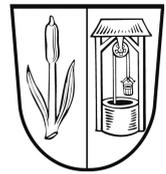


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 3

Sitzung am: Mittwoch, 9. März 2022

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:22 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.02.2022
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Reihenhauses mit Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Westterrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/66 der Gemarkung Karlsfeld, Peter-Rosegger-Straße 2
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/4, der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 31
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 888/40 der Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 14
5. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "südöstl. Bajuwarenstraße; nordöstl. Münchner Straße" zur Errichtung von Wintergärten
Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat
6. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Robin Drummer	
Frau Beate Full	Herr Franz Trinkl
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Herr Werner Proprentner	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Franz Trinkl

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Presse:

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

Bau- und Werkausschuss
9. März 2022
Nr. 23/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.02.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.02.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
9. März 2022
Nr. 24/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Reihenhauses mit Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Westterrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/66 der Gemarkung Karlsfeld, Peter-Rosegger-Straße 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 23 – „Peter-Rosegger-Straße/Gartenstraße“.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Reines Wohngebiet“ WR (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist bebaut. Die Aufstockung als 3. Geschoß bzw. Terrassengeschoss erstreckt sich über 2/3 der darunterliegenden Ebene. Darüber hinaus wird an der Westseite auf der „Dachterrasse“ im Hochparterre ein Wintergarten errichtet.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in einer Garage im Gebäude (Bestand) und als 1 offener Stellplätze (neu) neben der Garagenzufahrt nachgewiesen.

Folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird nicht eingehalten:

- Überschreiten der zulässigen Traufhöhe: 8,245 m bzw. 9,62 m anstatt 7,50 m bzw. 9,00 m.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2. BauGB kann erteilt werden – Bezugsfälle sind bereits vorhanden. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Bebauungsplan die zulässige Traufhöhe ggf. falsch ermittelt wurde, da gemäß BayBO bestimmte lichte Geschoßhöhen mindestens einzuhalten sind.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze – sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des bestehenden Reihenhauses mit Errichtung eines Wintergartens wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan:

- Überschreiten der zulässigen Traufhöhe: 8,245 m bzw. 9,62 m anstatt 7,50 m bzw. 9,00 m.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
9. März 2022
Nr. 25/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/4, der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 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. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll eine Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern (je Baukörper E+1+D, Hauptgrundfläche 15,99 m auf 17,49 m, Wand- / Firsthöhe 6,79 m / 11,29 m, Satteldach 45°; der östliche Baukörper ist im westlichen Bereich ab dem Obergeschoß um 5,05 m zurückversetzt) errichtet werden. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage (26, davon 4 für Personen mit Behinderung) und oberirdisch als 2 offene Stellplätze nachgewiesen sowie im Untergeschoß 18 und oberirdisch 10 Fahrradabstellplätze jeweils in einem Ordnungssystem.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es ist aber fraglich, ob bei Haus A in Bezug auf den Bezugsfall Zweigstraße 1 sich eine Firsthöhe von 11,29 m über die komplette Grundfläche des Baukörpers noch einfügt oder ob mindestens der östliche Querbau in Bezug auf die Firsthöhe zu reduzieren ist.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Naturdenkmals Eschenallee. Die genaue Lage und zulässige Breite der Grundstückszufahrt ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich der Höhenlage der Grundstückszufahrt hat eine Abstimmung mit dem Tiefbau der Gemeinde Karlsfeld zu erfolgen. Diese ist ca. 0,20 m höher zu setzen als derzeit geplant.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die Stellplätze Nr. 27 und 28 sind aber nur bedingt anfahrbar. Für den Stellplatz Nr. 27 ist die Fahrgassenbreite zu schmal und der Stellplatz Nr. 28 kann nur vorwärts rein und rückwärts raus angeeignet werden, was beim Einfahren in die Münchner Straße zur Verkehrsgefährdung der querenden Fußgänger und Radfahrer sowie des Verkehrs auf der Münchner Straße führen wird und ggf. der Fuß- und Radweg als Wendemöglichkeit genutzt wird. Durch eine entsprechende Umplanung kann der Problematik aber abgeholfen werden.

Die Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten. Im Bereich des Treppenhauses (Haus B) ist die Abstandsflächentiefe aber nicht richtig ermittelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es ist aber fraglich, ob bei Haus A in Bezug auf den Bezugsfall Zweigstraße 1 sich eine Firsthöhe von 11,29 m über die komplette Grundfläche des Baukörpers noch einfügt oder ob mindestens der östliche Querbau in Bezug auf die Firsthöhe zu reduzieren ist.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Naturdenkmals Eschenallee. Die genaue Lage und zulässige Breite der Grundstückszufahrt ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich der Höhenlage der Grundstückszufahrt hat eine Abstimmung mit dem Tiefbau der Gemeinde Karlsfeld zu erfolgen. Diese ist ca. 0,20 m höher zu setzen als derzeit geplant.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die Stellplätze Nr. 27 und 28 sind aber nur bedingt anfahrbar. Für den Stellplatz Nr. 27 ist die Fahrgassenbreite zu schmal und der Stellplatz Nr. 28 kann nur vorwärts rein und rückwärts raus angeeignet werden, was beim Einfahren in die Münchner Straße zur Verkehrsgefährdung der querenden Fußgänger und Radfahrer sowie des Verkehrs auf der Münchner Straße führen wird und ggf. der Fuß- und Radweg als Wendemöglichkeit genutzt wird. Durch eine entsprechende Umplanung kann der Problematik aber abgeholfen werden.

Die Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten. Im Bereich des Treppenhauses (Haus B) ist die Abstandsflächentiefe aber nicht richtig ermittelt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
9. März 2022
Nr. 26/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 888/40 der Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 14

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, Grundfläche 11,365 m auf 15,99 m + 7,365 m auf 3,50 m, Wand- / Firsthöhe bis 7,00 m / 10,67 m + bis 7,65 m / 10,05 m, Satteldach 33°) mit ähnlicher Kubatur und an gleicher Stelle ersetzt werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 11 offene Stellplätze (davon 6 als Senkrechtparker entlang der Lilienstraße) nachgewiesen sowie 18 überdachte Fahrradabstellplätze im Ordnungssystem.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Bauweise E + 1 Obergeschoss anstatt E.
- Abweichende Firstrichtung.
- Errichtung Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze überwiegend außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden, da bereits der Bestand von den Festsetzungen abgewichen ist. Im näheren Umgriff sind ebenfalls entsprechende Bezugsfälle vorhanden.

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

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze, Gauben, Abstandsflächen – sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ersatzbau eines Mehrfamilienhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zur folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:

- Bauweise E + 1 Obergeschoss anstatt E.
- Abweichende Firstrichtung.
- Errichtung Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze überwiegend außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "südöstl. Bajuwarenstraße; nordöstl. Münchner Straße" zur Errichtung von Wintergärten Aufstellungsbeschluss - Empfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Mit Mail vom November 2020 ging ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 – „südöstl. Bajuwarenstraße; nordöstl. Münchner Straße - Möbelhof“ bei der Gemeinde ein. Der in der Anlage beigefügte Antrag zielt auf Änderung der Festsetzung 3.3 ab. Die Festsetzung lautet wie folgt:

Weitere Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

In Festsetzung 3.1. und 3.2. sind Regelungen zu Gerätehütten und Mülltonnenschränke geregelt.

Die zulässige Geschoßfläche (2. Maß der baulichen Nutzung) ist durch die Gebäude ausgenutzt.

Hintergrund ist, dass die Antragsteller vor über 30 Jahren einen kleinen Wintergarten im Norden des Gebäudes und eine Terrassenüberdachung im Süden ohne Genehmigung errichtet haben.

Da es sich bei der Errichtung von Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen um Entscheidungen handelt, die den gesamten Bebauungsplanbereich betreffen, ist es hier nicht möglich mit einer Befreiung zu arbeiten. Vielmehr müsste daher dazu der Bebauungsplan geändert werden.

Eine kurze Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass im Bereich der Akazienstraße bis jetzt lediglich drei Wintergärten bestehen sowie drei Überdachungen. Die meisten Grundstücke sind ohne Nebenanlagen.

In verschiedenen anderen „älteren“ Bebauungsplangebieten wurden Wintergärten bzw. Freisitzüberdachungen durch eine Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes könnte wie folgt festgesetzt werden.

Im Erdgeschoß sind untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Tiefe von Wintergärten darf max. 3,50 m, die Tiefe von Terrassenüberdachungen max. 3 m betragen.

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf eine zusammenfassende Erklärung bzw. auf einen Umweltbericht wird verzichtet.

Ein Eingriff, der Ausgleichsflächen erfordern würde, ergibt sich nicht.

Beschluss:

Empfehlung an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt die Errichtung von Wintergärten und Freisitzüberdachungen zu ermöglichen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Änderungsverfahren einzuleiten.

Das weitere Verfahren wird gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6102.2

Bau- und Werkausschuss
9. März 2022
Nr. 28/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Werkausschuss
am 09.03.2022

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister