Nr. 15/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Erhöhung der Dachneigung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.Nr. 832/14 der Gemarkung Karlsfeld, Wiesenweg 32

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 12 – „Wiesenweg/Wildmoosstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten) bebaut. Das Dachgeschoss wird als Speicher genutzt.

Beabsichtigt ist eine Erhöhung der Dachneigung und der Ausbau des Dachgeschosses (II, Grundfläche 13,78 m auf 10,50 m, Wand- / Firsthöhe 7,30 m / ~~~9,24 m~~ **10,98 m**, Satteldach 24° **35°**) mit einer Wohneinheit.

Neben der Bestandsgarage und 3 vorhandenen oberirdischen Stellplätzen werden die 2 zusätzlich erforderlichen Stellplätze als offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen sowie oberirdisch 4 Fahrradabstellplätze.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

Ist eine Erhöhung der Dachneigung auf 35° zum Ausbau des Speichergeschosses für Wohnzwecke genehmigungsfähig? Der vorhandene Kniestock wird nicht verändert.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten:

- Dachneigung 35° anstatt 18° - 24°.
- Überschreiten der westlichen Baugrenze um 0,36 m, der östlichen um 0,14 m und der südlichen Baugrenze um 1,00 m (bereits durch Bestand).

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31. Abs. 2 BauGB können in Aussicht gestellt werden, wobei der Kniestock nicht verändert werden und kein Vollgeschoss (zwingend II Vollgeschosse festgesetzt) entstehen darf sowie auf Dachaufbauten zu verzichten ist.

Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, die Abweichung ist aber städtebaulich vertretbar. Im Geviert gibt es bereits mind. 2 Bezugsfälle (Wildmoosstraße 3 und Wiesenweg 18/20).

Darüber hinaus gab es Anfang der 1990er Jahre auf Drängen des Landratsamts Dachau Überlegungen seitens der Gemeinde den Bebauungsplan u.a. hinsichtlich einer Erhöhung der Dachneigung auf max. 40° zu ändern. Ein Änderungsbeschluss wurde aber im Gemeinderat am 26.11.1992 (Ifd. Nr. 145) aufgehoben, da diese Abweichung in der Folge im Rahmen von Befreiungen gelöst werden sollte.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Die neu zu errichtenden Stellplätze Nr. 1 und 2 müssen eine Tiefe von 5,50 m aufweisen. Eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt. Des Weiteren ist die bestehende Stellplatzsituation vor Ort zu prüfen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Erhöhung der Dachneigung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wird in Aussicht gestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 12 wird in Aussicht gestellt:

- Dachneigung 35° anstatt 18° - 24°.
- Überschreiten der westlichen Baugrenze um 0,36 m, der östlichen um 0,14 m und der südlichen Baugrenze um 1,00 m.

Dabei darf zwingend weder der Kniestock verändert werden (die Höhe des vorhandenen Kniestocks ist vor Einreichung eines Bauantrags durch das Landratsamt festzustellen) noch ein Vollgeschoss entstehen. Des Weiteren werden Dachaufbauten nicht zugelassen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Die neu zu errichtenden Stellplätze Nr. 1 und 2 müssen eine Tiefe von 5,50 m aufweisen. Eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt. Des Weiteren ist die tatsächliche Stellplatzsituation vor Ort zu prüfen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
15. Februar 2023
Nr. 16/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung und Umbau der ehemaligen Stallung zu einer Betriebsleiterwohnung und einem Café/Hofladen im Erdgeschoß sowie Ausbau der Tenne im Ober- und Dachgeschoß zu vier Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 353 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 15

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist bebaut. Das Bestandsgebäude soll im östlichen Bauteil saniert und umgebaut werden (u.a. Änderungen an den Fassaden sowie im Norden die Errichtung von 3 eingeschossigen Treppenaufgängen). 60% der Flächen im Erd- und Obergeschoß sind bereits jetzt wohnwirtschaftlich genutzt.

Die restliche Fläche im Erdgeschoß soll zu einem Café/Hofladen umgebaut und die übrige Fläche im Ober- und Dachgeschoß neu zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 4 Carports und als 16 offene Stellplätze nachgewiesen sowie 24 Fahrradstellplätze (davon 12 überdacht).

Darüber hinaus wird eine bestehende Doppelgarage durch einen Doppelcarport mit Nebenanlagen (Fahrräder, Müll) ersetzt.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Es sind mind. 11 Kfz-Stellplätze für die Wohnnutzung sowie mind. 9 für die gewerbliche Nutzung und mind. 10 Fahrradstellplätze für die Wohnnutzung sowie mind. 7 für die gewerbliche Nutzung nachzuweisen.

Es wird empfohlen mind. 2 Kfz-Stellplätze in der Nähe zum Café/Hofladen behindertengerecht auszugestalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung und Umbau der ehemaligen Stallung zu einer Betriebsleiterwohnung und einem Café/Hofladen im Erdgeschoß sowie Ausbau der Tenne im Ober- und Dachgeschoß zu vier Wohneinheiten wird erteilt.

Es sind mind. 11 Kfz-Stellplätze für die Wohnnutzung sowie mind. 9 für die gewerbliche Nutzung und mind. 10 Fahrradstellplätze für die Wohnnutzung sowie mind. 7 für die gewerbliche Nutzung nachzuweisen.

Es wird empfohlen mind. 2 Kfz-Stellplätze in der Nähe zum Café/Hofladen behindertengerecht auszugestalten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

GR Offenbeck nimmt, aufgrund persönlicher Beteiligung, nicht an der Abstimmung teil.

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
15. Februar 2023
Nr. 17/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/14 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 4a

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 ist derzeit straßenseitig mit einem Einfamilienhaus (E + D) und im rückwärtigen Bereich mit einem Zweifamilienhaus (E + 1) bebaut.

Anstelle des Einfamilienhauses soll ein Doppelhaus (E + 1, Grundfläche 44,00 **12,00** m auf 42,00 **13,30** m, Wand-/ Firsthöhe 6,00 **5,82** m / 9,00 **8,47** m, gekapptes Walmdach 45°/5° **12°** DN) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einem Doppelcarport (Haus West) und als 2 offene Stellplätze (Haus Ost) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der Bau- und Werkausschuss hat sich in seinen öffentlichen Sitzungen am 12.05.2021 (Nr. 61/2021) und 15.09.2021 (Nr. 126/2021) mit einem Antrag auf Vorbescheid für 2 Doppelhäuser mit Garagen auf dem Gesamtgrundstück befasst. Dieser wurde in der Folge Ende Dezember 2021 durch das Landratsamt Dachau positiv verbeschieden.

Das nun eingereichte Vorhaben weicht wie oben dargestellt vom Antrag auf Vorbescheid ab. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zulässig ist nur ein Baukörper mit einer überbauten Fläche von max. 150 m² und einer Geschoßfläche von max. 300 m² (> als Bezugsfall kann ausschließlich nur das Gebäude Buchenweg 4a, b herangezogen werden).

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze und Abstandsflächen – sind eingehalten.

Hinweis:

- Der Carport (5,00 m) / **Vordach (2,15 m)** ist hinsichtlich der Länge nicht vollständig vermaßt.
- Bei einer Grundstücksteilung ist auf die Sicherung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts zugunsten der 2 entstehenden Hinterliegergrundstücke zu achten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zulässig ist nur ein Baukörper mit einer überbauten Fläche von max. 150 m² und einer Geschoßfläche von max. 300 m² (> als Bezugsfall kann ausschließlich nur das Gebäude Buchenweg 4a, b herangezogen werden).

Das gemeindliche Einvernehmen wird bei entsprechender Umplanung in Aussicht gestellt.

Hinweis:

- Der Carport (5,00 m) / **Vordach (2,15 m)** ist hinsichtlich der Länge nicht vollständig vermaßt.
- Bei einer Grundstücksteilung ist auf die Sicherung des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts zugunsten der 2 entstehenden Hinterliegergrundstücke zu achten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Zufahrt westliche Rothschaige

Herr Trinkl erkundigt sich, wann die Sperrung in der westlichen Rothschaige im Kreuzungsbereich Reschenbachstraße wieder aufgehoben wird.

Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass in der Verwaltung der aktuelle Sachstand erfragt und dem Gremium zeitnah mitgeteilt wird.

B) Eventalm – Paulaner Seegarten

Herr Neumann möchte wissen, ob die neue Eventalm beim Paulander Seegarte, aufgrund der Größe des Fundaments, größer wird, als vom Bau- und Werkausschuss genehmigt.

Herr Endres gibt bekannt, dass das Landratsamt Dachau als zuständige Bauaufsichtsbehörde für die Überprüfung des Sachverhalts zuständig ist.

C) Barrierefreies Wohnen

Herr Neumann fragt, ob das Thema „barrierefreies Wohnen“ gemäß der Bayerischen Bauordnung in die gemeindlichen Bebauungspläne aufgenommen werden muss.

Herr Endres teilt mit, dass diese Thematik nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, da dies bereits in der Bayerischen Bauordnung geregelt ist.

D) Verkehrsüberwachung Wehrstaudenstraße

Herr Bieberle regt an, eine Verkehrsüberwachung in der Wehrstaudenstraße (insbesondere auf Höhe des Eichenweges im Kurvenbereich) in den frühen Morgenstunden zu veranlassen, da hier Autos verkehrswidrig parken und somit eine Gefährdung, insbesondere der Schulkinder vorliegt.

E) Monopteros-Treppe

Herr Nuber erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Absperrung an der Monopteros-Treppe.

Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass in der Verwaltung der aktuelle Sachstand erfragt und dem Gremium zeitnah mitgeteilt wird.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 15.02.2023

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister