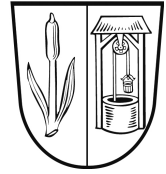


Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 5

**Sitzung am:** Mittwoch, 12. Mai 2021

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:19 Uhr

**Anwesend/**  
**Abwesend:** siehe Anwesenheitsliste

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.03.2021
2. Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße; Auftragsvergabe - 34 Zeiterfassung und Zutrittskontrolle; Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 987/16 der Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 16r
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/14 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 4a, 4b
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hauses am Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten und Neubau eines Wintergartens am Bestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 1027/6 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 37
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/16 der Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 14
7. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

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

**Entschuldigte:**

Name
Herr Robin Drummer Herr Christian Sedlmair

**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.

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. Mai 2021**  
**Nr. 58/2021**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.03.2021**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 17.03.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. Mai 2021**  
**Nr. 59/2021**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Neubau 6-zügige Grundschule mit 3-fach Turnhalle, Krenmoosstraße;  
Auftragsvergabe - 34 Zeiterfassung und Zutrittskontrolle; Kenntnisgabe gemäß Art. 37  
Abs. 3 GO**

**Sachverhalt:**

Auf Grund der abgesagten BA-Sitzung vom 14.04.2021 wurde, um die Bindefrist des Angebotes einzuhalten und den Fertigstellungstermin des Bauvorhabens nicht zu gefährden, die nötige Auftragsvergabe ohne Beschluss des Gremiums durch den 1. Bürgermeister vergeben.

Das Gewerk **Zeiterfassung und Zutrittskontrolle** wurde am 10.05.2021 an die Firma

**ISGUS-bavaria GmbH**  
**Birkerfeld 57**  
**D- 83627 Warngau.**

vergeben.

EAPL-Nr.: 0242.211; 2112; 621

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. Mai 2021**  
**Nr. 60/2021**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 987/16 der Gemarkung Karlsfeld, Hans-Kudlich-Straße 16r**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25 – „Eichinger Weiher“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.  
Es ist ein „reines Wohngebiet“ WR (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

In der Bau- und Werkausschusssitzung am 07.10.2020 (Nr. 108/2020) wurde bereits einem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses (sowie zum Neubau eines Doppelhauses auf dem nördlich angrenzenden Grundstück – Nikolaus-Lenau-Straße 18) und für verschiedene Befreiungen vom Bebauungsplan das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Zwischenzeitlich wurde durch das Landratsamt Dachau ein Bescheid erlassen. Beide Grundstücke wurden auch neu aufgeteilt bzw. vermessen, so dass annähernd gleich große Grundstücke entstanden sind.

Ein neuer Antragsteller möchte nun anstelle des ursprünglich beantragten Einfamilienhauses ein Doppelhaus (I + D, Grundfläche 14,00 **14,40** m auf 9,00 **10,50** m, Wand- / Firsthöhe 4,73 **4,20** m / 8,77 **8,91** m, Satteldach 42° DN) errichten.  
Die Stellplätze werden oberirdisch in einem Doppelcarport und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid werden folgende Abweichungen/Befreiungen beantragt:

#### Baugrenzen:

Der Bebauungsplan setzt mittels Baugrenzen die überbaubaren Flächen für die Wohngebäude und die Garagen fest.

> Die Bebauung liegt überwiegend außerhalb des festgesetzten Bauraums.

#### Dachneigung:

Es ist ein flachgeneigtes Giebeldach mit einer Dachneigung zwischen 17° und 24° zulässig.

> Das Doppelhaus soll mit einer Dachneigung von 42° ausgeführt werden.

#### Wohnflächenbeschränkung:

Pro Grundstück darf eine reine Wohnfläche von 144 qm nicht überschritten werden.

> Beim Doppelhaus entsteht insgesamt eine reine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup>.

#### Anzahl der Wohneinheiten:

Es sind freistehende Wohngebäude (Einzelhäuser) zur Schaffung einer selbständigen Wohneinheit zulässig.

> Je Doppelhaushälfte entsteht eine Wohneinheit.

#### Dachgauben:

Auf den flachgeneigten Giebeldächern sind keine Dachgauben zulässig.

> Beim Doppelhaus wird je Doppelhaushälfte eine Dachgaube je Dachseite beantragt, insgesamt 4 Stück auf dem gesamten Doppelhaus. Die Gauben entsprechen der gemeindlichen Gaubensatzung.

#### Ausbau Dachgeschoß:

Ein Ausbau des Dachgeschoßes ist nicht zulässig.

> Das entstehende Dachgeschoß soll ausgebaut werden. Das Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß

Hinsichtlich der Befreiungen wird auf die Grundsatzentscheidung des Bau- und Werkausschusses vom 18.09.2013 (Nr. 116/2013) verwiesen.

Zu folgenden Befreiungen kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden:

- Bebauung überwiegend außerhalb des festgesetzten Bauraums.
- Dachneigung 42° anstatt 17° bis 24°
- Ausbau des Dachgeschoßes.

Zu folgenden Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt:

- reine Wohnfläche 200 m<sup>2</sup> anstatt max. 144 m<sup>2</sup>
- 2 Wohneinheiten anstatt einer Wohneinheit
- Dachgauben.

Das Vorhaben ist im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Antrag auf Vorbescheid für die beiden aneinandergrenzenden Grundstücke zu sehen.

Die Zustimmung zur Befreiung hinsichtlich der höheren reinen Wohnfläche und bis zu max. 2 Wohneinheiten bezieht sich auf den jeweiligen Bauraum.

In diesem Bereich wurde aber Ende der 1990er Jahre nördlich des im Bauraum liegenden Bestands (Hans-Kudlich-Straße 16r) außerhalb des Bauraums ein weiteres Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Nikolaus-Lenau-Straße 18) genehmigt. Diese Wohneinheit wurde sozusagen in der weiteren Betrachtung als „gesetzt“ angesehen.

Folglich wurde im ursprünglichen Antrag auf Vorbescheid eine 3. Wohneinheit (sozusagen 2 im Bauraum, 1 außerhalb des Bauraums) zugelassen und die damit verbundene weitere Erhöhung der reinen Wohnfläche auf max. 380 m<sup>2</sup>.

Eine weitergehende Ausnutzung des Baurechts (4. Wohneinheit und zusätzliche reine Wohnfläche) sollte nun nicht mehr ermöglicht werden, auch im Hinblick auf eine eventuelle Präcedenzwirkung.

Im Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß entstehen.

Ein Kniestock ist unzulässig - eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Die Anfahrbarkeit der offenen Stellplätze ist zu prüfen und die Anordnung ggf. zu optimieren.

#### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 25 wird in Aussicht gestellt:

- Bebauung überwiegend außerhalb des festgesetzten Bauraums.
- Dachneigung 42° anstatt 17° bis 24°
- Ausbau des Dachgeschoßes.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen wird nicht in Aussicht gestellt:

- reine Wohnfläche 200 m<sup>2</sup> anstatt max. 144 m<sup>2</sup>
- 2 Wohneinheiten anstatt einer Wohneinheit
- Dachgauben.

Das Vorhaben ist im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Antrag auf Vorbescheid für die beiden aneinandergrenzenden Grundstücke zu sehen.

Die Zustimmung zur Befreiung hinsichtlich der höheren reinen Wohnfläche und bis zu max. 2 Wohneinheiten bezieht sich auf den jeweiligen Bauraum.

In diesem Bereich wurde Ende der 1990er Jahre nördlich des im Bauraum liegenden Bestands (Hans-Kudlich-Straße 16r) außerhalb des Bauraums ein weiteres Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Nikolaus-Lenau-Straße 18) genehmigt. Diese Wohneinheit wurde sozusagen in der weiteren Betrachtung als „gesetzt“ angesehen.

Folglich wurde im ursprünglichen Antrag auf Vorbescheid eine 3. Wohneinheit (sozusagen 2 im Bauraum, 1 außerhalb des Bauraums) zugelassen und die damit verbundene weitere Erhöhung der reinen Wohnfläche auf max. 380 m<sup>2</sup>.

Eine weitergehende Ausnutzung des Baurechts (4. Wohneinheit und zusätzliche reine Wohnfläche) soll nun nicht mehr ermöglicht werden.

Im Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß entstehen.

Ein Kniestock ist unzulässig - eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Die Anfahrbarkeit der offenen Stellplätze ist zu prüfen und die Anordnung ggf. zu optimieren.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11



**Bau- und Werkausschuss**  
**12. Mai 2021**  
**Nr. 61/2021**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/14 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 4a, 4b**

### 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 mit zwei Wohngebäuden (Einfamilienhaus E + D, Zweifamilienhaus E + 1) bebaut.

Anstelle des Bestands sollen zwei Doppelhäuser (je Doppelhaus: E + 1, Grundfläche 12,00 m auf 11,00 m, Wand-/ Firsthöhe 6,00 m / 9,00 m, gekapptes Mansarddach ~60°/0° DN) errichtet werden.

Das westlich gelegene Gebäude hält zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von

- 3,00 m (**V1**) bzw.
- 5,60 m (**V2**)

ein.

Das Dachgeschoß soll so ausgebildet werden, dass dort kein Vollgeschoß entsteht.

Die Stellplätze (8 Stück) werden

- oberirdisch in 2 Doppelduplexgaragen (je Doppelhaus: Grundfläche 5,60 m auf 6,00 m, Wandhöhe 4,50 m, Flachdach) zwischen den Doppelhäusern (**V1**) bzw.
- in einer Tiefgarage (6 Stück, Zufahrt über einen Autoaufzug) sowie oberirdisch als 2 offene Stellplätze zwischen den Doppelhäusern (**V2**)

nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. (...) Ist die dargestellte Dachform mit einer Dachneigung von ca. 60° zulässig?

Durch die Ausbildung eines gekappten Mansarddaches mit einer Dachneigung von ca. 60°/0° entsteht die Wirkung eines 3. Geschosses. Die Umgebungsbebauung ist heterogen geprägt und weist ausschließlich 2-geschoßige Gebäude in E + D - bzw. E + 1 – Bauweise auf. Von daher fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der 3-geschossigen Wirkung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. Ist die dargestellte Dachform mit einer Dachneigung von ca. 60° in Verbindung mit 2 Vollgeschoßen (EG und 1. OG) und einer Wandhöhe von 6,0 m zulässig?

Siehe Ziffer 1.

Die Wandhöhe mit 6,0 m wird unabhängig davon als zulässig erachtet.

3. Das Dachgeschoß *ist* aufgrund der gewählten Dachneigung von 60° (...) kein Vollgeschoß. Ist die daraus resultierende Wohnfläche in Verbindung mit 2 Vollgeschoßen (EG und 1. OG) zulässig?

Unabhängig der Frage (kein) Vollgeschoß oder geschoßige Wirkung kann die Ebene des Dachgeschoßes hier grundsätzlich zu Wohnzwecken ausgebaut bzw. genutzt werden. Das Dachgeschoß ist im Rahmen der zulässigen Wand- und Firsthöhen und unter Einhaltung der Abstandsflächen so auszubilden, dass die Wirkung eines 3. Geschoßes vermieden wird.

4. Wenn das Referenzgebäude (*Buchenweg 4a, 4b*) 3 Vollgeschoße aufweist, ist dann das Dachgeschoß der geplanten Gebäude insbesondere im Vergleich der Wand- und Firsthöhen auch als Vollgeschoß zulässig?

Der Vollgeschoß-Begriff findet für Bauvorhaben im Bereich des § 34 BauGB keine Anwendung – es gibt nur noch (oberirdische) Geschoße.

Beim Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung geht es u.a. auch um die Ablesbarkeit der Geschoßigkeit an der Fassade.

Beim Referenzgebäude liegt die Oberkante des Erdgeschoßes ca. 1,70 m über dem Geländeniveau; gleichzeitig steht das Kellergeschoß aus der Südfassade ca. 1,04 m hervor. Dies wird durch den Betrachter aber nicht als Geschoß wahrgenommen, sondern als Sockel. Insgesamt wirkt das Gebäude 2-geschossig.

Die Wand- und Firsthöhen bewegen sich im Rahmen des Referenzgebäudes.

5. (...) Sind die Garagen wie im Plan (...) dargestellt zulässig?

Die angedachte Unterbringung der Stellplätze in einem Garagennebengebäude zwischen den Doppelhäusern (**V1**) wird hinsichtlich der Wandhöhe von 4,50 m auf Grund der Wirkung als durchgehender 2-geschossiger Baukörper mit einer Längenabwicklung von 33,20 m als kritisch gesehen und das Einfügen in Frage gestellt.

Unabhängig davon wird empfohlen auf Duplexparker zu verzichten, da die Akzeptanz bei den Nutzern trotz der in der Satzung geforderten lichten Breiten und Höhen eher gering ausfällt. Eine „barrierefreie“ Nutzung der Stellplätze ist sicher zu stellen, zumal der Parkdruck in diesem Gebiet ebenfalls sehr hoch ist.

Die gemeindliche Abstandsflächen- und Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Die Zufahrt auf das Grundstück kann nur im Bereich der Bestandssituation erfolgen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhäusern wird grundsätzlich erteilt.

Die Wand- und Firsthöhen bewegen sich im Rahmen des Referenzgebäudes.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausbildung eines Mansarddachs wird nicht erteilt.

Durch die Ausbildung eines gekappten Mansarddaches mit einer Dachneigung von ca. 60°/0° entsteht die Wirkung eines 3. Geschosses. Die Umgebungsbebauung ist heterogen geprägt und weist ausschließlich 2-geschoßige Gebäude in E + D - bzw. E + 1 – Bauweise auf. Von daher fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der 3-geschossigen Wirkung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Unabhängig der Frage (kein) Vollgeschoß oder geschoßige Wirkung kann die Ebene des Dachgeschoßes grundsätzlich zu Wohnzwecken ausgebaut bzw. genutzt werden.

Das Dachgeschoß ist im Rahmen der zulässigen Wand- und Firsthöhen und unter Einhaltung der Abstandsflächen so auszubilden, dass die Wirkung eines 3. Geschoßes vermieden wird.

Der Vollgeschoß-Begriff findet für Bauvorhaben im Bereich des § 34 BauGB keine Anwendung – es gibt nur noch (oberirdische) Geschoße.

Beim Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung geht es u.a. auch um die Ablesbarkeit der Geschoßigkeit an der Fassade.

Beim Referenzgebäude liegt die Oberkante des Erdgeschoßes ca. 1,70 m über dem Geländeniveau; gleichzeitig steht das Kellergeschoß aus der Südfassade ca. 1,04 m hervor. Dies wird durch den Betrachter aber nicht als Geschoß wahrgenommen, sondern als Sockel. Insgesamt wirkt das Gebäude 2-geschossig.

(Urteil vom 23. März 1994 – BVerwG 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 <278 f.>)

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Garagennebengebäudes (**V1**) wird nicht erteilt.

Die angedachte Unterbringung der Stellplätze in einem Garagennebengebäude zwischen den Doppelhäusern (**V1**) wird hinsichtlich der Wandhöhe von 4,50 m auf Grund der Wirkung als durchgehender 2-geschossiger Baukörper mit einer Längenabwicklung von 33,20 m als kritisch gesehen und das Einfügen in Frage gestellt.

Unabhängig davon wird empfohlen auf Duplexparker zu verzichten, da die Akzeptanz bei den Nutzern trotz der in der Satzung geforderten lichten Breiten und Höhen eher gering ausfällt. Eine „barrierefreie“ Nutzung der Stellplätze ist sicher zu stellen, zumal der Parkdruck in diesem Gebiet ebenfalls sehr hoch ist.

Die gemeindliche Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Die Zufahrt auf das Grundstück kann nur im Bereich der Bestandssituation erfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. Mai 2021**  
**Nr. 62/2021**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Hauses am Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten und Neubau eines Wintergartens am Bestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 1027/6 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 37**

### **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“ WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. An der Südseite des Bestands soll quer dazu ein Wohnhaus (E + I, Hauptgrundfläche 7,49 m auf 13,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,11 m / 9,85 m, Satteldach 45° bzw. Quergiebel 54°, Anbau im Westen E, 3,74 m auf 4,00 m, Wandhöhe 3,90 m bzw. 4,84 m (Sichtschutzwand), Flachdach bzw. Dachterrasse) angebaut werden. Es werden oberirdisch 5 offene Kfz-Stellplätze sowie 4 offene Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

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

Die gemeindliche Stellplatz-, Gauben- sowie Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Hauses am Bestandsgebäude und Neubau eines Wintergartens am Bestand wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. Mai 2021**  
**Nr. 63/2021**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/16 der Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 14**

#### **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“ WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist grenzständig bebaut. Der eingeschossige Bestand soll durch eine zweigeschossige Bebauung (Grundfläche: 9,73 m auf 12,85 m, Wand- / Firsthöhe von 6,37 m / 9,42 m, Mansarddach 69°/11° Dachneigung) mit einem grenzständigen eingeschossigen Zwischenbau (Grundfläche: 3,31 m auf 10,31 m, Wand- / Firsthöhe von 3,22 m / 5,96 m, Satteldach 28° Dachneigung) ersetzt werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 1 Doppelgarage und als 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein:

Zusammen mit Hausnummer 12 entsteht ein Baukörper mit ca. 560 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (GF) im Vergleich zum Bezugsfall Zweigstraße 15 mit ca. 520 m<sup>2</sup> GF (= max. Rahmen).

Die Ausbildung eines Mansarddachs fügt sich hinsichtlich der Anzahl der Geschoße ebenfalls nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein:

Das Dach ist zwar kein Vollgeschoß, wirkt aber durch die Ausführung als Mansarddach 3-geschoßig im Gegensatz zur vorhandenen 2-geschossigen Bebauung in der näheren Umgebung.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten – bei der Tiefe der Abstandsflächen ist noch der untere Bezugspunkt (Gelände) zu prüfen.

Die Zugangstreppe ist auf die Höhe der Zuwegung zwischen Stellplatz 1 und 2 zu verschieben.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger wird grundsätzlich erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur weitergehenden Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht erteilt.

Zusammen mit Hausnummer 12 entsteht ein Baukörper mit ca. 560 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (GF) im Vergleich zum Bezugsfall Zweigstraße 15 mit ca. 520 m<sup>2</sup> GF (= max. Rahmen).

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausbildung eines Mansarddachs wird nicht erteilt. Das Dach ist zwar kein Vollgeschoß, wirkt aber durch die Ausführung als Mansarddach 3-geschoßig im Gegensatz zur vorhandenen 2-geschossigen Bebauung in der näheren Umgebung.

(Urteil vom 23. März 1994 – BVerwG 4 C 18.92 – BVerwGE 95, 277 <278 f.>)

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten – bei der Tiefe der Abstandsflächen ist noch der untere Bezugspunkt (Gelände) zu prüfen.

Die Zugangstreppe ist auf die Höhe der Zuwegung zwischen Stellplatz 1 und 2 zu verschieben.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	12	
Ja-Stimmen:	9	
Nein-Stimmen:	3	(GR Bieberle, GRin Rößler-Huras, GRin Haberstumpf-Göres)

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**12. Mai 2021**  
**Nr. 64/2021**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bekanntgaben und Anfragen**

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Werkausschuss  
am 12.05.2021

Demus  
Schriftführerin

Kolbe  
Erster Bürgermeister