

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 013

Sitzung am: Mittwoch, 13. November 2013

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:20 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.10.2013
2. Ausweisung des Brunnenweges als verkehrsberuhigter Bereich;
- Erläuterung eines verkehrsberuhigten Bereiches und dessen Einrichtung -
3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhaus-Ersatzbaues mit gleichzeitiger maßvoller Erweiterung und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 578/3, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 2
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/10, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 59
5. Antrag Frau Hofner, Bündnis für Karlsfeld, auf Begehung der Grundstücke Fl.Nrn. 382, 382/3 und 382/4 in der Rothschaibe durch den Bauausschuss oder Gemeinderat
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
13. November 2013
Nr. 136/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom
09.10.2013**

Beschluss:

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 09.10.2013 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0241.41

Bau- und Werkausschuss
13. November 2013
Nr. 137/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Ausweisung des Brunnenweges als verkehrsberuhigter Bereich;
- Erläuterung eines verkehrsberuhigten Bereiches
- weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 18.09.2013 erneut mit einem Antrag zur Einführung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Brunnenweg befasst und die Einführung eines solchen beschlossen.

Nachdem auf Grund dieses Beschlusses von Bewohnern des Brunnenweges teilweise Kritik geäußert wurde, erscheint eine Erläuterung des verkehrsberuhigten Bereiches als notwendig.

In verkehrsberuhigten Bereichen gelten nach der Straßenverkehrs-Ordnung besondere Verhaltensregeln:

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern;
- wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Verkehrsberuhigte Bereiche kommen für Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht. Die Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Für den ruhenden Verkehr muss Sorge getragen werden.

Im Brunnenweg sind derzeit sieben Jugendliche / Kinder im Alter bis zum vollendeten 15. Lebensjahr gemeldet.

Im Brunnenweg sind jetzt am Anfang und Ende der Straße jeweils acht Parkplätze baulich gekennzeichnet. Zusätzlich könnten circa zehn Parkplätze auf der nördlichen Straßenseite markiert werden, so dass neben den Stellplätzen auf den Privatgrundstücken circa 26 öffentliche Parkplätze für Besucher auf der Straße zur Verfügung stehen würden.

Abschließend wird nochmals festgestellt, dass eine Ausweisung des Brunnenweges als verkehrsberuhigter Bereich ebenso möglich ist, wie die Beibehaltung der 30 km/h-Regelung. Bei Einführung eines verkehrsberuhigten Bereiches müsste lediglich Beschilderung an der Einmündung des Brunnenweges geändert und Parkplätze markiert werden; die Kosten hierfür werden durch die Gemeinde Karlsfeld getragen.

EAPL.-Nr. 1402.00

Bau- und Werkausschuss
13. November 2013
Nr. 138/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhaus-Ersatzbaues mit gleichzeitiger maßvoller Erweiterung und Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 578/3, Gemarkung Karlsfeld, Hadinger Weg 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB – sonstige Vorhaben im Außenbereich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Das Vorhaben soll das bestehende, im schlechten baulichen Zustand befindliche Gebäude ersetzen. Der Ersatzbau für eine familiengerechte 4-Zimmer Wohnung (4-Personen-Haushalt) hat eine Grundfläche von 9,24 m x 14,49 m (~ 134 m² GF bzw. 103 m² Wohnfläche) (+ 2,00 m Dachüberstand im Bereich der Terrasse), eine Wand- / Firsthöhe von 4,20 m / 5,83 m sowie ein Satteldach mit 20° Dachneigung. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Garage und als offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Bestandsgebäude ist nur in Teilen genehmigt (Hauptmaße 5,75 m x 6,25 m, ~ 32 m² GF). Eine Vergrößerung (Hauptmaße 7,50 m x 10,72 m, ~ 68 m² GF) erfolgte ohne Genehmigung. Durch den Vorbesitzer konnte für das Gebäude 2003 eine nachträgliche Genehmigung mit geringfügiger Erweiterung (Hauptmaße 7,50 m x 10,72 m, 80 m² GF) erwirkt werden, Da das Vorhaben nicht realisiert und eine weitere Verlängerung der Baugenehmigung nicht beantragt wurde, ist die Baugenehmigung jedoch 2009 verfallen.

Das Grundstück wurde 2013 durch den Antragsteller erworben. Vor dem Erwerb wurde die rechtliche Situation mit dem Landratsamt Dachau geklärt und eine erneute Genehmigung ggf. auch als Neubau (baulicher Zustand) mit Anhebung auf umgebendes Gelände (die Oberkante des fertigen Fußbodens liegt derzeit unter dem Geländeniveau) auf der Grundlage von 2003 in Aussicht gestellt. Des Weiteren könnte man einer geringfügigen Erweiterung für entsprechende Wohnverhältnisse näher treten

Das Vorhaben weicht von dieser Maßgabe ab. Deshalb sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid folgende Fragen abgeklärt werden:

1. Kann der Größenordnung zugestimmt werden?
2. Wird einer Unterkellerung (Haustechnik, Stauraum) zugestimmt?
3. Kann die Erdgeschossbodenplatte 0,80 m über dem natürlichen Gelände angehoben werden?
4. Kann anstelle Carport eine Garage errichtet werden?
5. Ist auch ein Flachdach möglich?

Zu Ziffer 2 / 4:

Seitens der Verwaltung wird grundsätzlich eine Unterkellerung des Gebäudes unproblematisch gesehen, ebenso die Errichtung einer Garage anstelle eines Carports, wobei das Garagengebäude nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sein soll.

Die Situierung der Garage sowie der Stellplätze auf dem Grundstück ist aber zu optimieren (z. B. im südlichen Zufahrtsbereich), um die Versiegelung für die Erschließungsflächen zu minimieren.

Zu Ziffer 5:

Ein Flachdach wäre grundsätzlich möglich; wegen der Lage im Außenbereich sollte aber aus gestalterischen Gründen dem Satteldach der Vorzug gegeben und auf den großen Dachüberstand über der Terrasse verzichtet werden.

Zu Ziffer 3:

Die Erdgeschoßbodenplatte darf nicht 0,80 m über das Geländeniveau angehoben werden, sondern nur soweit es konstruktiv erforderlich ist.

Zu Ziffer 1:

Bei der Beurteilung der Größenordnung ist folgendes in die Abwägung mit einzubeziehen:

- Der Ersatzbau weist nun eine ca. 4-fach größere Grundfläche auf als die der ursprünglichen Genehmigung (2003: 2,5-fach).
- Welcher Flächenbedarf bzw. -erweiterung ist noch als maßvoll anzusehen bzw. notwendig?
- Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt u. a. vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Die Erschließung ist zwar gesichert, das Vorhaben widerspricht aber dem Flächennutzungsplan (Fläche für Landwirtschaft und nicht für Wohnen).

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass von einer Genehmigung auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 2, wie im Antragsschreiben formuliert, nicht ausgegangen werden kann. Diese Rechtsnorm findet hier keine Anwendung, da die Voraussetzungen nicht vorliegen (u. a. vorhandenes Gebäude zulässigerweise errichtet, Nutzung über längere Zeit vom Eigentümer selbst).

Aus vorgenannten Gründen ist das Vorhaben in der vorliegenden Form kritisch zu beurteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Maßgabe erteilt, dass seitens des Landratsamts Dachau die Größenordnung als maßvoll bzw. notwendig angesehen wird. Im Grundriss besteht aber noch Optimierungspotential (z. B. 2 Kellerabgänge).

Eine Unterkellerung ist möglich.

Die Erdgeschoßbodenplatte darf nur soweit über das Geländeniveau angehoben werden, soweit es konstruktiv erforderlich ist, jedoch max. 0,80 m.

Anstelle des Carports kann auch eine Garage errichtet werden, wobei diese nicht mit dem Hauptgebäude verbunden werden soll. Die Situierung der Garage sowie der Stellplätze ist zu optimieren (z. B. im südlichen Zufahrtsbereich), um die Versiegelung zu minimieren.

Ein Flachdach wäre grundsätzlich möglich; wegen der Lage im Außenbereich sollte aber aus gestalterischen Gründen dem Satteldach der Vorzug gegeben werden.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
13. November 2013
Nr. 139/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/10, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 59

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden. In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 05.06.2013 wurde für den Teilbereich der Mischgebiete die formelle Planreife festgestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt demgemäß nach § 33 BauGB.

Das Grundstück ist nicht mehr bebaut. Der Baukörper (E + D) hat eine Hauptgrundfläche von 10,49 m auf 9,12 m, eine Wand- / Firsthöhe von 4,60 m / 8,71 m sowie ein Satteldach mit einer Neigung von 42°. Die Stellplätze werden oberirdisch in 1 Garage und als offener Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden ein bis auf die Höhe der Einfriedung; diese darf anstelle bis 2,50 m max. nur 1,40 m betragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz wird erteilt.
Die Höhe der Einfriedung darf 1,40 m nicht überschreiten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
13. November 2013
Nr. 140/2013
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag Frau Hofner, Bündnis für Karlsfeld, auf Begehung der Grundstücke Fl.Nrn. 382, 382/3 und 382/4 in der Rothschaige durch den Bauausschuss oder Gemeinderat

Sachverhalt:

Frau Hofner, Bündnis für Karlsfeld, beantragt mit Schreiben vom 23.10.2013 die Grundstücke Fl.Nrn. 382, 382/3 und 382/4 in der Rothschaige durch den Bauausschuss oder Gemeinderat zu begehen. (Der Antrag lag der Ladung bei).

Der Aufstellungsbeschluss für das o.g. Gebiet wurde vom Gemeinderat am 31.01.2013 gefasst; das weitere Verfahren wurde gem. Geschäftsordnung auf den Bauausschuss delegiert. Am 11.04.2013 fand gemeinsam mit den Eigentümern, dem Wasserwirtschaftsamt München, der Unteren Naturschutzbehörde – LRA Dachau, der Umweltbehörde – LRA Dachau, dem Planungsbüro und der Verwaltung eine Ortsbesichtigung statt, um die zu berücksichtigenden Umweltbelange vor zu klären.

Beschluss:

Dem Antrag wird zugestimmt. Die Begehung wird erst nach Durchführung des ersten Verfahrensschrittes und Vorlage der umweltbezogenen Stellungnahmen terminiert.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01