

## **NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 001

**Sitzung am:** Mittwoch, 23. Januar 2019

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:11 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 12.12.2018
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienmietshaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 691/61, Gemarkung Karlsfeld, Holunderweg 7
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung und Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/4, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 1b
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mittelhauses mit zwei Stellplätzen und eines Endhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/22, Gemarkung Karlsfeld, Ostenstraße 14
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf bestehenden Kellergeschoss mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 743/29, Gemarkung Karlsfeld, Richard-Wagner-Straße 14
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**23. Januar 2019**  
**Nr. 001/2019**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom  
12.12.2018**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 12.12.2018 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 0242.212

**Bau- und Werkausschuss**  
**23. Januar 2019**  
**Nr. 002/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienmietshaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 691/61, Gemarkung Karlsfeld, Holunderweg 7**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 49 - „östlich St 2063, nördlich B 304 - Möbelhof“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein "Mischgebiet" MI (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Das bestehende Einfamilienhaus soll durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist es möglich, abweichend vom derzeit dort gültigen Bebauungsplan, bei Einhaltung des dort vorgesehenen Bauraums von 15,5 m x 21,0 m und unter Einhaltung von Abstandsflächen nach derzeit gültiger BayBO und Erfüllung der Anzahl der dann dazu erforderlichen PKW Abstellplätze eine Geschöß-Mietwohnbebauung zu genehmigen?
2. Darf man hier auch, anstatt des vorgesehenen Mischgebiets auch nur reine Mietwohnbebauung realisieren oder müssen zusätzlich Gewerbeeinheiten entstehen?

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des Bebauungsplans nicht ein:

- Mehrfamilienhaus anstelle Einfamilienhaus.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans war im Bereich der damals un bebauten Grundstücke die Errichtung von 22 Reihenhäusern (Quartiere a bis d) sowie 2 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäusern (Quartier f).

Der Bebauungsplan wurde auch so umgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen sollte hier keine Befreiung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Aussicht gestellt werden. Vertretbar wäre aber ein Gebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienmietshauses wird nicht erteilt.

Folgende Befreiung wird aber in Aussicht gestellt:

- Errichtung eines Wohngebäudes mit bis zu 2 Wohneinheiten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**23. Januar 2019**  
**Nr. 003/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung und Dachgeschossausbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/4, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 1b**

### **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. Das Dachgeschoß soll aufgestellt und ausgebaut werden (Grundfläche ca. 18,50 m auf 11,50 m, Wand- / Firsthöhe 7,08 m / 11,25 m, Satteldach 36° Dachneigung).

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch als 4 offene Stellplätze entlang des Augustenfelder Wegs nachgewiesen.

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

Die Gauben- und Stellplatzsatzung ist eingehalten

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Dacherneuerung und Dachgeschossausbau wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Abweichung: Die Abstandsfläche Ost überschreitet um ca. 0,77 m die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinweis:

Es ist noch die Zustimmung des betroffenen gegenüberliegenden Grundstückseigentümers erforderlich.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**23. Januar 2019**  
**Nr. 004/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mittelhauses mit zwei Stellplätzen und eines Endhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/22, Gemarkung Karlsfeld, Ostenstraße 14**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a – „Baulinienplan Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des grenzständigen Bestands soll wieder grenzständig ein Gebäude - bestehend aus Mittel und Endhaus - (E + 1, Hauptgrundfläche 12,39 m auf 10,04 m, Wand- / Firsthöhe 6,04 m und Firsthöhe 11,06 m, Satteldach mit 44° / Erker Mittelhaus: E, Grundfläche 3,79 m auf 1,50 m, Wandhöhe 3,00 m, Flachdach / Anbau Endhaus: E + 1, Grundfläche 6,52 m auf 2,95 m, Wandhöhe 5,74 m, Flachdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einem Carport und als 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.  
Die Firsthöhe ist aber auf Einfügen hin zu überprüfen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Für das Endhaus ist noch ein weiterer Stellplatz nachzuweisen

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mittelhauses mit zwei Stellplätzen und eines Endhauses mit Carport und Stellplatz wird erteilt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Für das Endhaus ist noch ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Hinweis:

Die Firsthöhe ist auf Einfügen hin zu überprüfen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**23. Januar 2019**  
**Nr. 005/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf bestehenden Kellergeschoss mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 743/29, Gemarkung Karlsfeld, Richard-Wagner-Straße 14**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a – „Baulinienplan Nord“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestands (E) soll auf das bestehenbleibende L-förmige Kellergeschoss ein Einfamilienhaus (E + 1, Grundfläche 5,50 m auf 5,80 m und 6,20 m auf 12,83 m, Wand- / Firsthöhe 6,35 m / 8,49 m, Walmdach mit 35° bzw. 36°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in der Bestandsgarage und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung des einfachen Bebauungsplans nicht ein:  
- Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Die Befreiung hinsichtlich der Baugrenze kann erteilt werden, da auf das bestehende Kellergeschoß gebaut wird.

Hinweis: Wird auch der Keller neu errichtet, dann muss das Bauvorhaben die Baugrenze einhalten!

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf bestehenden Kellergeschoss wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung:

- Überschreitung der Baugrenze im Nordwesten.

Hinweis:

Wird auch der Keller neu errichtet, dann muss das Bauvorhaben die Baugrenze einhalten!

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPI-Nr. 6024.01