

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 015

**Sitzung am:** Mittwoch, 11. Dezember 2013

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:40 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung am 27.11.2013
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Ersatzneubaus mit Garage (Einfamilienwohnhaus) sowie Abbruch eines bestandsgeschützten Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981/10/T, Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 15d
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3734/4, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57(c)
4. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Dezember 2013**  
**Nr. 154/2013**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung am  
27.11.2013**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der Bau- und Werkausschusssitzung vom 27.11.2013 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0241.41

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Dezember 2013**  
**Nr. 155/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Ersatzneubaus mit Garage (Einfamilienwohnhaus) sowie Abbruch eines bestandsgeschützten Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981/10/T, Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 15d**

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück ist im hinteren Bereich mit einem 1949 genehmigten „Behelfsgebäude“ mit 2 Wohneinheiten bebaut. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob anstelle des Bestandes ein Ersatzneubau errichtet werden kann - Grundfläche ca. 9,94 m x 9,39 m, 2 Vollgeschoße (Obergeschoß an 2 Seiten ca. 2,00 m zurückversetzt), Wandhöhe 4,00 m bzw. 6,00 m sowie Flachdach.

Die Stellplätze werden als Garage und Carport nachgewiesen.

Mit dem Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

1. Ist der Ersatzneubau hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück und des Maßes der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?
2. Ist der Ersatzneubau hinsichtlich der Bauweise und seiner Höhenentwicklung genehmigungsfähig?
3. Ist der Ersatzneubau hinsichtlich der Lage und Anzahl der Stellplätze genehmigungsfähig?

Zu 1.

Die Umgebung ist sehr uneinheitlich geprägt. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Bebauung in der südlichen Westenstraße ist durch eine einreihige Wohnbebauung geprägt. Danach würde sich hinsichtlich der überbaubaren Flächen die Neuzulassung eines Wohngebäudes in zweiter Reihe nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen und zu einem Bezugsfall für weitere derartige Vorhaben in der näheren Umgebung schaffen. Gleichzeitig wird die fiktive hintere Baulinie erheblich überschritten.

Das Landratsamt Dachau hat mit Bescheid vom 16.01.1997 einen in diesem Sinne 1995 eingereichten Antrag auf Vorbescheid abgelehnt: *Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine einreihige Wohnbebauung entlang der gesamten Südseite der Westenstraße. Das bestehende rückwärtige Gebäude (...) stellt einen Altbestand dar, der die nähere Umgebung nicht mitprägt. (...) so dass für das alte Wohngebäude Bestandsschutz besteht. Mit seinem Abbruch geht das rückwärtige Baurecht allerdings verloren.*

Auf dem Nachbargrundstück wurde ebenfalls 1994 ein gleichgearteter Antrag auf Vorbescheid abgelehnt.

Zu 2.

Hinsichtlich der Baukörperausformung und der Wandhöhe ist das Vorhaben genehmigungsfähig.

Zu 3.

Das Vorhaben löst gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung den Bedarf von 2 Stellplätzen aus, diese sind nachgewiesen.

Da sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen nicht einfügt und hiervon eine Präcedenzwirkung ausgeht, kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Ersatzneubaus mit Garage wird nicht erteilt, da sich das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen nicht einfügt.

### **Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	11
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2

EAPL.-Nr. 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**11. Dezember 2013**  
**Nr. 156/2013**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 3734/4, Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 57(c)**

### 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.

Auf dem Grundstück ist bislang eine Nebenanlage vorhanden. Das Wohngebäude (E + I) hat eine Hauptgrundfläche von 10,60 m auf 9,50 m, eine Wand- / Firsthöhe von 5,88 m / 7,57 m sowie ein Walmdach mit einer Neigung von 20°. Die Stellplätze werden oberirdisch in 1 Garage und als 2 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 - Am Burgfrieden in folgenden Punkten nicht ein bzw. es gibt hierzu keine Aussagen:

- die Garage muss eine Dachneigung zwischen 15° und 30° aufweisen;
- die Garage darf die nördliche Baugrenze nicht überschreiten - eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt;
- ein Freiflächengestaltungsplan ist noch nachzureichen.

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses wird erteilt.

Die Garage muss eine Dachneigung zwischen 15° und 30° aufweisen.

Die Garage darf die nördliche Baugrenze nicht überschreiten; eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt.

Es ist noch ein Freiflächengestaltungsplan nachzureichen.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.01