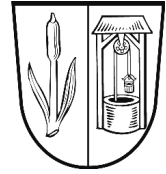


Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 13

**Sitzung am:** Mittwoch, 6. November 2019

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:55 Uhr

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.10.2019
2. Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten am S-Bahnhof Karlsfeld  
- Vorstellung erster Untersuchungsergebnisse durch das Büro Luska Freiraum GmbH
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/27, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (18a)
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Reihenhäusern sowie eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/22, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 7;  
Tektur Einfamilienhaus: Änderung Kellergeschoss und Obergeschoss/Dachform
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 379/35, Gemarkung Karlsfeld, Waldstraße (16)
6. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**6. November 2019**  
**Nr. 138/2019**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.10.2019**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 16.10.2019 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**6. November 2019**  
**Nr. 139/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

#### **Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten am S-Bahnhof Karlsfeld - Vorstellung erster Untersuchungsergebnisse durch das Büro Luska Freiraum GmbH**

##### **Sachverhalt:**

In der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.10.2018 erging der Beschluss zur Untersuchung der zur Verfügung stehenden Flächen hinsichtlich der Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellanlagen am S-Bahnhof Karlsfeld.

Das Büro Luska Freiraum GmbH stellt die Ergebnisse in der Sitzung vor.

Die in der Diskussion angesprochenen Punkte werden vom Büro Luska bearbeitet.

##### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die erste Vorstellung zur Kenntnis. Das Büro Luska wird beauftragt, als Bauabschnitt 1, die Erweiterung der bestehenden Anlage auf der Westseite zu präzisieren, dann den Umbau der Anlage auf der Ostseite und optional, als Bauabschnitt 2, den Neubau einer Fahrradabstellanlage auf der Westseite.

Die Ergebnisse werden im Gremium vorgestellt und daraufhin die Beschlüsse gefasst.

Es wird gebeten, eine Simulation zur Erweiterung und Aufstockung der vorhandenen Abstellanlagen zu erstellen.

Die benötigten Mittel sind im Haushaltsplan 2020 zu veranschlagen.

##### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6318.1

**Bau- und Werkausschuss**  
**6. November 2019**  
**Nr. 140/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/27, Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (18a)**

### **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. Anstelle des Bestands soll ein Doppelhaus (E + I, Hauptgrundfläche 14,40 m auf 10,62 m, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 9,56 m, Satteldach 30°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch als offene Stellplätze (2 + 3) nachgewiesen.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**6. November 2019**  
**Nr. 141/2019**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Reihenhäusern sowie eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 830/22, Gemarkung Karlsfeld, Augustenfelder Weg 7;  
Tektur Einfamilienhaus: Änderung Kellergeschoss und Obergeschoss/Dachform**

### **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 Vorhaben wurde in der Bau- und Werkausschusssitzung am 18.01.2017 (Nr. 003/2017) behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierzu erteilt.

Das Einfamilienhaus wurde als E + D-Bauweise mit einer Grundfläche von 6,75 m auf 6,42 m, einer Wand- / Firsthöhe von 3,66 m / 6,92 m und einem Satteldach mit 44° Dachneigung beantragt. Das Vorhaben wurde positiv verbeschieden und zwischenzeitlich in geringem Umfang mehrmals tektiert und genehmigt.

Die Änderungen der nun vorliegenden Tektur sind weitgehender. Das Einfamilienhaus wird nun als E + I-Bauweise mit einer Hauptgrundfläche von 6,75 m auf 5,84 m, einer Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 6,79 m und einem Walmdach mit 15° Dachneigung beantragt. Im Norden gibt es noch einen eingeschossigen Anbau (6,75 m auf 1,93 m/0,84 m, Wandhöhe 2,86 m, Flachdach bzw. Dachterrasse).

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

Zulässig ist nur ein Gebäude in E + D-Bauweise mit einer max. Wandhöhe von 4,50 m.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses - Tektur: Änderung Kellergeschoss und Obergeschoss/Dachform - wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Abweichung:

Die Abstandsfläche Süd überschreitet um i. M. ca. 1,65 m die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche und erstreckt sich im Weiteren noch in geringem Umfang auf eine angrenzende Grün-/Wasserfläche.

Hinweis:

Die Zugänglichkeit zum Haus über den Stellplatz wird durch den Erker erheblich eingeschränkt.

In den Planunterlagen ist der tatsächliche Grundstückszuschnitt im nordöstlichen Bereich nicht dargestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

### **Niederschriftauszug**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 379/35, Gemarkung Karlsfeld, Waldstraße (16)**

#### **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 bis auf eine Doppelgarage unbebaut. Es soll ein Zweifamilienhaus (E + I, Hauptgrundfläche 13,50 m auf 9,50 m, Wand- / Firsthöhe 6,60 m / 7,80 m, Walmdach 12°) errichtet werden. Der Hauptbaukörper ist erdgeschossig um größere eingeschossige Anbauten (ca. 30 %) erweitert.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in 2 Doppelgaragen und als 1 offener Stellplatz nachgewiesen.

Der Hauptbaukörper fügt sich bis auf die Wandhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein (zulässige Wandhöhe max. 5,90 m, auf das Bauvorhaben Waldstraße 9 wird Bezug genommen!).

Die eingeschossigen Anbauten überschreiten das Maß der baulichen Nutzung und fügen sich daher nicht mehr in die nähere Umgebung ein.

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Der offene Stellplatz muss mind. eine Breite von 2,65 m aufweisen. In der bestehenden Doppelgarage müssen die Stellplätze eine lichte Breite von 2 x 2,75 m bzw. 1 x 5,30 m aufweisen.

Der Stauraum vor der Bestandsgarage (genehmigt??) weist keine 3,00 m auf!

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Zweifamilienhauses wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben ist aber in folgenden Punkten zu reduzieren:

- die Wandhöhe auf max. 5,90 m
- der Hauptbaukörper um die eingeschossigen Anbauten - das Maß der baulichen Nutzung wird überschritten und das Vorhaben fügt sich insgesamt nicht mehr in die nähere Umgebung ein.

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Der offene Stellplatz muss mind. eine Breite von 2,65 m aufweisen. In der bestehenden Doppelgarage müssen die Stellplätze eine lichte Breite von 2 x 2,75 m bzw. 1 x 5,30 m aufweisen.

Der Stauraum vor der Bestandsgarage (genehmigt??) weist keine 3,00 m auf!



**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01