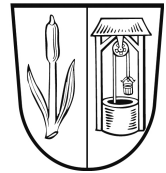


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 9

Sitzung am: Mittwoch, 28. Oktober 2020

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:35 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

2. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung, Nutzungsänderung und Anbau für eine Gastraumerweiterung eines Bäcker Cafés an ein bestehendes Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 725 und 726/2 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Str. 159
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Hotel und Büro (Gebäude Nord), auf dem Grundstück Fl.Nr. 729 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Str. 160 - Vorstellung von zwei Varianten zu den Dachaufbauten für das Bürogebäude

Bau- und Werkausschuss
28. Oktober 2020
Nr. 121/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung, Nutzungsänderung und Anbau für eine Gastraumerweiterung eines Bäcker Cafés an ein bestehendes Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 725 und 726/2 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Str. 159

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 97 b – “östlich Münchner Straße zwischen Gartenstraße und Krenmoosstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein “Kerngebiet“ MK (§ 7 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist mit einem Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss ist eine Gastraumerweiterung eines Bäcker Cafés in Form eines Wintergartens (Grundfläche 5,60 m auf 8,50 m, 3,30 m Höhe, Flachdach ca. 10° DN) geplant. Des Weiteren wird eine Aufstockung (IV, Grundfläche 23,00 m auf 11,82 m, WH 14,99 m, flachgeneigtes Walmdach - extensiv begrünt) beantragt.

Im Zuge der Erweiterung / Aufstockung wurden auch Nutzungsänderungen mit beantragt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Es werden 45 Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen.

Es wird empfohlen 10 Fahrradabstellplätze für die neuen Nutzungen (Anbau und Aufstockung) herzustellen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung, Nutzungsänderung und Anbau für eine Gastraumerweiterung eines Bäcker Cafés an ein bestehendes Geschäftshaus wird erteilt.

Es wird empfohlen 10 Fahrradabstellplätze für die neuen Nutzungen (Anbau und Aufstockung) herzustellen.

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Hybridgebäudes mit Einzelhandel, Hotel und Büro (Gebäude Nord), auf dem Grundstück Fl.Nr. 729 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Str. 160 - Vorstellung von zwei Varianten zu den Dachaufbauten für das Bürogebäude

Sachverhalt:

Für das Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 729 der Gemarkung Karlsfeld wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Bezüglich der Dachaufbauten wurden die Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht eingehalten.

Hierzu wurde in der Bauausschusssitzung am 15.07.2020 folgender Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter folgenden Maßgaben erteilt:

Hybridgebäude mit Einzelhandel, Hotel und Büro:

- Zur Beantragten Überschreitung der zulässigen Fläche von Dachaufbauten von 30 % auf 69 % der Dachfläche wird das gemeindliche Einvernehmen nur bis zu einer **maximalen Größe des Sondergeschosses** (ca. 45 %) erteilt.
- Zu den beantragten Überschreitungen der zulässigen Höhen der Technikaufbauten von 3,75 m um ca. 0,39 m im Bereich der Technikaufbauten und um 0,8 m im Bereich des zentralen Treppenraumes wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, die **maximale Gesamthöhe von 36,65 m** des Sondergeschosses darf dadurch nicht überschritten werden.

Es wurden nun zwei Varianten von den Architekten ausgearbeitet. Bei keiner der Varianten können die Vorgaben aus dem Beschluss vom 15.07.2020 eingehalten werden.

Variante 1:

Überschreitung der Grundrissfläche des Sondergeschosses auf der schmalen Seite der Ellipse um ca. 30 cm, Überschreitung maximale Höhe des Sondergeschosses

- Technikgeräte wurden aufgesplittert, um der Korrektur der Einhausung zu folgen, dadurch konnte sie dichter platziert werden
- Die Deflektorhauben der Rauchdruckanlage wurden von 8 Stück auf 4 Stück reduziert
- Hier bleibt eine Überschreitung der maximalen Höhe des Sondergeschosses von ca. 1,485 m durch vier Deflektorhauben (die kleineren u. schmaleren Hauben werden als nicht beachtlich angesehen)

Variante 2:

Überschreitung der Grundrissfläche des Sondergeschosses um ca. 1,50 m bis 2,18 m, Einhaltung Höhenvorgabe

- Hier entspricht die benötigte Grundrissfläche nahezu dem bereits eingereichten Stand

- Die Deflektorhauben konnten in Ihrer Anzahl reduziert und umgelegt werden, sodass die Sondergeschosshöhe von 36,65 m eingehalten wird

Beschluss:

Es wird zu keiner der beiden o.g. Varianten das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.