

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 6

Sitzung am: Mittwoch, 17. Mai 2017

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:28 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung am 26. April 2017
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines freistehenden Wohnhauses und Anbau eines Reihenhauses an bestehende Häuserreihe auf dem Grundstück FI-Nr.743/2, Gemarkung Karlsfeld, Seestraße 21, 21 a
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (8 WE) mit Tiefgarage auf den Grundstücken FI-Nrn. 827/5 und 827/71, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 15 und (15a)
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Außenlager- und Logistikfläche für Neu-LKW auf dem Grundstück FI.-Nr. 772, Gemarkung Karlsfeld, Ottostraße (13)
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück FI.-Nr. 385/4, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 114
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
17. Mai 2017
Nr. 063/2017
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung
am 26. April 2017**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 26. April 2017 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
17. Mai 2017
Nr. 064/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines freistehenden Wohnhauses und Anbau eines Reihenhauses an bestehende Häuserreihe auf dem Grundstück FI-Nr.743/2, Gemarkung Karlsfeld, Seestraße 21, 21 a

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.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich bebaut. Für die Errichtung der Neubebauung ist ein Abriss bestehender Gebäude (Seestraße 21 (E + D) und 21r (E)) erforderlich.

Im hinteren Grundstücksbereich soll ein freistehendes Wohnhaus -Haus 1- (E + I, Grundfläche 9,00 m auf 12,50 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 9,80 m, Satteldach ca. 40° Dachneigung) errichtet werden.

Im vorderen Bereich soll an den Bestand ein Reihenhaus -Haus 2- (E + I, Grundfläche 11,50 m auf 6,10 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / ca. 9,00 m, Pultdach ca. 27° Dachneigung) angebaut werden.

Die Stellplätze für Neubau (4+2) und Bestand (2) werden oberirdisch als offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist die Errichtung eines Wohnhauses (H1, GR ca. 115 m²) wie o.a. dargestellt zulässig?

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

2. Ist die Errichtung eines Reihenhauses (H2, GR ca. 72 m²) als Anbau wie o.a. dargestellt zulässig?

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

Ansonsten Abstandsflächen nach BayBO, Stellplätze nach gültiger Satzung, Abriss Bestand.

3. Können folgende Befreiungen vom Baulinienplan in Aussicht gestellt werden?

H1: Überschreitung der Baulinie nach Nordosten um 1,00 m in Hausbreite

H2: Überschreitung der Baulinie zur Straße um ca. 3,70 m in Hausbreite

Die Befreiungen können in Aussicht gestellt werden. Durch die Überschreitungen werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan ist aber städtebaulich vertretbar.

Bei Haus 1 ist die Überschreitung im grundsätzlich noch vertretbaren Bereich, im Weiteren wird hier auf Art. 5 Abs. 1 BayBO (Feuerwehrezufahrt, 50 m-Grenze) verwiesen. Bei Haus 2 bedingt dies ein (fast) profilgleicher Anbau an den Bestand (Abweichung bereits vorhanden).

H1: Bauweise E + 1 + D anstatt E + D

Im Baulinienplan ist festgesetzt, dass nur ein Baukörper in E + D – Bauweise möglich ist. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht mehr. Die Höhenentwicklung ergibt sich nun aus der umliegenden Bebauung.

Die Dachform bei Haus 2 sollte überdacht werden. Besser ist ein Walmdach oder ein Flachdach.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines freistehenden Wohnhauses und Anbau eines Reihenhauses an bestehende Häuserreihe wird erteilt.

Beide Vorhaben fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan werden in Aussicht gestellt:

Haus 1: Überschreitung Baulinie im Osten um ca. 1,00 m.

Haus 2: Überschreitung Baulinie im Osten um ca. 3,70 m.

Die Dachform bei Haus 2 sollte überdacht werden. Besser ist ein Walmdach oder ein Flachdach.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
17. Mai 2017
Nr. 065/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (8 WE) mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl-Nrn. 827/5 und 827/71, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 15 und (15a)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands sollen zwei Mehrfamilienhäuser (je II + D, Grundfläche 12,00 m auf 13,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,35 m / 11,20 m, Satteldach 39° Dachneigung) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage (11 Stück) und oberirdisch als 5 offene Stellplätze untergebracht.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

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

Die Gauben- und Stellplatzsatzung ist eingehalten

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Mai 2017
Nr. 066/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Außenlager- und Logistikfläche für Neu-LKW auf dem Grundstück Fl.-Nr. 772, Gemarkung Karlsfeld, Ottostraße (13)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 85 - „Am Burgfriede“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. U.a. sind Lagerplätze zulässig.

Das Grundstück ist unbebaut. Es werden keine baulichen Anlagen errichtet. Die betrieblichen Einrichtungen (Büros, Aufenthalts- und Ruheräume, WC's und Duschen) befinden sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

Auf den Flächen werden fabrikneue LKW (Sattelzugmaschinen und Chasis ohne Auflieger oder Anhänger) ab Werk für einen kurzen Zeitraum (ca. 7 Tage, ca. 75 %) eingelagert bzw. aufgestellt, bevor sie dann wieder abgeholt und zum Endverbraucher gebracht werden (Überführung). Es können bis zu ca. 420 Fahrzeuge eingelagert werden. Pro Werktag ist von ca. 90 Fahrzeugbewegungen auszugehen (je 45 Ein- / Auslagerungen).

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück als 8 offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist rechnerisch für die Lagerflächen 1 Stellplatz je 80 m² erforderlich (> ca. 135 Stellplätze), jedoch bei offensichtlichem Missverhältnis günstigenfalls 1 Stellplatz je Beschäftigten, hier 8 Mitarbeiter (> 8 Stellplätze)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außenlager- und Logistikfläche für Neu-LKW wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
17. Mai 2017
Nr. 067/2017
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 385/4, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 114

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB – Außenbereichssatzung Südliche Rothschaige.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Das Vorhaben (Grundfläche 6,00 m auf 5,00 m, Wand- / Firsthöhe 2,40 m / 3,00 m, Pultdach 7° Dachneigung; ca. 25 % der Nutzfläche dient der Unterbringung der Pooltechnik > 2,50 m auf 3,24 m, die Hauptfläche wird als Geräte- / Abstellraum genutzt) wurde ohne Genehmigung errichtet.

Öffentliche Belange, ausgenommen die in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB (Wohnzwecke) genannten, werden beeinträchtigt.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzung der Außenbereichssatzung nicht ein:

- Errichtung der Nebenanlage außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Zur Vermeidung von Präzedenzfällen wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich der Größe und Situierung nicht zu erteilen.

Es wird empfohlen die Nebenanlage nur auf die Technikfläche (ca. 8 m²) und von der Höhenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Situierung sollte im Bereich östlich der Terrasse und nördlich des Pools erfolgen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Gartenhauses wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben und zur Befreiung von der Außenbereichssatzung - Errichtung der Nebenanlage außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird in Aussicht gestellt, wenn die Nebenanlage nur auf den Bereich der Technikanlage (ca. 8,00 m²) und das notwendige Maß bei der Höhenentwicklung beschränkt wird. Die Situierung sollte im Bereich östlich der Terrasse und nördlich des Pools erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01