

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 7

Sitzung am: Mittwoch, 30. Juni 2021

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:06 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.06.2021
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Variante V01 auf den Grundstücken Fl.Nr. 750/13 und 752/9 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Variante V02 und Neubau eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Tiefgarage - Variante V02a auf den Grundstücken Fl.Nr. 750/13 und 752/9 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/16 der Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 14
5. Bebauungsplanes Nr. 98, Jägerstraße / Allacher Straße
- ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
- Billigungsbeschluss
6. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
------	---------------

Herr Stefan Kolbe
Herr Christian Bieberle
Herr Marco Brandstetter
Herr Robin Drummer (ab 18:01 Uhr, TOP2)
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres
Herr Peter Neumann
Herr Paul-Philipp Offenbeck
Herr Werner Proprentner
Frau Janine Rößler-Huras
Frau Cornelia Stadler
Herr Bernd Wanka

Entschuldigte:

Name

Herr Christian Sedlmair
Herr Franz Trinkl

Unentschuldigte:

Name

-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Alfred Giesinger
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Presse:

Herr Sponder / MM-Dachauer Nachrichten

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

Bau- und Werkausschuss
30. Juni 2021
Nr. 88/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.06.2021

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.06.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

Herr Drummer ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Variante V01 auf den Grundstücken Fl.Nr. 750/13 und 752/9 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14

Sachverhalt:

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

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut.

Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus (E + 1, 16,55 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 10,70 m, geknicktes Satteldach (Mansarddach??) 37,39°/25,24°) errichtet werden:

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage (12 Stück) sowie oberirdisch als 4 offene Stellplätze an der Winterstraße nachgewiesen.

Der Antrag auf Vorbescheid ist mit folgenden Fragestellungen verbunden:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude mit 8 Wohnungen gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude mit 8 Wohnungen zulässig.

2. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Breite von 16,55 m und einer Tiefe von 16,00 m, einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 10,70 m, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss sowie mit einer Bautiefe von 21,09 m gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Der Baukörper hat einen nahezu quadratischen Grundriss, welcher für die zweigeschossige Bebauung im Umfeld untypisch ist; quadratische Grundrisse finden sich eher bei den Siedlungshäuschen mit E + D. Ein Einfügen wird als kritisch angesehen.

Das gleiche gilt für die Firsthöhe, welche um ca. 1,50 m höher liegt als beim Bezugsfall Winterstraße 6a, b.

Die Wandhöhe, Geschoßigkeit und die Bautiefe von 21,09 m (Bezugspunkt = straßenseitige Grundstücksgrenze – die südliche Baugrenze liegt bei 21,00 m) sind planungsrechtlich zulässig.

Für die abweichende Bauweise E + 1 anstatt E ist eine Befreiung erforderlich. Die Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

3. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Grundfläche von ca. 264,75 m² sowie einer Grundflächenzahl von 0,25 gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Die Grundfläche von ca. 265 m² ist zulässig und auch die daraus resultierende Grundflächenzahl von 0,25, wobei letztere im unbeplanten Innenbereich kaum oder nur eine nachgeordnete Bezugsgröße darstellt.
Nicht zulässig ist aber die entstehende Geschoßfläche, die höher liegt als der Bezugsfall Winterstraße 6a, b (ca. 530 m² anstatt ca. 470 m²).

4. Kann für die Überschreitung der nördlichen Baulinie mit der nordöstlichen Gebäudeecke um bis zu ca. 0,35 m (ca. 0,44 m²) sowie der südlichen Baugrenze mit der südwestlichen Gebäudeecke um bis zu ca. 0,61 m (ca. 3,12 m²) eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?

Der Abstand der straßenseitigen Baugrenze beträgt 5,00 m, die Tiefe des Bauraums 16,00 m. Die Abweichung von den Baugrenzen halten sich bei richtiger Situierung der Baugrenzen im geringfügigen Rahmen – eine Befreiung wird in Aussicht gestellt.

5. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Dachform Mansarddach wie dargestellt gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Die Dachform „Mansarddach“ ist zulässig.

6. Kann für den Bau einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von Norden über die Winterstraße wie in den Plänen dargestellt eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Für die Situierung der Tiefgarage wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

7. Kann für die 4 auf dem nördlichen Grundstücksteil vor dem Gebäude situierten Stellplätze wie dargestellt sowie für die 2 über die in der Stellplatzsatzung geforderten zusätzlichen Stellplätze eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Grundsätzlich können im Vorgartenbereich offene Stellplätze situiert werden – bei Senkrechtparkern ist eine Tiefe von 5,50 m erforderlich. Da sich diese außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befinden, ist hierfür ein Antrag auf Befreiung erforderlich – eine Zustimmung wird für die 2 erforderlichen Stellplätze in Aussicht gestellt.

Grundsätzlich wird es begrüßt, wenn zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Die Situierung ist mit dem gemeindlichen Tiefbau abzusprechen (in diesem Bereich ist nur ein Notgehweg vorhanden, der Zugang vom Stellplatz zum Haus kann nur über die Straße erfolgen, das Grundstück ist auf voller Breite „offen“). Die Zustimmung kann abschließend erst mit einem konkreten Bauantrag geklärt werden.

Die Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Die Gaubensatzung ist nicht eingehalten – eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage – V01 wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude mit 8 Wohnungen zulässig.

Der Baukörper hat einen nahezu quadratischen Grundriss, welcher für die zweigeschossige Bebauung im Umfeld untypisch ist; quadratische Grundrisse finden sich eher bei den Siedlungshäuschen mit E + D. Ein Einfügen wird als kritisch angesehen.

Das gleiche gilt für die Firsthöhe, welche um ca. 1,50 m höher liegt als beim Bezugsfall Winterstraße 6a, b.

Die Wandhöhe, Geschoßigkeit und die Bautiefe von 21,09 m (Bezugspunkt = straßenseitige Grundstücksgrenze – die südliche Baugrenze liegt bei 21,00 m) sind planungsrechtlich zulässig.

Für die abweichende Bauweise E + 1 anstatt E ist aber eine Befreiung erforderlich. Die Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

Die Grundfläche von ca. 265 m² ist zulässig und auch die daraus resultierende Grundflächenzahl von 0,25, wobei letztere im unbeplanten Innenbereich kaum oder nur eine nachgeordnete Bezugsgröße darstellt.

Nicht zulässig ist aber die entstehende Geschoßfläche, die höher liegt als der Bezugsfall Winterstraße 6a, b (ca. 530 m² anstatt ca. 470 m²).

Der Abstand der straßenseitigen Baugrenze beträgt 5,00 m, die Tiefe des Bauraums 16,00 m. Die Abweichung von den Baugrenzen halten sich bei richtiger Situierung der Baugrenzen im geringfügigen Rahmen – eine Befreiung wird in Aussicht gestellt.

Die Dachform „Mansarddach“ ist zulässig.

Für die Situierung der Tiefgarage wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Grundsätzlich können im Vorgartenbereich offene Stellplätze situiert werden – bei Senkrechtparkern ist eine Tiefe von 5,50 m erforderlich. Da sich diese außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befinden, ist hierfür ein Antrag auf Befreiung erforderlich – eine Zustimmung wird für die 2 erforderlichen Stellplätze in Aussicht gestellt. Grundsätzlich wird es begrüßt, wenn zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Die Situierung ist mit dem gemeindlichen Tiefbau abzusprechen (in diesem Bereich ist nur ein Notgehweg vorhanden, der Zugang vom Stellplatz zum Haus kann nur über die Straße erfolgen, das Grundstück ist auf voller Breite „offen“). Die Zustimmung kann abschließend erst mit einem konkreten Bauantrag geklärt werden.

Die Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Die Gaubensatzung ist nicht eingehalten – eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Hinweis:

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Würm und Würmkanal“.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6024.11; 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage - Variante V02 und Neubau eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Tiefgarage - Variante V02a auf den Grundstücken Fl.Nr. 750/13 und 752/9 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 14

Sachverhalt:

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

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut.

Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus (E + 1, 16,53 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 10,80 m, Satteldach 30,15°) errichtet werden.

Bei Variante V02a wird zusätzlich im südlichen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus (E + 1, 12,30 m auf 8,52 m, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 8,15 m, Walmdach 26,83°) errichtet.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage (12 Stück) sowie oberirdisch als offene Stellplätze nachgewiesen.

Der Antrag auf Vorbescheid ist mit folgenden Fragestellungen verbunden:

V02:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude mit 6 Wohnungen gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude mit 6 Wohnungen zulässig.

2. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Breite von 16,53 m und einer Tiefe von 16,00 m, einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 10,80 m, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss sowie mit einer Bautiefe von 21,09 m gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Der Baukörper hat einen nahezu quadratischen Grundriss, welcher für die zweigeschossige Bebauung im Umfeld untypisch ist; quadratische Grundrisse finden sich eher bei den Siedlungshäuschen mit E + D. Ein Einfügen wird als kritisch angesehen. Das gleiche gilt für die Firsthöhe, welche um ca. 1,60 m höher liegt als beim Bezugsfall Winterstraße 6a, b.

Die Wandhöhe, Geschoßigkeit und die Bautiefe von 21,09 m (Bezugspunkt = straßenseitige Grundstücksgrenze – die südliche Baugrenze liegt bei 21,00 m) sind planungsrechtlich zulässig.

Für die abweichende Bauweise E + 1 anstatt E ist eine Befreiung erforderlich. Die Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

3. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Grundfläche von ca. 264,75 m² sowie einer Grundflächenzahl von 0,25 gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Die Grundfläche von ca. 265 m² ist zulässig und auch die daraus resultierende Grundflächenzahl von 0,25, wobei letztere im unbeplanten Innenbereich kaum oder nur eine nachgeordnete Bezugsgröße darstellt.
Nicht zulässig ist aber die entstehende Geschosfläche, die höher liegt als der Bezugsfall Winterstraße 6a, b (ca. 530 m² anstatt ca. 470 m²).

4. Kann für die Überschreitung der nördlichen Baulinie mit der nordöstlichen Gebäudeecke um bis zu ca. 0,35 m (ca. 0,44 m²) sowie der südlichen Baugrenze mit der südwestlichen Gebäudeecke um bis zu ca. 0,61 m (ca. 3,12 m²) eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?

Der Abstand der straßenseitigen Baugrenze beträgt 5,00 m, die Tiefe des Bauraums 16,00 m. Die Abweichung von den Baugrenzen halten sich bei richtiger Situierung der Baugrenzen im geringfügigen Rahmen – eine Befreiung wird in Aussicht gestellt.

5. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Dachform Satteldach gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

Die Dachform Satteldach ist zulässig.

6. Kann für den Bau einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrt von Norden über die Winterstraße wie in den Plänen dargestellt eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Für die Situierung der Tiefgarage wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

7. Kann für die 4 auf dem nördlichen Grundstücksteil vor dem Gebäude situierten Stellplätze wie dargestellt sowie für die 4 über die in der Stellplatzsatzung geforderten zusätzlichen Stellplätze eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Grundsätzlich können im Vorgartenbereich offene Stellplätze situiert werden – bei Senkrechtparkern ist eine Tiefe von 5,50 m erforderlich. Da sich diese außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befinden, ist hierfür ein Antrag auf Befreiung erforderlich. Für notwendige Stellplätze wird eine Befreiung in Aussicht gestellt.
Grundsätzlich wird es begrüßt, wenn zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Die Situierung ist mit dem gemeindlichen Tiefbau abzusprechen (in diesem Bereich ist nur ein Notgehweg vorhanden, der Zugang vom Stellplatz zum Haus kann nur über die Straße erfolgen, das Grundstück ist auf voller Breite „offen“). Die Zustimmung kann abschließend erst mit einem konkreten Bauantrag geklärt werden.

V02a:

8. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude mit 6 Wohnungen gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
9. Ist das Rückgebäude hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Breite von 12,30 m und einer Tiefe von 8,52 m, einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,15 m, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss sowie mit einer Bautiefe von 41,70 m gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
10. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Grundfläche von ca. 369,25 m² sowie einer Grundflächenzahl von 0,35 gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

11. Kann für die Überschreitung der südlichen Baugrenze um bis zu ca. 19,38 m eine Befreiung vom B-Plan in Aussicht gestellt werden?
12. Ist das Vordergebäude hinsichtlich der Dachform Satteldach mit Krüppelwalmdach und das Rückgebäude mit Dachform Walmdach gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
13. Kann für den neben dem Rückgebäude situierten Stellplatz wie dargestellt eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
14. Kann eine Genehmigung für die Fällung der beiden Bäume im Bereich des geplanten Rückgebäudes in Aussicht gestellt werden?

Das Rückgebäude liegt außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen.

Eine Befreiung für die rückwärtige Bebauung sowie für den Stellplatz wird nicht in Aussicht gestellt.

Der Bereich an der südlichen Winterstraße ist von einer einzeiligen Bebauung geprägt. Bezugsfälle sind nicht vorhanden. Die rückwärtige Bebauung Ostenstraße 7r kann nicht als Bezugsfall angesehen werden, da dieser Bereich von der Ostenstraße erschlossen wird bzw. sich dorthin orientiert.

Auch ohne den Baulinienplan wäre das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 34 BauGB an dieser Stelle unzulässig.

Hinsichtlich der übrigen Kriterien würde sich das Einfamilienhaus aber grundsätzlich einfügen.

Die Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Die Gaubensatzung ist nicht eingehalten – eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage – **V02** wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude mit 6 Wohnungen zulässig.

Der Baukörper hat einen nahezu quadratischen Grundriss, welcher für die zweigeschossige Bebauung im Umfeld untypisch ist; quadratische Grundrisse finden sich eher bei den Siedlungshäuschen mit E + D. Ein Einfügen wird als kritisch angesehen.

Das gleiche gilt für die Firsthöhe, welche um ca. 1,60 m höher liegt als beim Bezugsfall Winterstraße 6a, b.

Die Wandhöhe, Geschoßigkeit und die Bautiefe von 21,09 m (Bezugspunkt = straßenseitige Grundstücksgrenze – die südliche Baugrenze liegt bei 21,00 m) sind planungsrechtlich zulässig.

Für die abweichende Bauweise E + 1 anstatt E ist aber eine Befreiung erforderlich. Die Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

Die Grundfläche von ca. 265 m² ist zulässig und auch die daraus resultierende Grundflächenzahl von 0,25, wobei letztere im unbeplanten Innenbereich kaum oder nur eine nachgeordnete Bezugsgröße darstellt.

Nicht zulässig ist aber die entstehende Geschoßfläche, die höher liegt als der Bezugsfall Winterstraße 6a, b (ca. 530 m² anstatt ca. 470 m²).

Der Abstand der straßenseitigen Baugrenze beträgt 5,00 m, die Tiefe des Bauraums 16,00 m. Die Abweichung von den Baugrenzen halten sich bei richtiger Situierung der Baugrenzen im geringfügigen Rahmen – eine Befreiung wird in Aussicht gestellt.

Die Dachform Satteldach ist zulässig.

Für die Situierung der Tiefgarage wird eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Grundsätzlich können im Vorgartenbereich offene Stellplätze situiert werden – bei Senkrechtparkern ist eine Tiefe von 5,50 m erforderlich. Da sich diese außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen befinden, ist hierfür ein Antrag auf Befreiung erforderlich. Für notwendige Stellplätze wird eine Befreiung in Aussicht gestellt. Grundsätzlich wird es begrüßt, wenn zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden. Die Situierung ist mit dem gemeindlichen Tiefbau abzusprechen (in diesem Bereich ist nur ein Notgehweg vorhanden, der Zugang vom Stellplatz zum Haus kann nur über die Straße erfolgen, das Grundstück ist auf voller Breite „offen“). Die Zustimmung kann abschließend erst mit einem konkreten Bauantrag geklärt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage – **V02a** wird nicht Aussicht gestellt.

Das Rückgebäude liegt außerhalb der im Baulinienplan festgesetzten überbaubaren Flächen.

Eine Befreiung für die rückwärtige Bebauung sowie für den Stellplatz wird nicht in Aussicht gestellt.

Der Bereich an der südlichen Winterstraße ist von einer einzeiligen Bebauung geprägt. Bezugsfälle sind nicht vorhanden. Die rückwärtige Bebauung Ostenstraße 7r kann nicht als Bezugsfall angesehen werden, da dieser Bereich von der Ostenstraße erschlossen wird bzw. sich dorthin orientiert.

Auch ohne den Baulinienplan wäre das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 34 BauGB an dieser Stelle unzulässig.

Hinsichtlich der übrigen Kriterien würde sich das Einfamilienhaus aber grundsätzlich einfügen.

Die Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Die Gaubensatzung ist nicht eingehalten – eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Hinweis:

Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Würm und Würmkanal“.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6024.11; 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/16 der Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 14

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 12.05.2021 behandelt. In der Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Gründe hierfür waren eine Überschreitung der maximal 2-geschossigen Bebauung in der näheren Umgebung sowie eine Überschreitung der Geschossfläche im Vergleich zum Bezugsfall. Im Nachgang zur Sitzung hat in Abstimmung mit dem Landratsamt Dachau eine Umplanung stattgefunden. Vorliegend ist über die geänderte Planung zu entscheiden.

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 grenzständig bebaut. Der eingeschossige Bestand soll durch eine zweigeschossige Bebauung (Grundfläche: 9,73 m auf 12,85 m, Wand- / Firsthöhe von ~~6,37 m / 9,42 m~~ 6,07 m / 9,67 m, ~~Mansarddach 69°/11°~~ Dachneigung Satteldach 36,5° Dachneigung) mit einem grenzständigen eingeschossigen Zwischenbau (Grundfläche: 3,31 m auf 10,31 m, Wand- / Firsthöhe von ~~3,22 m / 5,96 m~~ 2,92 m / 5,66 m, Satteldach 28° Dachneigung) ersetzt werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in 1 Doppelgarage und als 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Da das Wohngebäude nun mit einem Satteldach versehen wird, wirkt es nicht mehr 3-geschoßig fügt sich hinsichtlich der Anzahl der Geschoße in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Geschossfläche ist nach Aussage des Landratsamtes Dachau rein grundstücksbezogen zu beurteilen. Da die Geschossfläche des vorliegenden Grundstücks Fl.Nr. 371/16 im Vergleich zum Bezugsfall eingehalten ist, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten – bei der Tiefe der Abstandsflächen ist noch der untere Bezugspunkt (Gelände) zu prüfen.

Die Zugangstreppe ist auf die Höhe der Zuwegung zwischen Stellplatz 1 und 2 zu verschieben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einlieger und Garage wird erteilt.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist grundsätzlich eingehalten – bei der Tiefe der Abstandsflächen ist noch der untere Bezugspunkt (Gelände) zu prüfen.

Die Zugangstreppe ist auf die Höhe der Zuwegung zwischen Stellplatz 1 und 2 zu verschieben.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
30. Juni 2021
Nr. 82/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplanes Nr. 98, Jägerstraße / Allacher Straße
- ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
- 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.

Die im Beschluss des Bayer.VGH angesprochenen Themen sind durch die Verwaltung mit Planern und Gutachtern zu überprüfen. Das Ergebnis ist wieder vorzulegen.

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

Insbesondere folgender materieller Aspekt des Urteils musste in einer Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung geklärt werden.

„Die Festsetzung der zwischen den Baukörpern vorgesehenen Lärmschutzwand ist widersprüchlich und somit unwirksam. In der Begründung des Bebauungsplans wird einerseits ausgeführt, dass die Bebauung der Grundstücke unabhängig voneinander durchgeführt werden kann, andererseits dient die Festsetzung der Lärmschutzwand nach den Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung vom 17. August 2015, die zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht wurde, dazu, dass die schalltechnischen Anforderungen in den ebenerdigen Freibereichen weitgehend eingehalten werden können. Das Ziel der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen in den Freibereichen lässt sich aber mit einer Bebauung der Grundstücke, die unabhängig voneinander erfolgt, nicht in Einklang bringen. Denn dem Planungskonzept und der schalltechnischen Untersuchung liegt zugrunde, dass durch die Baukörper der Gebäude und die Lärmschutzwand gegenüber der verkehrsstarken Allacher Straße ein Riegel entsteht, der zu einer Reduzierung der Verkehrslärmbelastung an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten und der Freibereiche führt. Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern und die Antragstellerin hat im Gegensatz zu dem Projektträger, der eine alsbaldige Errichtung einer Wohnanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 977/3, 974 beabsichtigt, keine konkreten Planungsabsichten. Da die Gemeinde einerseits die ebenerdigen Freibereiche durch die Lärmschutzwand vor Verkehrslärm schützen will, andererseits aber die Vorhaben unabhängig voneinander verwirklicht werden können, erweist sich die Festsetzung als widersprüchlich und damit als unwirksam. Die Bewältigung der Verkehrslärmproblematik war zentrales Element der Gesamtplanung und steht mit dem Bebauungsplan in einem untrennbaren Zusammenhang, so dass die Unwirksamkeit der Festsetzung zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt.“

Zu diesem Punkt trifft der ergänzte Bericht von Müller BBM (Nr. M161982/01) folgende Aussage:

Die Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005 für Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete betragen bei Tagzeit 55 dB(A) und in der Nachtzeit 45 dB(A). Die zur Beurteilung hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte(IGW) der 16. BImSchV betragen für Wohngebiete 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Bei Nicht-Berücksichtigung einer Baureihenfolge, also bei zeitlich versetztem Bau der beiden Baufelder, ergeben sich im Vergleich zur gleichzeitigen Baufertigstellung ... nur geringe Unterschiede.

Die am stärksten mit Lärm betroffene Südfassade sowie die Ost- (B2) bzw. Westfassade (B1) sind unberührt von einer Baureihenfolge. An den nach innen liegenden Ost- bzw. Westfassaden sowie an den straßenabgewandten Nordfassaden ergeben sich stockwerksabhängig bis zu max. 4 dB höhere Beurteilungspegel als bei gleichzeitiger Bebauung.

Bebauung B1

Am Südriegel des B1 werden an der Ost- und Westfassade die Orientierungswerte den DIN 18005 um bis zu 6 dB und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 2 dB überschritten. An der Südfassade betragen die Überschreitungen der ORW 10 dB und IGW 6 dB. An den Fassaden des nördlichen Gebäuderiegels des B1 werden die ORW durchwegs eingehalten.

In den Freibereichen nördlich des Baukörpers B1 werden die ORW für WA-Gebiete durchwegs eingehalten, östlich des Baukörpers um bis zu 4 dB, an der Grundstücksgrenze um max. 5 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden auf den Freibereichen fast durchwegs eingehalten.

Eine weitere Verbesserung der Situation in den Freibereichen würde eine Verlängerung der LSW entlang der Grundstücksgrenze nach Norden bewirken, ... zwingend notwendig ist diese Maßnahme jedoch nicht.

Bebauung B2

An der West- und Nordfassade des B2 ergeben sich ohne Abschirmung des B1 und ohne den Lückenschluss um 1 bis 3 dB höhere Beurteilungspegel. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA werden an der Südfassade um bis zu 11 dB, der Westfassade um max. 6 dB und an der Ostfassade um 1 dB überschritten. Die IGW werden der Südfassade um 7 dB und einem Teilbereich der West- bzw. Ostfassade um 1 dB überschritten.

Auf den Freibereichen ergeben sich nördlich des Baukörpers keine Überschreitungen der ORW, westlich zwischen dem Baukörper und der Grundstücksgrenze werden die ORW um 1 bis 4 dB überschritten. Die IGW werden eingehalten.

Durch die Verlängerung der Tempo-30-Zone auf der Allacher Straße bis zur Kreuzung mit der Jägerstraße können die Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte um ca. 2 dB reduziert werden. Daher stellt die Geschwindigkeitsreduzierung eine wirksame Maßnahme dar, die Verkehrsrgeräusche im Plangebiet zu reduzieren.

Beschluss:

Um die Immissionseinwirkungen durch den Verkehr der Allacher Straße auf die geplante Wohnbebauung zu minimieren, wird der Tempo-30-Bereich bis zur Kreuzung Jägerstraße/Allacher Straße verlängert. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wird hierzu getroffen.

Zum Schutz der Freibereiche wird zwischen den Bauräumen B1 und B2 eine Lärmschutzwand (2,50 m Höhe) sowie östlich Bauraum B2 festgesetzt. Darüber hinaus wird für den Fall das eine zeitversetzte Bebauung erfolgt eine Verlängerung der LSW nach Norden um 10 m festgesetzt, um auch in den Freibereichen eine Verringerung der Lärmpegel zu erreichen. Die Abschirmeinrichtung ist entsprechend den Vorgaben der

Untersuchung zu erstellen. Damit kann auch die Aufenthaltsqualität in den Freiflächen erhöht werden.

Darüber hinaus werden die Festsetzungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung vom 22.04.2021 (M161982/01) Nr. 7.2. bzgl. Grundrissgestaltung, verglaste Vorbauten, Schalldämmung in den Festsetzungskatalog aufgenommen.

Nach der Prüfung aller Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein vorbelastetes Gebiet handelt, sind die getroffenen Regelungen sachgerecht, auch wenn eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bestehen bleibt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in jedem Fall gewahrt.

Abstimmungsergebnis:

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

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen Festsetzungen, die im ursprünglichen Plan missverständlich geregelt waren oder von denen bereits bei der ersten Baugenehmigung Befreiungen erteilt wurden in den Festsetzungen abzuändern.

Zwischenzeitlich soll das Grundstück (Bauraum B1) an einen anderen Eigentümer veräußert werden, in ersten Gesprächen wurden von dessen Seite weitere Vorschläge zu Anpassung des Bebauungsplanes vorgebracht.

1. Festsetzung A 6.5 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrtsbereich

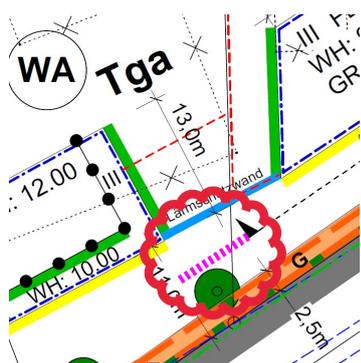
1.1 neue Ausfahrtsrampe an der Allacher Straße

Möglichkeit der Errichtung einer **Aus**fahrt an der Allacher Straße.

An der Jägerstraße könnte sodann nur **eine Einfahrt** liegen.

Durch diese Splittung kommt es zu einer deutlichen Entlastung des Verkehrsaufkommens in der Jägerstraße um entsprechende 50%.

Planzeichen A 6.5 bei Bauraum B2 verlängern nach Westen bis zum östlichen Ende der Baugrenze B1:



Dieser Vorschlag wurde seitens der gemeindlichen Verkehrsbehörde sowie des Tiefbaus überprüft und festgestellt, dass aus rein verkehrlicher Sicht. grundsätzlich keine Hinderungsgründe für beide Lösungen bestehen.

Eine Entlastung der Jägerstraße als Wohnstraße und Zubringerstraße zur Schule, Kita und Kirche wäre sogar wünschenswert. Auf der Allacher Straße ist nach beiden Seiten genug Platz für eine weitere Ausfahrt.

Beschluss:

Im Bereich des Baufeldes B1 wird eine weitere Ausfahrtmöglichkeit festgesetzt bzw. das Planzeichen nach Westen erweitert.

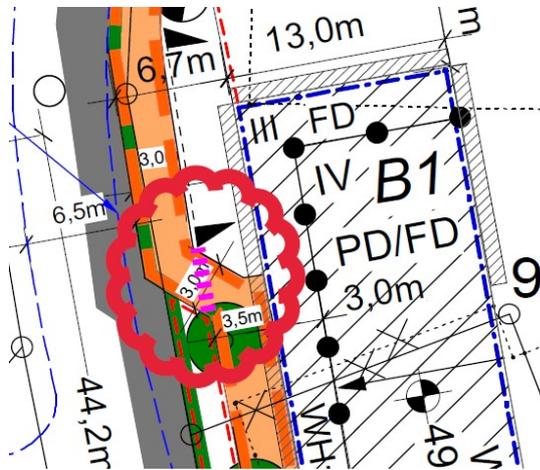
Abstimmungsergebnis:

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

1.2 TGA-Ein-/Ausfahrtsbereich Jägerstraße

Um mehr Möglichkeiten bei der Organisation der Tiefgarage zu erhalten soll der Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgaragenrampe größer gemacht werden.

Planzeichen A 6.5 bei Bauraum B1 an der Jägerstraße nach Süden verlängern bis hin zum Beginn der Längsparker:



Beschluss:

Der Ein-/Ausfahrtsbereich wird hier nicht erweitert, da ansonsten die Konfliktsituation zwischen Fußgängern, Parkenden und TG-Nutzern verschärft würde.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Festsetzung der Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten, Vorbauten, Balkone

In Anlehnung an § 23 Abs. 3 BauNVO für Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß.

Formulierung i.S.v.:

„Eingeschossige Anbauten und Vorbauten sowie Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen überschreiten. Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche sind einzuhalten.“

Beschluss:

Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

„Eingeschossige Anbauten und Vorbauten sowie Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu 1 m überschreiten, jedoch nicht an den Fassadenseiten, auf denen eine Abstandflächenreduzierung festgesetzt ist. Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche sind einzuhalten.“

Abstimmungsergebnis:

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

3. Festsetzung A 3.1 zur höchstzulässigen Grundfläche

Auf Grund des vorher genannten Pkt. 2. Erhöhung der höchstzulässigen Grundfläche für **B1** von 1015 auf max. zulässige **1.125**.

Die GFZ liegt damit innerhalb der Obergrenze von 0,4 für WA gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ($1.125 \text{ m}^2 : 2.817 \text{ m}^2 = 0,40$).

Beschluss:

Die höchstzulässige Grundfläche wird nicht erhöht. Die untergeordneten Bauteile wie Vorbauten, Balkone und Terrassen sind in die Berechnung einzubeziehen.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Festsetzung A 3.2 zur höchstzulässigen Wandhöhe

Ergänzung der Formulierung für Dachaufbauten i.S.v.:

„Untergeordnete Dachaufbauten für technische Gebäudeausrüstung und Aufzugsüberfahrten dürfen die höchstzulässige Wandhöhe um bis zu 0,60 m überschreiten. Eine weitere Überschreitung um eine Höhe bis maximal 1,80 m ist zulässig, wenn die Dachaufbauten im gleichen Maß ihrer Höhe einen Abstand von der Außenkante der Fassade einhalten.“

Beschluss:

Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Festsetzung A 3.5 zur zulässigen Grundfläche von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO

In den Festsetzungen ist eine absolute GR festgesetzt, die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht weiter geregelt. Dies ist insbesondere mit Vergrößerung des TG-Bauraums erforderlich. Auch bzgl. möglicher Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen) sind Aussagen zu treffen.

Beschluss:

Die GR Festsetzung wird überarbeitet. Die Höchstwerte der BauNVO sind einzuhalten. Wasserdurchlässige Flächen sollen nicht auf die GR angerechnet werden, bzw. Abminderungsfaktoren wie Belagsoberflächen mit Abflussbeiwerten sowie Dachbegrünung mit Retentionsvolumen können bei der GR/GRZ- Berechnung angesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Festsetzung A 6.8 Elektrizität

Klärung des tatsächlichen Standortes und sodann entsprechende Darstellung im Lageplan.

Beschluss:

Der Trafostandort wird entsprechend dem im Baugenehmigungsverfahren mit den Bayernwerken abgestimmten Standort festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

7. Festsetzung A 6.3

Im Lageplan ist bei Bauraum B1 im Innenhofbereich ebenfalls „St“ anzugeben.

Beschluss:

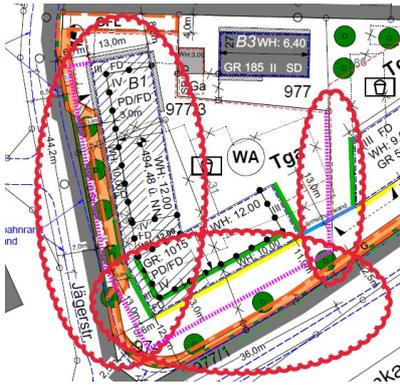
Eine entsprechende Ergänzung wird vorgenommen. Die Festsetzung wurde bereits bisher so ausgelegt, dass in dem rot gestrichelt umrandeten Bereich auch offene Stellplätze zulässig sind.

Abstimmungsergebnis:

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

8. Festsetzung A 6.3 Flächen für Ga-Tga-St

Im Lageplan ist bei Bauraum B1 im Innenhofbereich die Darstellung der Umgrenzung der Fläche im Westen zur Jägerstraße, im Süden zur Allacher Straße und im Osten wegen der neuen Tiefgaragen-Ausfahrtsrampe auszuweiten.



Beschluss:

Der Tiefgaragenbauraum wird entsprechend erweitert. Bereits im Baugenehmigungsverfahren wurden hierzu Befreiungen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Festsetzung A 8.1 und A 8.2 Lärmschutzwand

Darstellung der Lärmschutzwand im Lageplan gem. aktualisierten Schallschutzgutachten nach Norden auf 10 m Länge.

Neues Planzeichen und zusätzliche textliche Formulierung i.S.v.:

„Sind mit Nutzungsaufnahme des Gebäudes im Bauraum B1 das Gebäude im Bauraum B2 und die zwischen beiden Gebäuden liegende Lärmschutzwand noch nicht realisiert, so ist die Lärmschutzwand im Osten von B1 bis zur östlichen Grundstücksgrenze zu führen und von dort durch die Lärmschutzwand ///farbiges Planzeichen/// nach Norden um 10 m zu verlängern. Mit Errichtung des Gebäudes B2 muss die grenzständige Verlängerung der Lärmschutzwand nach Norden nicht zurückgebaut werden, sondern kann als 2,5 m hohe, geschlossene Einfriedung bestehen bleiben.“

Beschluss:

Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

10. Festsetzung A 8.3 Bezug Wohnungen / Geschwindigkeitsbegrenzung

Ersatzloses Streichen dieser Festsetzung.

Anmerkung:

Im aktualisierten Schallschutzgutachten bezieht sich der Festsetzungsvorschlag nicht auf die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h; Seite 21, Pkt. 7.1, erster Absatz, letzter Satz.

Beschluss:

Die Geschwindigkeitsreduzierung ist ein Teil des Vorsorgekonzeptes die Bebauung bzw. die zukünftigen Bewohner vor den Immissionseinwirkungen der Allacher Straße zu schützen, daher wird die Festsetzung aufrechterhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

11. Hinweise B 11. Stellplatzsatzung

Die Festsetzung sollte auf die beigefügten Ausführungen zum Stellplatzbedarf abgestellt werden. Dafür ist in den Festsetzungen als neuer Punkt der neue Stellplatzschlüssel anzuführen. Die Begründung erfolgt auf Basis der Bosserhoff-Berechnung des Planungsbüros Dipl.-Ing. Michael Angelsberger, München.

Die Festsetzung zu den Stellplätzen sollte lauten:

„Für das Planungsgebiet werden folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf an PKW-Stellplätzen festgesetzt:

Wohnnutzung	je Wohneinheit	1,5 Stellplätze
gewerbliche Nutzung	je 40 m ²	1 Stellplatz“

Beschluss:

Es erfolgt ein Verweis auf die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde.
Bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes können im Rahmen des Bauantrags Abweichungen erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

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

12. Festsetzung A 5.8 Solarkollektoren und Sonnenkollektoren

Wird seitens der Gemeinde Karlsfeld überarbeitet und neu formuliert.

Beschluss:

Eine entsprechende Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit wird aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

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

13. Festsetzung A 7.3 und A 7.4 Baumpflanzungen

Beschluss:

Aufgrund der Lage der Tiefgarage und der beengten Situation wird auf die Baumpflanzungen entlang der Jägerstraße verzichtet.

Abstimmungsergebnis:

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

14. Festsetzung A 3.3 Überprüfung der OK RFB EG

Im Lageplan ist für den Bauraum B1 die Oberkante Erdgeschossrohfußboden festgesetzt auf 494,48 m ü.NN.

Im Zuge der bestehenden Bauanträge wurde hier die Schwierigkeit der Ausbildung von Rampen mit maximal 6 % gegenüber den angrenzenden Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen ersichtlich.

Mit dem o.g. Hintergrund der Schaffung von barrierefreien Zugängen im Erdgeschoss und in Anlehnung auf die Planung PI Tektur von 2020 sollte die Höhe des Fußbodens tiefer festgesetzt werden.

Um Unklarheiten bzgl. möglicher Fußbodenaufbauten zu beseitigen, soll auf ein Höhen-niveau abzielt werden, dass sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bezieht.

Mögliche Festsetzung A 3.3 im Lageplan für Bauraum B1. B2 wird entsprechend angepasst: „494,25 m ü.NN Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss“

Beschluss:

Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.

In diesem Zusammenhang erfolgt ebenfalls eine Anpassung der Festsetzung A 3.2 zur Wandhöhe: „Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis...“. Eine entsprechende Befreiung wurde bereits im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

15. Überprüfung der Abstandsflächen gem. BayBO 2021 und A.4

Zu Grunde gelegt werden muss nun die BayBO von 2021 mit Ihren Änderungen in Art. 6. Gem. entsprechender Satzung der Gemeinde Karlsfeld vom 21.01.2021 beträgt in diesem Gebiet die Abstandsfläche 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwände Satz 1 beachtet.

Die Satzung beinhaltet für die Tiefe der Abstandsfläche im Wesentlichen die Regelungen der BayBO vor 2021, mit dem günstigeren Umstand, dass H anstatt 1 H nunmehr 0,8 H betragen kann und beim 16-Privileg anstatt 0,5 H nunmehr 0,4 H.

Beschluss:

Die Abstandflächen werden auf Grundlage der gemeindlichen Abstandflächensatzung überprüft. An den festgesetzten Baugrenzen wird jedoch festgehalten.

Evtl. Abstandflächenverkürzungen sind darzustellen mit konkreter Vermessung und Erläuterung in der Begründung.

Änderung und Ergänzung sollen erfolgen i.S.v.

„Es gilt die Abstandflächensatzung der Gemeinde Karlsfeld vom 21.01.2021.

Abstandsflächen von sich im Winkel gegenüberstehenden Außenwänden dürfen sich überdecken und auch innerhalb von Gebäudeteilen zu liegen kommen, wenn der Winkel ≥ 70 Grad beträgt.“

„Für die Ermittlung des Maßes der Abstandsflächentiefe nach der Wandhöhe wird als Geländeoberfläche 494,20 m ü.NN festgesetzt“

Abstimmungsergebnis:

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

16. Festsetzung A 2 Art der baulichen Nutzung (Antrag Grundstücksinteressent)

Im 2. Absatz wird gem. Darstellung im Lageplan für das Erdgeschoss des Nord-Süd-Gebäudeschenkels die Zulässigkeit einer Wohnnutzung ausgeklammert.

Um hier jedoch einen planerischen Freiraum für eine etwaige Wohnnutzung zu erhalten, wäre eine Ergänzung wünschenswert, welche zumindest einen Teilflächenbereich für eine Wohnnutzung mit abdeckt.

Ergänzung i.S.v.:

„..., sowie die Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, wenn diese einen Anteil von maximal 30 % gegenüber den anderen Nutzungen aufweist.“

Beschluss:

Eine Änderung der Festsetzung wird hier nicht nähergetreten. Ziel der Gemeinde ist es hier weiterhin die Möglichkeit für gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und auch eine Umsetzung zu forcieren.

Abstimmungsergebnis:

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

17. weitere redaktionelle Änderungen

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird auf der Grundlage des aktuellen digitalen Katasterplanes neu gezeichnet.

In den textlichen Festsetzungen wird auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme der DIN-Normen und sonstiger zitierter Richtlinien hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6102.2; 0242.211

Bau- und Werkausschuss
30. Juni 2021
Nr. 93/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Franz-von-Assisi-Brunnen

Herr Proprentner bedankt sich für das ehrenamtliche Engagement bei der Sanierung des Franz-von-Assisi-Brunnens.

B) Gespräch mit dem Bürger

Frau Leukhart:

Sie weist daraufhin, bei dem Bebauungsplanes Nr. 98 ausreichend Platz für die Busse zur Verbandsgrundschule einzuplanen.

Frau Hotzan äußert hierzu, dass die Straße nicht verengt wird.

Bau- und Werkausschuss
am 30.06.2021

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister