

<b>NIEDERSCHRIFT</b>
----------------------

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 010

**Sitzung am:** Mittwoch, 9. November 2016

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 19:07 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 05.10.2016
2. Parkraummanagement für den zentralen Bereich der Gemeinde Karlsfeld  
- Präsentation eines Entwurfs durch das Büro Gevas, Humberg und Partner
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/37/T, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 6(a)
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 355/9, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 13
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1019/28, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 74
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/8, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (10)
7. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. November 2016**  
**Nr. 110/2016**  
**Status: öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 05.10.2016**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 05. Oktober 2016 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. November 2016**  
**Nr. 111/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Parkraummanagement für den zentralen Bereich der Gemeinde Karlsfeld -  
Präsentation eines Entwurfs durch das Büro Gevas, Humberg und Partner**

**Sachverhalt:**

Am 04.05.2016 (Nr. 29/2016) hat der Gemeinderat als erste Maßnahme zur Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes beschlossen ein Parkraumkonzept für den zentralen Bereich der Gemeinde Karlsfeld zu erstellen.

Die Präsentation zum Entwurf eines Parkraummanagements wurde bereits mit der Ladung zur Gemeinderatssitzung am 27.10.2016 versandt. Herr Dr. Hessel erläuterte zwei Planungsvarianten zur Umsetzung eines Parkraumkonzeptes und beantwortete Fragen aus dem Gremium

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Umsetzung des Parkraumkonzeptes für den zentralen Bereich der Gemeinde Karlsfeld auf der Grundlage der Variante 1 und differenzierten Regelungen für die in Variante 2 rot gekennzeichneten Flächen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 1401.04

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. November 2016**  
**Nr. 112/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte in zweiter Reihe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 754/37/T, Gemarkung Karlsfeld, Ludwig-Thoma-Straße 6(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 derzeit im vorderen Bereich mit einem grenzständigen Wohngebäude bebaut. Im hinteren Grundstücksbereich soll ein Gebäude (E + D, Grundfläche 9,75 m auf 11,75 m, Wand- / Firsthöhe 3,77 m / 8,69 m, Satteldach 45° Dachneigung) grenzständig versetzt zur Nachbarbebauung errichtet werden. Die Stellplätze für Neubau (2) und Bestand (1) (Ersatz) werden oberirdisch in 1 Garage und auf 3 offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist eine Bebauung in dieser Art und Größe möglich?

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe sollte aber nochmals auf Einfügen überprüft werden (ca. 50 cm höher).

2. Ist eine Bebauung in zweiter Reihe möglich?

Das Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

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

Durch das Vorhaben werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan ist aber städtebaulich vertretbar. Entsprechende Bezugsfälle sind ebenfalls im direkten Umfeld vorhanden.

3. Ist die Anordnung der Garagen und Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Die Garage überschreitet die vordere Baulinie um 1,12 m.

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

Durch das Vorhaben werden zwar die Grundzüge der Planung berührt, eine Abweichung vom Bebauungsplan ist aber städtebaulich vertretbar (Verbesserung der Stellplatzsituation). Entsprechende Bezugsfälle sind ebenfalls im direkten Umfeld vorhanden. Ein Stauraum von mind. 5 m ist einzuhalten.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Doppelhaushälfte wird erteilt. Die Firsthöhe sollte aber nochmals auf Einfügen überprüft werden (ca. 50 cm höher).

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Baulinienplan Nord - Errichtung Wohngebäude außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie teilweise Überschreitung durch die Garage - wird erteilt; vor der Garage ist mind. ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. November 2016**  
**Nr. 113/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 355/9, Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße 13**

### 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 soll ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10,98 m auf 10,99 m (II) zzgl. 2 Anbauten mit einer Grundfläche von jeweils 2,50 m auf 7,74 m (I + D), einer Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 10,61 m bzw. 3,96 m / 7,21 m und einem Satteldach 40° Dachneigung errichtet werden.

Die Stellplätze werden als 4 offene Stellplätze entlang der Grünlandstraße auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit 4 Stellplätzen wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. November 2016**  
**Nr. 114/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1019/28, Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 74**

**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 soll ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 15,74 m auf 11,99 m (II) zzgl. Anbau im Osten mit einer Grundfläche von 4,25 m auf 8,12 m (II + D), einer Wand- / Firsthöhe von 6,95 m / 10,92 m sowie 6,95 m bzw. 9,00 m / 9,64 m und einem Satteldach 33,5° Dachneigung errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück in der Tiefgarage nachgewiesen.

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

Ob sich das Bauvorhaben noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, wird sehr kritisch gesehen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Gaubensatzung ist nicht eingehalten.  
 Zu Abweichungen wird kein Einvernehmen erteilt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage wird nicht erteilt.

Das Einvernehmen zu Abweichungen von der gemeindlichen Gaubensatzung wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**9. November 2016**  
**Nr. 115/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/8, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (10)**

**Sachverhalt:**

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

Es ist ein „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist unbebaut. Das Vorhaben (III VG) hat eine Hauptgrundfläche von 25,62 m auf 10,93 m, eine Wandhöhe von 6,83 m bzw. 11,13 m und ein Flachdach.

Die Stellplätze werden als 10 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Betriebsgebäudes wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

EAPI-Nr. 6024.01