

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 002

**Sitzung am:** Mittwoch, 5. Februar 2014

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:45 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 22.01.2014
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 727/2/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße, MK
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 11 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 727/2/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße, WA 2
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 5 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 727/2/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße, WA 1
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Februar 2014**  
**Nr. 009/2014**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom  
22.01.2014**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 22.01.2014 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0241.41

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Februar 2014**  
**Nr. 010/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 727/2/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße, MK**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 b – Neue Mitte Karlsfeld. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig – es besteht aber die formelle Planreife. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demgemäß nach § 33 BauGB.

Das Gebäude (I - II) hat eine Hauptgrundfläche von 97,73 m auf 68,30 m (zzgl. in einem Teilbereich ein 4,15 m breiter Dachüberstand), Wandhöhen zwischen 4,87 m - 5,57 m (I) bzw. 9,00 m (II) sowie ein Flachdach.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachgewiesen. Der rechnerisch notwendige Bedarf (ca. 154 Stück) wird um ca. 30 % übererfüllt. Auf dem Grundstück befinden sich oberirdisch weitere zusätzliche Stellplätze.

Im Zugangsbereich an der Planstraße sind oberirdisch 60 Fahrradabstellplätze untergebracht.

Im Erdgeschoß befinden sich drei großflächige Einzelhändler, wobei sich einer auch in das Obergeschoß erstreckt.

Das Vorhaben hält die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 b - Neue Mitte Karlsfeld - ein.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis:

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 12 |
| Ja-Stimmen:   | 9  |
| Nein-Stimmen: | 3  |

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Februar 2014**  
**Nr. 011/2014**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 11 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 727/2/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße, WA 2**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 b – Neue Mitte Karlsfeld. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig – es besteht aber die formelle Planreife. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demgemäß nach § 33 BauGB.

Im Bereich des WA 2 entstehen 5 Gebäudekomplexe (III - VIII) bestehend aus 11 Wohngebäuden mit 130 Wohneinheiten (29 2-Zimmer-Wohnungen, 3 2,5-Z-W, 52 3-Z-W, 43 4-Z-W, 3 5-Z-W) sowie einer Krippe und voraussichtlich 10 Gewerbeeinheiten zwischen ca. 21 m<sup>2</sup> bis 225 m<sup>2</sup> in den Erdgeschoßflächen entlang der Gartenstraße und dem zentralen Platz bzw. der Planstraße. Die Gebäude haben alle Flachdächer.

Haus **1-4**: 75,30 m x 12,50 m / 15,20 m,

Wandhöhen 9,50 m (III), 12,50 m (IV), 15,35 m (V) und 18,20 m (VI)

Haus **5+6**: 45,40 m x 12,50 m / 15,82 m, Wandhöhen 15,41 m (V) und 21,50 m (VII)

Haus **7**: 23,00 m x 13,00 m, Wandhöhe 18,04 m (VI)

Haus **8-10**: 67,60 m x 13,00 m, Wandhöhen 9,50 m (III) und 14,87 m (V)

Haus **11**: 23,00 m x 13,00 m, Wandhöhe 24,39 m (VIII).

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (167 Stück) und oberirdisch als 12 offene Stellplätze entlang der Gartenstraße auf dem Grundstück untergebracht. Für diesen Bereich gibt es derzeit ein Fehlbedarf von ca. 8 Stellplätzen, die auf die derzeit nicht bekannten gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschoßbereichen beruhen. Weitere Stellplätze wären aber im Bereich des MK noch oberirdisch vorhanden oder sind als Duplexparker in der Tiefgarage nachzuweisen.

Bei den Hauseingängen und in den Gartenbereichen werden oberirdisch 327 Fahrrad-abstellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 b - Neue Mitte Karlsfeld – bis auf folgende Abweichung ein:

Lt. Bebauungsplan § 3 Abs. 3 Satz **1** sind untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO (> Balkone) nur innerhalb der Bauräume zulässig.

Satz **2** regelt, dass für den im Plan mit a gekennzeichneten Bauraum eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO je Vollgeschoss um nicht mehr als 1,0 m bis zu maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig ist.

An der Südostfassade Wohnhaus „4“ zum zentralen Platz befinden sich über 2 Geschoße pro Geschoß jeweils 2 Balkone (1,50 m x 2,50 m), die komplett außerhalb des Bauraumes liegen bzw. die Baulinie überschreiten.

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

Die Befreiung kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist; darüber hinaus sind die maßgeblichen Vorgaben der BayBO eingehalten.

Die Balkone in dem mit a gekennzeichneten Bauraum sind im Bereich des 1. und 2. Obergeschoßes in der Summe breiter als 1/3 der Fassadenlänge; für die Regelung unter Satz 2 wird keine Befreiung erteilt. Die Gesamtlänge der Balkone ist entsprechend anzupassen.

Gem. Bebauungsplan § 4 Abs. 3 kann ausnahmsweise von der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das Wohnhaus „7“ ist deshalb bis an die nordöstliche Grenze des Bauraumes zu verschieben, um die v. g. Voraussetzungen zu erfüllen.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 11 Wohngebäuden mit Tiefgarage sowie zur Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 83 b - Balkone außerhalb des Bauraumes (Wohnhaus „4“) - wird erteilt.

Das Wohnhaus „7“ ist bis an die nordöstliche Grenze des Bauraumes zu verschieben, um nur geringfügig von der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung abzuweichen (§ 4 Abs. 3).

Die Breite der Balkone in dem mit a gekennzeichneten Bauraum ist im Bereich des 1. und 2. Obergeschoßes in der Summe auf max. 1/3 der Fassadenlänge zu reduzieren.

Die ggf. fehlenden Stellplätze sind als Duplexparker in der Tiefgarage nachzuweisen oder im Bereich des MK entlang der Gartenstraße zu sichern.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 9  |
| Nein-Stimmen: | 4  |

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**5. Februar 2014**  
**Nr. 012/2014**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 5 Wohngebäuden mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 727/2/Teilfläche, Gemarkung Karlsfeld, zwischen Gartenstraße und Pfarrer-Mühlhauser-Straße, WA 1**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 83 b – Neue Mitte Karlsfeld. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtskräftig – es besteht aber die formelle Planreife. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demgemäß nach § 33 BauGB.

Der Gebäudekomplex (IV - VI) bestehend aus 5 Wohngebäuden mit 77 Wohneinheiten (31 2-Zimmer-Wohnungen, 3 2,5-Z-W, 26 3-Z-W, 11 4-Z-W, 6 5-Z-W) hat eine Länge von 101,87 m (12,50 m) und eine Breite von 13,55 m (25,48 m), Wandhöhen von 12,00 m (IV), 14,82 m (V) und 17,50 m (VI) sowie Flachdächer.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (92 Stück davon 66 als Duplex) und oberirdisch als 1 offener Stellplatz an der Gartenstraße auf dem Grundstück untergebracht.

Bei den Hauseingängen und im Gartenbereich werden oberirdisch 142 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 b - Neue Mitte Karlsfeld – bis auf folgende Abweichung ein:

Lt. Bebauungsplan § 3 Abs. 3 Satz 1 sind untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO (> Balkone) nur innerhalb der Bauräume zulässig. An der Südostfassade zur Pfarrer-Mühlhauser-Straße befinden sich über 5 Geschoße pro Geschoß jeweils 2 Balkone (1,50 m x 2,50 m), die komplett außerhalb des Bauraumes liegen bzw. die Baugrenze überschreiten.

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

Die Befreiung kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist; darüber hinaus sind die maßgeblichen Vorgaben der BayBO eingehalten.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 5 Wohngebäuden mit Tiefgarage sowie zur Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 83 b - Balkone außerhalb des Bauraumes - wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| anwesend:     | 13 |
| Ja-Stimmen:   | 9  |
| Nein-Stimmen: | 4  |

EAPL.-Nr. 6024.01