

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 6

Sitzung am: Mittwoch, 11. Mai 2022

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:45 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 30.03.2022
2. Grünanlagenpflege 2022 - Öffentlicher Bereich, Los 2 Bayernwerkstraße
Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Boardinghouse (18 Betten) mit 8 Stellplätzen und 10 zusätzlichen Stellplätzen im gegenüberliegenden Parkhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/71 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße (219a)
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/15 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 39
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/23 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 14
6. Bebauungsplanes Nr. 98, Jägerstraße / Allacher Straße
 - ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
 - Anregungen bzw. Anträge des Investors
 - Billigungsbeschluss
7. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Frau Ingrid Brünich Herr Robin Drummer Frau Beate Full Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Peter Neumann Herr Paul-Philipp Offenbeck Frau Birgit Piroué Herr Werner Proppentner Frau Janine Rößler-Huras Herr Christian Sedlmair Frau Cornelia Stadler	Herr Bernd Wanka Herr Franz Trinkl Herr Marco Brandstetter

Entschuldigte:

Name
Herr Marco Brandstetter Herr Franz Trinkl Herr Bernd Wanka

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Claudia Grünfelder

Der 1. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Bau- und Werkausschuss
11. Mai 2022
Nr. 65/2022
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 30.03.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 30.03.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
11. Mai 2022
Nr. 66/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Grünanlagenpflege 2022 - Öffentlicher Bereich, Los 2 Bayernwerkstraße
Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Die Grünanlagenpflege für den öffentlichen Bereich wurde in 3 Losen öffentlich ausgeschrieben. Die Beschlussfassung für die Auftragsvergaben der Lose 1 und 3 erfolgte in der Bau- und Werkausschusssitzung vom 30.03.2022.

Die Prüfung und Wertung des Loses 2 verzögerte sich, da Erklärungen und Nachweise von Bietern nachzufordern waren.

Bis zum Ablauf der Bindefrist fand keine Sitzung mehr statt. Aus diesem Grund wurde der Auftrag für Los 2 am 07.04.2022 als Eilgeschäft durch den 1. Bürgermeister vergeben.

Den Zuschlag erhielt die Firma

Noder Garten- und Landschaftsbau GmbH,
Ubostraße 14,
81245 München.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Vergabe der Grünanlagenpflege 2022 als Eilgeschäft durch den Ersten Bürgermeister zur Kenntnis.

EAPL-Nr.: 0242.212

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Boardinghouse (18 Betten) mit 8 Stellplätzen und 10 zusätzlichen Stellplätzen im gegenüberliegenden Parkhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/71 der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße (219a)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 71 – „nördlich des Würmkanals, östlich der B 304“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein "Mischgebiet" MI (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 16.09.2022 (Nr. 95/2020) das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes (Büro oder Boardinghouse) erteilt sowie folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 71 – Zurückweichen von der Baulinie im Erdgeschoss um 1,94 m auf einer Länge von ca. 3/4 statt 1/3 und Befreiung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung von bis zu 8 oberirdischen Stellplätzen – in Aussicht gestellt.

Der Vorbescheid wurde zwischenzeitlich positiv verbeschieden.

Errichtet wird nun ein Boardinghouse (III **IV**, Durchmesser 18,88 m **bzw. 14,20 m im EG/12,00 m im DG**, Gebäudehöhe **9,30 m (III)** bzw. 11,50 m (**IV**), Flachdach/**Dachterrasse sowie Zeltdach 7° Dachneigung**).

Die erforderlichen Stellplätze werden auf einem in der Nähe befindlichen Grundstück (Fl.Nr. 679/69) in einem vorhandenen Parkhaus (10) nachgewiesen und als 8 offene Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten:

- IV Vollgeschosse anstatt III Vollgeschosse.
Das Dachgeschoß stellt ein weiteres Vollgeschoß dar.
Da hier die Grundzüge der Planung berührt werden, kann keine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.
- Gemäß Ziffer B.7.3.6 des Bebauungsplans sind bei Hotelnutzung 1 Stellplatz/Gästezimmer sowie bei gewerblicher Nutzung 1 Stellplatz/30 m² Nettonutzfläche nachzuweisen. Es werden zwar die erforderlichen Stellplätze für die Gästezimmer erbracht, jedoch nicht für die Nutzungen im EG wie Büro, Rezeption und Gemeinschaftsraum (ca. 71 m² Nettonutzfläche).
Hierfür sind 3 zusätzliche Stellplätze erforderlich.
Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erteilt werden.
- Für das Zurückweichen von der Baulinie im Erdgeschoss wurde bereits im Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.
Das Zurückweichen von der Baulinie im Erdgeschoß beträgt nun aber **2,34 m** auf einer Länge von **4/5** statt 1/3 **und beim restlichen 1/5 0,32 m**.
Nach Auffassung der Verwaltung kann auch für das weitergehende Zurückweichen von der Baulinie im Erdgeschoss das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

- Für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung der 8 oberirdischen Stellplätze wurde bereits im Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist in folgenden Punkten nicht eingehalten:

- die Stellplätze Nr. 1 bis 5 müssen mind. eine Breite von 2,65 m aufweisen,
- die Stellplätze Nr. 6 bis 8 müssen mind. eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.

Eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Abstandsfläche des höheren Gebäudeteils ist nicht richtig berechnet – es fehlt die Dachhöhe.

Es fehlt der Nachweis über die Sicherung/Dienstbarkeit der im Parkhaus auf Fl.Nr. 679/69 bereits vorhandenen Stellplätze.

Die Geschoßfläche für das EG sowie DG wurde nicht richtig ermittelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von einem Boardinghouse (18 Betten) wird grundsätzlich erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan:

- IV Vollgeschoße anstatt III (das Dachgeschoß ist ein weiteres Vollgeschoß),
- 3 fehlende Stellplätze (gemäß Ziffer B.7.3.6 für die Nutzungen im EG wie Büro, Rezeption und Gemeinschaftsraum (ca. 71 m² Nettanutzfläche)).

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Zurückweichen von der Baulinie im Erdgeschoß um 2,34 m auf einer Länge von 4/5 statt 1/3 und darüber hinaus um 0,32 m auf einer Länge von 1/5,
- Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche zur Errichtung der 8 oberirdischen Stellplätze

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist in folgenden Punkten nicht eingehalten:

- die Stellplätze Nr. 1 bis 5 müssen mind. eine Breite von 2,65 m aufweisen,
- die Stellplätze Nr. 6 bis 8 müssen mind. eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.

Eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Abstandsfläche des höheren Gebäudeteils ist nicht richtig berechnet – es fehlt die Dachhöhe.

Es fehlt der Nachweis über die Sicherung/Dienstbarkeit der im Parkhaus auf Fl.Nr. 679/69 bereits vorhandenen Stellplätze.

Die Geschoßfläche für das EG sowie DG wurde nicht richtig ermittelt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	1 (GRin Full)

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
11. Mai 2022
Nr. 68/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/15 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 39

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“ (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands sollen 2 Doppelhäuser (je Baukörper E+1, Grundfläche 10,20 m auf 12,45 m, Wand- / Firsthöhe 6,24 m / 10,22 m, Satteldach 38°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 4 offene Stellplätze (davon 3 an der Schwarzhölzlstraße) sowie 4 Garagen (zwischen den Doppelhäusern) nachgewiesen.

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

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Die Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die Breite der Stellplätze Nr. 1 für Haus 1 und Haus 3 muss mindestens 2,65 m aufweisen. Die lichte Breite der Garagen ist nicht dargestellt und muss mindestens 2,75 m betragen.

Es sollte versucht werden die Versiegelung des Grundstücks zu reduzieren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhäusern wird erteilt.

Die Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten. Die Breite der Stellplätze Nr. 1 für Haus 1 und Haus 3 muss mindestens 2,65 m aufweisen. Die lichte Breite der Garagen ist nicht dargestellt und muss mindestens 2,75 m betragen.

Es sollte versucht werden die Versiegelung des Grundstücks zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/23 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 14

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 7 "Rothschwaige - West". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

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

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch einen Neubau (E + 1 + D, Hauptgrundfläche 8,50 m auf i. M. ca. 25,00 m + je 2,00 m tiefe Balkone an den Giebelseiten im 1. OG und DG, Wand- / Firsthöhe 6,90 m und 8,75 m (Bereich „Gelenk“) / 9,66 m, Satteldach 34° bzw. Flachdach / Dachterrasse (Bereich „Gelenk“) ersetzt werden. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 8 offene Stellplätze (davon 7 als Senkrechtparker entlang der Schwaigerbachstraße) und 2 im Carport im rückwärtigen Bereich nachgewiesen sowie 13 Fahrradabstellplätze (davon 2 im Treppenhaus im KG).

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der südlichen Baugrenze durch den Hauptbaukörper um ca. 11,50 m.
- Errichtung der Stellplätze und Nebenanlagen im Süden vollständig bzw. Carport im nordöstlichen Bereich teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden, da im näheren Umgriff entsprechende Bezugsfälle vorhanden sind.

Das Vorhaben fügt sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Wand- und Firsthöhen sowie die Gebäudelänge sind aber auf Einfügen hin zu überprüfen (Bezugsfall Lindenstraße 1: Wand- / Firsthöhe ca. 6,29 m / 8,89 m, Gebäudelänge 21,65 m). Um u.a. die Längenwirkung weiter zu reduzieren, wird empfohlen auf die Balkone an den Giebelseiten zu verzichten bzw. nur im 1. OG und untergeordnet vorzusehen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzungen ist grundsätzlich eingehalten.

Bei der Wohnung Nr. 1 wird in Frage gestellt, dass die Nettowohnfläche weniger als 40 m² beträgt. Bei der Größe des über die in der Wohnung liegenden Treppe erschlossenen Kellerraums mit Tagesoberlicht ist von einem Aufenthaltsraum auszugehen und folglich von einem zusätzlichen Stellplatz (Nr. 11). Es wird empfohlen, die Wohnung ohne einen direkten Zugang in den Kellerraum zu planen und dabei die Nettowohnfläche auf unter 40 m² zu reduzieren.

Der Standort für die 2 Fahrradabstellplätze im KG im Treppenhaus wird als ungeeignet angesehen, da die verbleibende lichte Bewegungsfläche erheblich eingeschränkt ist und ggf. im Brandfalle ein Hindernis darstellt.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:
Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben fügt sich grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Wand- und Firsthöhe sowie die Gebäudelänge sind aber auf Einfügen hin zu überprüfen (Bezugsfall Lindenstraße 1: Wand- / Firsthöhe ca. 6,29 m / 8,89 m, Gebäudelänge 21,65 m).

Um u.a. die Längenwirkung weiter zu reduzieren, wird empfohlen auf die 2,00 m tiefen Balkone an den Giebelseiten gänzlich zu verzichten bzw. nur im 1. OG und untergeordnet vorzusehen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zur folgenden Befreiungen vom Baulinienplan:

- Überschreiten der südlichen Baugrenze durch den Hauptbaukörper um ca. 11,50 m.
- Errichtung der Stellplätze und Nebenanlagen im Süden vollständig bzw. Carport im nordöstlichen Bereich teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzungen ist grundsätzlich eingehalten.

Bei der Wohnung Nr. 1 wird in Frage gestellt, dass die Nettowohnfläche weniger als 40 m² beträgt. Bei der Größe des über die in der Wohnung liegenden Treppe erschlossenen Kellerraums mit Tagesoberlicht ist von einem Aufenthaltsraum auszugehen und folglich von einem zusätzlichen Stellplatz (Nr. 11). Es wird empfohlen, die Wohnung ohne einen direkten Zugang in den Kellerraum zu planen und dabei die Nettowohnfläche auf unter 40 m² zu reduzieren.

Der Standort für die 2 Fahrradabstellplätze im KG im Treppenhaus wird als ungeeignet angesehen, da die verbleibende lichte Bewegungsfläche erheblich eingeschränkt ist und ggf. im Brandfalle ein Hindernis darstellt.

Hinweis:
Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
11. Mai 2022
Nr. 70/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplanes Nr. 98, Jägerstraße / Allacher Straße
- ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
- Anregungen bzw. Anträge des Investors
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.04.2016 (Nr. BA 39/2016)) wurde der Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße/Allacher Str.“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln vom 25.05.2016 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Gegen den Bebauungsplan wurde eine Normenkontrollklage eingereicht.

Aufgrund mündlicher Verhandlung am 24.11.2020 wurde vom Bayer. Verwaltungsgerichtshof mit Urteil der Bebauungsplan Nr. 98 Jägerstraße für unwirksam. erklärt

Der Gemeinderat hat am 21.01.2021 (Nr. 5/2021) beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 98 „Jägerstraße/ Allacher Straße“ ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das weitere Verfahren wurde gemäß § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung des Gemeinderates auf den Bauausschuss übertragen.

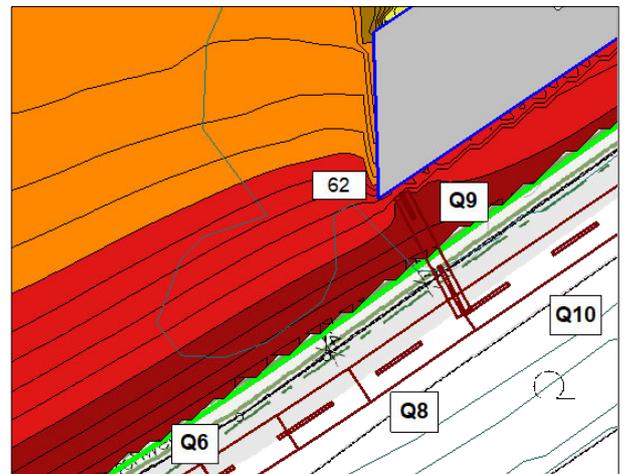
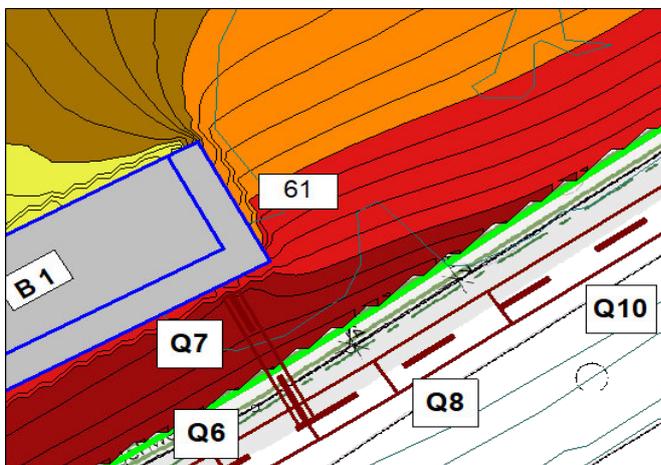
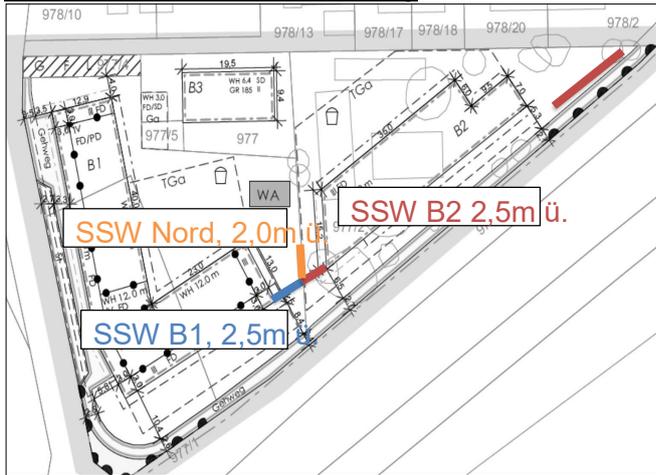
Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 30.06.2021 (Nr. 82/2021) verschiedene Änderung und Anpassungen beschlossen und einen Billigungsbeschluss gefasst.

Im Zuge der Erstellung der notwendigen Gutachten, der Bebauungsplanung sowie der konkreten Planung durch den Investor, haben sich verschiedene Punkte aufgezeigt, bzgl. derer es eine Entscheidung des Bauausschusses bedarf.

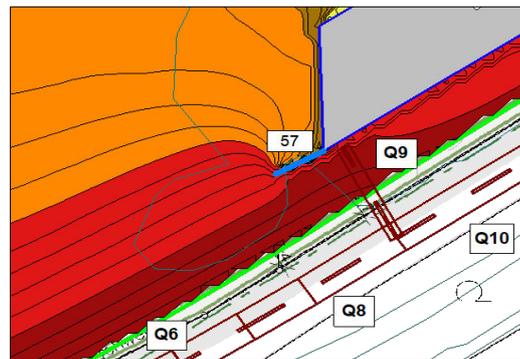
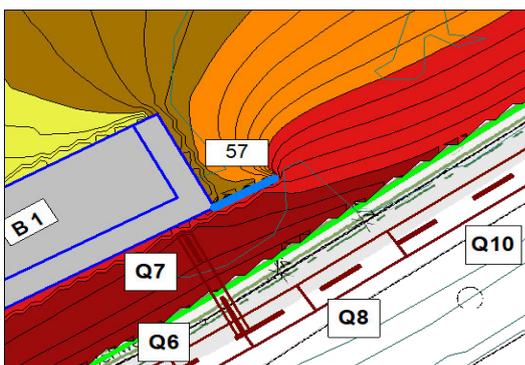
1. Schallschutz:

Das Schallgutachten wird unter Beachtung der Anmerkungen im Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vollständig neu erstellt. Die dort abschließend vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen, die unter Zugrundelegung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 von den bisherigen Festsetzungen abweichen können, werden in den Planentwurf übernommen. Eine nach Norden um 10 m verlängerte Lärmschutzwand wird nur festgesetzt, wenn diese zum Erreichen der zulässigen Immissionsrichtwerte in den Außenbereichen zwingend ist oder zumindest eine entscheidende Verbesserung bringt, dies ggf. auch bei einer abstandsflächenrechtlich an der Grenze zulässigen Höhe von 2,0 m.

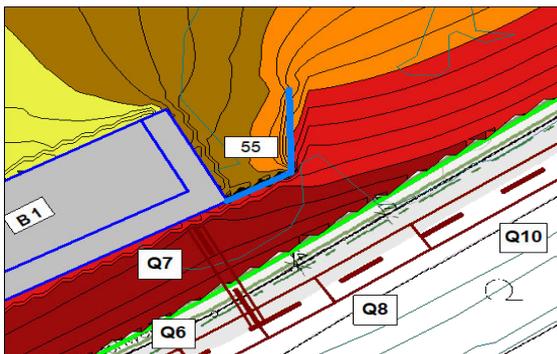
Schalltechnische Untersuchung



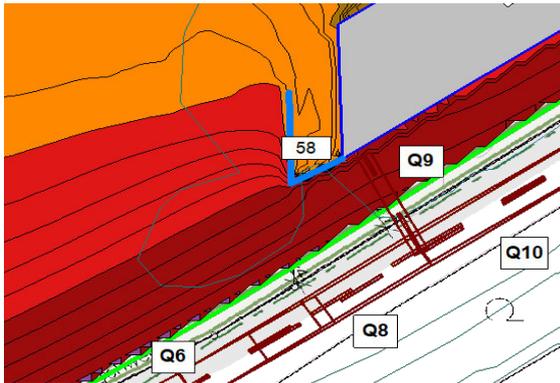
Beurteilungspegel ohne Abschirmeinrichtung



Beurteilungspegel mit Abschirmeinrichtung



Beurteilungspegel mit Abschirmeinrichtung Ost + Nord



Beurteilungspegel mit Abschirmeinrichtung West + Nord,

Aus den Abbildungen wird deutlich, dass ohne zusätzliche Abschirmeinrichtungen, Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) zwischen den Baukörpern B1 und B2 erreicht werden. Bei fugendichtem Abschluss der Schallschutzwand an B1 bis zur Grundstücksgrenze können die Beurteilungspegel um 4 dB reduziert werden, in den Freibereichen östlich von B1 werden 57 dB(A) erreicht, in größerem Abstand zum Schallschatten der Wand maximal 59 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) werden somit in den Freibereichen vom Baufeld B1 eingehalten.

Eine zusätzliche Verlängerung der Schallschutzwand in Richtung Norden mit 2 m Höhe über GOK bringt im Vergleich zur parallel verlaufenden Wand lokal eine (geringfügige) zusätzliche Verbesserung um 2 dB mit sich.

Gleiches gilt für die unabhängige Verwirklichung des B2. Eine Verlängerung der Lärmschutzwand bis zur Grundstücksgrenze verbessert die Lärmsituation, die etwas niedrigere Verlängerung nach Norden bringt keine zusätzliche Verbesserung, durch dann auftretende Reflektionen erhöht sich der Beurteilungspegel geringfügig um 1 dB.

Beschluss:

Die zusätzliche Lärmschutzwand zwischen den Bauräumen /Nord/Süd) erbringt für die Freifläche B1 eine Verbesserung um 2 dB(A), gleichzeitig aber eine Verschlechterung für die Freifläche B 2 um 1 dB(A). Andererseits werden ohne diese Wand jeweils 57 dB(A) erreicht damit liegt der Lärmschutz deutlich unter der Abwägungsobergrenze von 59 dB(A) (Wert für Mischgebiete).

Die Prüfung der ergänzenden Wand hat ergeben, dass diese nicht zu einer beidseitigen Verbesserung führt, sondern das Baufeld BF 2 einseitig benachteiligt. Um dies zu vermeiden wird auf die Forderung bzw. Festsetzung dieser zusätzlichen Wand verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Terrassen Balkone:

Für Terrassen/Balkone soll der Bauraum anstelle von 1,0 m um **1,5 m** überschritten werden. Hierfür soll ein gesonderter Bauraum festgesetzt werden, da ein pauschales Zulassen einer Überschreitung des Bauraums für das Gebäude nicht zulässig ist. Die ergänzenden

Bauräume sind in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt. Sie sind auf Bereiche beschränkt, in denen sie lärmschutztechnisch voraussichtlich verträglich sind und in denen es nicht zu abstandsflächenrechtlich weiteren Verkürzungen kommt. Sie sollen aus Gleichbehandlungsgründen für alle Baukörper gelten.



Beschluss:

Aus städtebaulichen Gründen wird einer Überschreitung des Bauraumes für Balkone und Terrassen (wie mit den Pfeilen gekennzeichnet) bis zu 1,50 m zugestimmt. Entlang der Jägerstraße wird eine zusätzliche Überschreitung nicht zugelassen, da hier der öffentliche Gehweg direkt am Gebäude verläuft und eine weitere Überragen des Weges nicht unterstützt wird. Für die Überschreitungen wird ein gesonderter Bauraum festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Grundfläche für Terrassen/Balkone:

Die Bauräume sind mit den für diese jeweils festgesetzten Grundflächen ausgeschöpft. Um Terrassen/ Balkone darüber hinaus errichten zu können, würde eine zusätzliche GR I benötigt. Dies wurde zuletzt abgelehnt.

Auch wenn es nach der Rechtsprechung nicht zulässig ist, eine GR I gesondert nur für diese Bauteile festzusetzen, kann sie doch nur hierfür verwendet werden, da die Bauräume mit den Hauptbaukörpern und der bisherigen GR I ausgeschöpft sind. Es besteht somit kein Risiko eines größeren Hauptbaukörpers.

Es wird deshalb um eine marginale Erhöhung für alle Bauräume (aus Gleichbehandlungsgründen) gebeten.:

Abstimmungsergebnis:

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

5. Stellplätze im Innenhofbereich von B1:

Die Angabe „St“ ist nicht mehr erforderlich, weil dort die Stellplätze entfallen.

Beschluss:

Auf die Festsetzung von Stellplätzen im Innenhof wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Baum für Stellplätze an Jägerstraße:

Im Bereich der Jägerstraße kann im Bereich der Stellplätze mangels ausreichendem Platz kein Baum gepflanzt werden. Die Stellplatzfläche ist genau 30 m lang und die Stellplätze benötigen eine Länge von mind. 5,0 m. Insoweit können dort genau 6 Stellplätze für die Gewerbeflächen untergebracht werden. Alle 4 Stellplätze einen Baum zu pflanzen ist hingegen nicht möglich. Diese Festsetzung muss entfallen. Alternativ kann ein Baum in der öffentl. Gehwegfläche situiert werden, falls das gewünscht ist.



Beschluss:

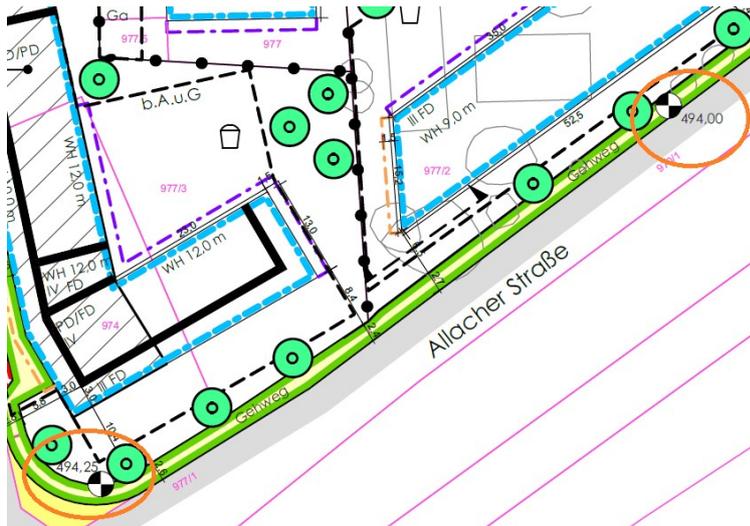
Auf Baumpflanzungen entlang der Jägerstraße wird verzichtet.
Für den Stellplatzbereich entlang der Jägerstraße werden „5 St“ festgesetzt, um hier ein komfortables und damit auch gut umsetzbares Parken zu erreichen.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Unterer Höhenbezugspunkt:

Die unteren Höhenbezugspunkte werden für jeden Bauraum (B1 bis B3) gesondert festgesetzt, da sie für die Bestimmung der jeweiligen Wandhöhe zwingend sind. Es soll aber insoweit aber nicht mehr auf die OK FFB abgestellt werden, sondern auf ein mittleres Geländeniveau, im Bereich der jeweils angrenzenden Straße bzw. bei B 3 im Bereich des dortigen Grundstücks. Diese unteren Geländebezüge sind maßgeblich für die künftige Höhenentwicklung der Gebäude als solcher im Stadtbild – nicht die OK FFB, die je nach Geländeverlauf auch etwas höher oder niedriger liegen kann und deshalb auch etwas Spielraum benötigt. Bei 1 cm Abweichung die OK FFB betreffend, bräuchte man bereits eine Befreiung. Das wäre nicht praktikabel.



Beschluss:

Für den Bauraum B 1 bleibt der untere Höhenbezugspunkt 494,25 m ü.NN. Für die anderen Bauräume werden diese entsprechend den vorherigen Ausführungen festgelegt. Die Festsetzung zur Bemessung der Wandhöhe wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

8. TGA:

Anstelle eines Bauraums für eine TGA wird ein Bauraum für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Dieser gestattet es, dort auch Kellerräume unterzubringen und nicht nur eine Tiefgarage. Der Umfang dieses Bauraums wird zur Einhaltung der GRZ-Obergrenzen eher wieder etwas reduziert.



bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
(unterirdisch)

Beschluss:

Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen übernommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss billigt den Bebauungsplanentwurf mit den vorab beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6102.2; 0242.212

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Stellplätze und Außenanlage neue Grundschule

Herr Neumann hat mehrere Anfragen bezüglich der Stellplätze und Außenanlage bei der neuen Grundschule in der Krenmoosstraße.

Der Erste Bürgermeister bittet darum, die offenen Fragen schriftlich an die Gemeindeverwaltung zu senden, damit die Anfragen ausführlich beantwortet können.

B) Brücke Verbandsgrundschule

Frau Piroué fragt, wann die Sperrung der Brücke über die Würm hinter der Verbandsgrundschule aufgehoben wird.

Herr Endres erläutert, dass derzeit 2 Brücken gesperrt sind. Die erste Brücke soll voraussichtlich in KW 20/21 geliefert und die 2. Brücke im Herbst erneuert werden.

Bau- und Werkausschuss
am 11.05.2022

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister