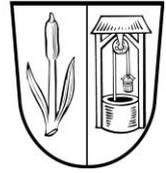


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 3

Sitzung am: Mittwoch, 24. Februar 2021

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:37 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 03.02.2021
2. Bebauungsplan Nr. 110 für den Bereich zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße,
Fl.Nrn. 1045/1, 1045/43 und 1045/36 - KITA und Gymnasium
Anpassung der Höhenlage
- Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss
3. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 - "Nördliche Bayernwerkstraße"
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- Feststellung der formellen Planreife gem. § 33 BauGB
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Tinyhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 758/44/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 12(a)
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/2 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten - Variante 1 und 2 - auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/5 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 4
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 17 Wohneinheiten , Gemeinschaftsbereich und 17 oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1023/23 und 1042/2 der Gemarkung Karlsfeld, Hauswiesen 1
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1067/65 der Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße (25a)
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/40 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 6
10. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

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

Entschuldigte:

Name
Herr Peter Neumann Herr Bernd Wanka

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Dominik Unsinn
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Presse:

Herr Leichsenring / MM-Dachauer Nachrichten

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

Bau- und Werkausschuss
24. Februar 2021
Nr. 27/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 03.02.2021

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 03.02.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
24. Februar 2021
Nr. 28/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Bebauungsplan Nr. 110 für den Bereich zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße,
Fl.Nrn. 1045/1, 1045/43 und 1045/36 - KITA und Gymnasium
Anpassung der Höhenlage
- Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 110 „Gymnasium und KITA / zwischen Lärchenweg und Bayernwerkstraße“ ist mit der Bekanntmachung am 10.01.2019 in Kraft getreten.

Im Rahmen der Vorbereitung für die konkrete Bauantragsplanung wurde festgestellt, dass die Festsetzung des Bezugspunktes für „OK FFB EG“ auf eine Höhe von 493,00 m ü. NN erfolgt ist. Im Hochwasserschutzkonzept (Variante 3), das am 24.10.2018 gebilligt wurde und in den Bebauungsplan umgesetzt werden sollte ist eine Auffüllungshöhe von 493,80 m ü. NN vorgegeben. Dies müsste daher mit einer Höhe von 494,00 m für „OK FFB EG“ durch Festsetzung umgesetzt werden. Diese Umsetzung ist nicht erfolgt.

Um diesen Fehler zu beheben war der Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 16.07.2020 gefasst und das weitere Verfahren wurde auf den Bauausschuss delegiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 09.12.2020 bis 15.01.2021 statt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Anregungen haben vorgebracht:

A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit

B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Landratsamt Dachau, Umweltrecht, 03.12.2020
- Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, 30.11.2020
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 30.11.2020
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, 09.12.2020
- Wasserwirtschaftsamt München, 15.01.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 21.12.2020
- Bayernwerk Netz GmbH, 04.12.2020
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, 09.12.2020
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 07.01.2021
- DB AG, 25.01.2021

Keine Anregungen haben vorgebracht:

- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 07.12.2020

- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, 17.12.2020
- Gemeinde Bergkirchen, 18.12.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 15.01.2021
- IHK für München und Oberbayern, 13.01.2021
- Große Kreisstadt Dachau, 21.12.2020
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 04.01.2021
- TenneT TSO GmbH, 30.11.2020
- Regionaler Planungsverband München, 16.12.2020
- Regierung von Oberbayern, 16.12.2020
- Staatliches Bauamt Freising, 07.12.2020

1. Landratsamt Dachau, Fachbereich: Umweltrecht, 03.12.2020

Das Wasserwirtschaftsamt München ist am Verfahren zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, 30.11.2020

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.

Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungsbereich dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Feuerwehrumfahrung gem. den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen. Sollten auf der öffentlichen Verkehrsfläche Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant werden, ist die RASSt 06 einzuhalten.

Hilfsfrist

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist zweifelhaft das die gesetzliche Hilfsfrist (BayFwG) durch die nächste gelegene Feuerwehr bzw. örtlich zuständigen Feuerwehr eingehalten werden kann.

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 30.11.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

4. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, 09.12.2020

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 nicht berührt, da die Änderung lediglich die Höhe der Oberkante der Fertigfußböden des Erdgeschosses betrifft. Östlich an den Bebauungsplan grenzen die Bahnstrecken 5501, 5544 und 5563 weshalb folgende Hinweise beigefügt werden:

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan sowie deren Realisierung, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen.

2.) Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bzgl. des Retentionsraumausgleichs wird darauf hingewiesen, dass durch diese wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme nicht die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der benachbarten Bahnstrecken beeinträchtigt werden darf.

3.) Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlage nicht beeinträchtigt wird.

4.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

5.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.) Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

7.) Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i. S. d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich darauf hinweisen, dass im Bereich der Planung derzeit keine planungsrechtlich relevanten Vorhaben der DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

8.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

5. Wasserwirtschaftsamt München, 15.01.2021

Das Planungsgebiet ist zudem vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Diese Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (vgl. § 78b Absatz 1 WHG) sollen auch in allen Planzeichnungen nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird stattgegeben. Der Wirkungsbereich des Extremhochwassers wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Abstimmungsergebnis:

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

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, 21.12.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2018307 vom 13.04.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 13.04.2018

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

anwesend: 13

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

7. Bayernwerk Netz GmbH, 04.12.2020

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch unsere Stellungnahme vom 03.05.2018 berücksichtigt wird.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 03.05.2018

zu oben genanntem Baubauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einfüllungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeit punkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Bayernwerkstraße eingeplant werden.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich des Lärchenweges eingeplant werden.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilt Ihnen gerne das Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH in Unterschleißheim.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

8. SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, 09.12.2020

Von der Aufstellung haben wir Kenntnis genommen und nehmen hierzu wie folgt Stellung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich in der Bayernwerkstraße unsere Erdgasversorgungsleitung DN 200 (im beiliegenden Bestandsplanauszug grün dargestellt) und wurde bereits im Bebauungsplan mit aufgenommen und berücksichtigt.

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch unsere Aufgrabungskontrolle begonnen werden.

Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Leitungen und Schachtbauwerke der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Grundlage ist die DIN 18920.

Innerhalb der Ausgleichsflächen befinden sich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens.

Schalten Sie uns bitte in das weitere Verfahren mit ein.

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 07.01.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

10. DB AG, 25.01.2021

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Immobilienpezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, einzureichen. Generell

ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig –ca. 8 Wochen vor Baubeginn– eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht zu wenden.

Beschluss:

Die geschilderten Sachverhalte betreffen ausschließlich den späteren Bauvollzug und umfassen keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 110 - 1. Änderung in der Fassung vom 24.02.2021 mit den vorab beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6102.2; 0242.211

Niederschriftauszug

- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 - "Nördliche Bayernwerkstraße"**
- Behandlung der während des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- Feststellung der formellen Planreife gem. § 33 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung vom 05.11.2020 den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 – „Nördliche Bayernwerkstraße“ gefasst.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das weitere Verfahren wurde gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bau- und Werkausschuss übertragen.

Gemäß dem Änderungsbeschluss sollen folgende vier Punkte im Änderungsverfahren angepasst werden:

- 1) Höchstzulässige Grundfläche
- 2) Stellplätze – lichte Höhen
- 3) Dachneigung Nebengebäude
- 4) Höhe von Stützmauern

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 09.12.2020 wurde der Planentwurf vom 09.12.2020 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand im Zeitraum 23.12.2020 bis einschließlich 01.02.2021 statt.

Über die während dieses Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen ist vorliegend zu entscheiden.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, E-Mail vom 26.01.2021
- Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 16.12.2020
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 27.01.2021
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Schreiben vom 25.01.2021
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Schreiben vom 18.12.2020
- Gemeinde Bergkirchen, Email vom 18.12.2020
- Große Kreisstadt Dachau, E-Mail vom 23.12.2020
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 01.02.2021
- IHK für München und Oberbayern, E-Mail vom 28.01.2021
- Landeshauptstadt München, Schreiben vom 20.01.2021
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 28.12.2020
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 11.01.2021

- Regionaler Planungsverband München, E-Mail vom 12.01.2021
- Staatliches Bauamt Freising, Email vom 21.12.2020
- SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 04.01.2021
- TenneT TSO GmbH, E-Mail vom 16.12.2020
- Wasserwirtschaftsamt München, Email vom 27.01.2021

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme vorgebracht:

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 13.01.2021**

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Ein Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist im Bebauungsplan Nr. 106 bereits enthalten. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 handelt es sich um eine Teiländerung, die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt. Eine Ergänzung der Planunterlagen im vorliegenden Verfahren ist daher nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion, Schreiben vom 11.01.2021

Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwände.
Wir bitten bei den konkreten Bebauungsplanverfahren weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung

Rechtliche Vorgaben:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 80 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden.

Hinweis

Wird die Bereitstellung von Wasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahme Einrichtungen (Hydranten; einschließlich deren Pflege) vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze oder Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich ist.

Flächen der Feuerwehr

Bei den Flächen des Gebäudes ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ unter allen Umständen eingehalten wird. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Feuerwehrumfahrung gem. den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen. Sollten auf der öffentlichen Verkehrsfläche Aufstellflächen für die Feuerwehr geplant werden, ist die RAST 06 einzuhalten.

Beschluss:

Die Zustimmung der Kreisbrandinspektion zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der Kreisbrandinspektion wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 bereits berücksichtigt, die Änderungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beeinträchtigen diese nicht.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Öffentlicher Personennahverkehr/ Kreiseinrichtungen , Schreiben vom 14.01.2021**

Für die Bayernwerkstraße wird aufgrund der geplanten weiteren (massiven) Bebauung des Prinzenparkes und des 4. Landkreisgymnasiums eine Gesamtverkehrsbetrachtung empfohlen.

Beschluss:

Eine Gesamtverkehrsbetrachtung für die Bayernwerkstraße wurde bereits im Rahmen der Planungen zum Landkreisgymnasium durchgeführt. Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen werden entsprechend der bestehenden Beschlusslage des Bau- und Werkausschusses umgesetzt. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Fachbereich Umweltrecht, Schreiben vom 23.12.2020**

Das WWA München ist wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet der Würm zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wurde beachtet. Das Wasserwirtschaftsamt München wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 21.12.2020**

Grundsätzlich bestehen hinsichtlich der geplanten Änderung keine Bedenken. Da mit dem konkreten Vorhaben, das zu dieser 1. Änderung des gültigen Bebauungsplanes geführt hat, möglicherweise der Abriss der auf dem Gelände stehenden Gebäude verbunden ist, bitten wir die Gemeinde, den Bauherrn auf die Beachtung der im ursprünglichen Bebauungsplan unter *B. Hinweise Punkt 17* aufgeführten Vorgaben zum Artenschutz hinzuweisen, die im Übrigen nicht der Abwägung zugänglich sind.

Beschluss:

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 hat lediglich Ergänzungen und Teiländerungen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106 zum

Gegenstand. Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt und gelten unverändert fort. Eine Ergänzung der Hinweise in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 25.01.2021**

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Immobilienpezifische Belange

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch

den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 8 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die o.g. Adresse der DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Es wird darauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Rein vorsorglich teilen wir Ihnen mit, dass Baumaterial, Bauschutt etc. nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden dürfen. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Schlussbemerkungen

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Abwägung:

Die Hinweise wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 bereits berücksichtigt:

Eine Ableitung von Dach-, Oberflächen- oder sonstige Abwässern auf Bahngrund ist ausgeschlossen.

Bahneigene Durchlässe oder Entwässerungsanlagen werden nicht beeinträchtigt.

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind in der Schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair ermittelt und im Planungsprozess berücksichtigt.

Von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 bleiben diese Festsetzungen unberührt.

Die weiteren Hinweise betreffen den späteren Bauvollzug und umfassen insoweit keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.01.2021**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019014 vom 08.01.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen besteht für dieses Neubaugebiet eine Ausbauentscheidung auf FTTH (Glasfaser).

Stellungnahme vom 08.01.2019:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung.

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentscheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- **die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt**

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Beschluss:

Die Ausbauentscheidung der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.

Abstimmungsergebnis:

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

- **Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 29.01.2021**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 berührt, da in weniger als 50 Metern Entfernung die Bahnstrecken 5544, 5501 und 5563 verlaufen. Bei Beachtung nachfolgender Hinweise bestehen keine Bedenken:

- 1) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
- 2) Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz von Bahnstromfernleitungen noch von Eisenbahnbetriebsanlagen sowie dem darauf stattfindenden Eisenbahnverkehr gefährdet wird.
- 3) Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde

möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass im Bereich des Bebauungsplanes derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

- 4) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.

Abwägung:

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind in der Schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair ermittelt und im Bebauungsplan Nr. 106 berücksichtigt. Von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 bleiben diese Festsetzungen unberührt, es ergeben sich keine neuen Emissionsorte. Die weiteren Hinweise betreffen den späteren Bauvollzug und umfassen insoweit keine Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wurde im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 beteiligt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind insoweit nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss:

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 „Nördliche Bayernwerkstraße“ wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO in der vorgelegten Fassung vom 09.12.2020 als Satzung beschlossen.

Es wird festgehalten, dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 33 Abs. 3 BauGB nach der Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Tinyhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 758/44/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 12(a)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 36 - „Rückwärtige Bebauung Schwarzgrabenweg“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein "Allgemeines Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich unbebaut. Dort soll ein Tinyhaus (E, Hauptgrundfläche 3,50 m auf 13,00 m, Wand- / Firsthöhe 3,40 m / 4,29 m, Satteldach 27°) mit einer grenztändigen Nebenanlage für Zugang, Fahrräder und Abstellraum (E, 3,50 m auf 9,00 m, Wandhöhe 2,87 m, Flachdach) errichtet werden. Es werden oberirdisch 2 offene Stellplätze (davon 1 als Ersatz für den Bestand) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung für eine Wohnbebauung in Aussicht gestellt werden?
2. Ist das Vorhaben in der im Plan dargestellten Form planungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben liegt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Dafür ist eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Im Bebauungsplan ist für dieses und das angrenzende Grundstück (Fl.Nr. 758/35, Hs.-Nr. 10) im rückwärtigen Bereich kein Bauraum dargestellt. Vermutlich liegt es daran, dass aufgrund der damals bereits vorhandenen Grundstücksteilung sich nicht mehr das angedachte (öffentliche) Erschließungskonzept in den rückwärtigen Bereich umsetzen lässt. Es werden zwar durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt, aber die Abweichung vom Bebauungsplan ist städtebaulich vertretbar. Die rückwärtige Erschließung kann über eine mind. 3,00 m breite private Zufahrt sichergestellt werden. Die Befreiung kann in Aussicht gestellt werden (dies gilt in der Folge auch für den Nachbarn).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die gemeindlichen Satzungen für Stellplätze und Abstandsflächen sind einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Tinyhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur folgenden Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 36 wird in Aussicht gestellt:

- Errichtung Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die rückwärtige Erschließung ist über eine mind. 3,00 m breite Zufahrt auf dem Grundstück sicherzustellen.

Die gemeindlichen Satzungen für Stellplätze und Abstandsflächen sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/2 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57

Sachverhalt:

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

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

In der Bau- und Werkausschusssitzung vom 15.07.2020 (Nr. 73/2020) wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 5 Wohneinheiten mit Duplex-Garage nicht erteilt. Es handelt sich zum einen um einen atypischen Anbau an das bestehende Doppelhaus („nicht gegenverträglich“). Zum anderen fügt es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein; der angegebene Bezugsfall Gartenstraße 59 - freistehendes Gebäude - kann hier nicht herangezogen werden. Als Bezugsfall kann nur eine Hausgruppe dienen.

Der Bauherrschaft wurde zwischenzeitlich durch das Landratsamt mitgeteilt, dass das Vorhaben nicht positiv verbeschieden werden kann.

Abgefragt wird nun die Genehmigungsfähigkeit für den Neubau von ~~5~~ **6** Wohneinheiten (~~E+1~~ **E + 1**, ~~12,00~~ **11,75** m auf 16,00 m, Wand-/Firsthöhe ~~6,70~~ **6,50** m / ~~12,70~~ **11,07** m, Satteldach ~~45°~~ **37,5°**).

Die Stellplätze werden in einer ~~(Doppel-)Duplex-Garage~~ **Tiefgarage (8 Stellplätze)** und oberirdisch als ~~5~~ **2** offene Stellplätze nachgewiesen. Für die Fahrräder sind ~~5~~ **2** ~~Abstellplätze im Freien und 5 Abstellplätze in einer Fahrradgarage~~ **Flächen in der Tiefgarage** vorgesehen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Kann eine Bebauung wie in der beiliegenden Anlage Blatt 1-4 und Lageplan M 1/1000 genehmigt werden?
Hinweis: Blatt 1 Schnitt/Grundriss EG, Blatt 2 Grundriss KG/Tiefgarage, Blatt 3 Systemschnitt der Fl.Nrn 755/1, -/2, -/3, Blatt 4 Bestandsaufnahme Gelände, Wand- / Firsthöhen der Fl.Nrn 755/1, -/2, -/3, Angabe Wand- / Firsthöhe gewünscht.
2. Welche Punkte müssten evtl. geändert werden?
3. Könnte die Dachneigung auf ca. 40-50° erhöht werden? Da die Möglichkeit besteht, dass der Nachbar Fl.Nr. 755/1 evtl. diese Aufsteilung beantragen könnte.
4. Wird eine Abweichung zur GaStellV § 3 Rampenneigung von 15% auf 20% Neigung (Rampe ist eingehaust) genehmigt?
5. Wird einer Befreiung von der Baugrenze um 1,0 m nach Norden zugestimmt?
6. Wird der Nutzung 6 WE davon 4 WE < 150 m² und 2 WE < 40 m² zugestimmt?

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein freistehendes Gebäude, dass sich im Rahmen des Bezugsfalles (Fl.Nr. 755/3, Gartenstraße 59) bewegt und sich von daher grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.

Die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt stellt aber eine Nebenanlage dar und ist deshalb kein „gegenverträglicher“ Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 755/1, Ostenstraße 2a bzw. atypisch. Von daher sind die Abstandsflächen des Nachbargebäudes auf dem Baugrundstück zu übernehmen bzw. nachzuweisen. Dies ist jedoch nicht möglich, da sich die eigenen Abstandsflächen nach altem / neuem Recht nahezu an die Grundstücksgrenzen erstrecken und es auf einer Länge von mind. 4,50 m zu einer Überlagerung der Abstandsflächen kommt. Folglich ist das geplante Vorhaben unzulässig.

Das Vorhaben ist so zu planen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (u.a. Abstandsflächen, Maßstab der Umgebungsbebauung, Bauweise).

Ggf. führt dies aber dazu, dass das Vorhaben in seinen Maßen reduziert werden muss.

In der Besprechung am 19.11.2020 mit der Bauherrschaft und dem Planer wurden 2 mögliche Bebauungsvorschläge unterbreitet. Einer entsprach dem zurückgezogenen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses aus September 2019. Der zweite Vorschlag war eine spiegelbildliche (verkürzte) Anordnung der Gebäude analog Ostenstraße 2a, 2b. Dies hätte aber zu einer weitergehenden Überschreitung der nördlichen Baugrenze geführt. Mittels eines Antrags auf Vorbescheid wäre hier das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung zu klären.

Beide Varianten stellen aus Sicht der Gemeinde keinen atypischen bzw. nicht „gegenverträglichen“ Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte/Hausgruppe dar.

Bei der Beurteilung des Einfügens (hier Wand - / Firsthöhen) kann nur auf vorhandene (faktische) Wand- und Firsthöhen Bezug genommen werden. In der Zukunft liegende mögliche Entwicklungen z. B. höhere Dachneigungen und damit höhere Wand- und Firsthöhen können nicht in die Betrachtung mit einfließen.

Die Beurteilung der Abweichung von der GaStellV § 3 Rampenneigung liegt ausschließlich in der Zuständigkeit des Landratsamts.

Für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um 1,00 m durch das Hauptgebäude wurde bereits eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt bzw. erteilt.

Die Anzahl sowie die Größe der Wohneinheiten stellt kein Einfügenskriterium dar. Es sind die daraus resultierenden erforderlichen Stellplätze/Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder auf dem Grundstück satzungskonform nachzuweisen.

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze, Gauben und Abstandsflächen – sind einzuhalten

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Wohneinheiten wird nicht erteilt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein freistehendes Gebäude, dass sich im Rahmen des Bezugsfalles (Fl.Nr. 755/3, Gartenstraße 59) bewegt und sich von daher grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.

Die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt stellt aber eine Nebenanlage dar und ist deshalb kein „gegenverträglicher“ Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 755/1, Ostenstraße 2a bzw. atypisch. Von daher sind die Abstandsflächen des Nachbargebäudes auf dem Baugrundstück zu übernehmen bzw. nachzuweisen. Dies ist jedoch nicht möglich, da sich die eigenen Abstandsflächen nach altem / neuem Recht nahezu an die Grundstücksgrenzen erstrecken und es auf einer Länge von mind. 4,50 m zu einer Überlagerung der Abstandsflächen kommt. Folglich ist das geplante Vorhaben unzulässig.

Das Vorhaben ist so zu planen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (u.a. Abstandsflächen, Maßstab der Umgebungsbebauung, Bauweise). Ggf. führt dies aber dazu, dass das Vorhaben in seinen Maßen reduziert werden muss. In der Besprechung am 19.11.2020 mit der Bauherrschaft und dem Planer wurden 2 mögliche Bebauungsvorschläge unterbreitet. Einer entsprach dem zurückgezogenen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses aus September 2019. Der zweite Vorschlag war eine spiegelbildliche (verkürzte) Anordnung der Gebäude analog Ostenstraße 2a, 2b. Dies hätte aber zu einer weitergehenden Überschreitung der nördlichen Baugrenze geführt. Mittels eines Antrags auf Vorbescheid wäre hier das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung zu klären. Beide Varianten stellen aus Sicht der Gemeinde keinen atypischen bzw. nicht „gegenverträglichen“ Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte/Hausgruppe dar.

Bei der Beurteilung des Einfügens (hier Wand - / Firsthöhen) kann nur auf vorhandene (faktische) Wand- und Firsthöhen Bezug genommen werden. In der Zukunft liegende mögliche Entwicklungen z. B. höhere Dachneigungen und damit höhere Wand- und Firsthöhen können nicht in die Betrachtung mit einfließen.

Die Beurteilung der Abweichung von der GaStellV § 3 Rampenneigung liegt ausschließlich in der Zuständigkeit des Landratsamts.

Für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um 1,00 m durch das Hauptgebäude wurde bereits eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt bzw. erteilt.

Die Anzahl sowie die Größe der Wohneinheiten stellt kein Einfügungskriterium dar. Es sind die daraus resultierenden erforderlichen Stellplätze/Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder auf dem Grundstück satzungskonform nachzuweisen.

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze, Gauben und Abstandsflächen – sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten - Variante 1 und 2 - auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/5 der Gemarkung Karlsfeld, Winterstraße 4

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 mit einem Zweifamilienhaus (E + D) grenzständig bebaut. Anstelle des Bestands soll ebenfalls wieder grenzständig ein Mehrfamilienhaus errichtet werden:

Variante 1:	Hauptgebäude:	E + 1, 13,00 m auf 12,00 m (GR 156 m ²) Wand- / Firsthöhe 6,30 m / 10,50 m Walmdach 35°
	Anbau im Nordwesten:	E, 6,00 m auf 3,50 m (GR 21 m ²) Wandhöhe 4,14 m Flachdach mit Dachterrasse
Variante 2:		E + 1, 13,00 m auf 11,00 m (GR 143 m ²) Wand- / Firsthöhe 6,30 m / 10,50 m Walmdach 37°

Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage und als 4 offene Stellplätze nachgewiesen.

Der Antrag auf Vorbescheid ist mit folgenden Fragestellungen verbunden:

Variante 1:

1. Ist eine Bebauung mit einem Hauptbaukörper von l / b = 12,00 m / 13,00 m mit E + 1 + D wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Wandhöhe von bis zu ca. 6,30 m wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Firsthöhe von bis zu ca. 10,50 m wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist ein zusätzlicher erdgeschossiger Anbau mit l / b = 6,00 m / 3,50 m wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Mit dem Hauptbaukörper wird der durch den Baulinienplan vorgegebene Bauraum um ca. 74 m² überschritten. Kann eine Befreiung für diese Überschreitung in Aussicht gestellt werden?
6. Durch den geplanten erdgeschossigen Anbau wird der Bauraum um weitere 21 m² überschritten. Kann eine Befreiung für diese weitere Überschreitung in Aussicht gestellt werden?

Variante 2:

1. Ist eine Bebauung mit einem Baukörper von $l / b = \text{ca. } 11,00 \text{ m} / 13,00 \text{ m}$ mit E + 1 + D wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Wandhöhe von bis zu ca. 6,30 m wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Firsthöhe von bis zu ca. 10,50 m wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Mit dem geplanten Baukörper wird der durch den Baulinienplan vorgegebene Bauraum um ca. 62 m² überschritten. Kann eine Befreiung für diese Überschreitung in Aussicht gestellt werden?

Grundsätzlich kann als Bezugsfall nur das Gebäude Winterstraße 6a/b (E + 1, GR / GF ca. 275 m² / 470 m², Wand- / Firsthöhe ca. 7,00 m / 9,10 m) herangezogen werden, nicht aber das Gebäude Seestraße 10.

Beide Varianten fügen sich hinsichtlich der überbauten Fläche (GR), Geschoßfläche (GF) und der Firsthöhe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zulässig ist auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer GR von bis zu 135 m².

Insgesamt darf das Vorhaben zusammen mit dem Gebäude auf dem Grundstück Seestraße 20 eine GF von bis ca. 470 m² nicht überschreiten.

Die beantragte Wandhöhe von bis zu ca. 6,30 m ist zulässig.

Eine Firsthöhe von bis zu ca. 9,50 m ist zulässig.

Für die Abweichung vom Baulinienplan sind Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Es werden zwar die Grundzüge der Planung berührt; die Abweichungen sind aber städtebaulich vertretbar, zumal bereits für den Bestand und auch in der Umgebung in ähnlichem Umfang Befreiungen erteilt wurden. Folgende Befreiungen werden deshalb in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um bis zu ca. 4,50 m (der Bestand überschreitet bereits die Baugrenze um ca. 1,40 m).
- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze bis auf die Linie des Bestands (max. 13,00 m bezogen auf die südwestliche Grundstücksgrenze).
- E + 1 anstatt E + D.

Eine weitergehende Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch erdgeschossige Anbauten wird nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze und Gauben – sind einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses – Variante 1 und 2 wird nicht erteilt.

Grundsätzlich kann als Bezugsfall nur das Gebäude Winterstraße 6a/b (E + 1, GR / GF ca. 275 m² / 470 m², Wand- / Firsthöhe ca. 7,00 m / 9,10 m) herangezogen werden, nicht aber das Gebäude Seestraße 10.

Beide Varianten fügen sich hinsichtlich der überbauten Fläche (GR), Geschoßfläche (GF) und der Firsthöhe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zulässig ist auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer GR von bis zu 135 m².

Insgesamt darf das Vorhaben zusammen mit dem Gebäude auf dem Grundstück Seestraße 20 eine GF von bis ca. 470 m² nicht überschreiten.

Die beantragte Wandhöhe von bis zu ca. 6,30 m ist zulässig.

Eine Firsthöhe von bis zu ca. 9,50 m ist zulässig.

Für die Abweichung vom Baulinienplan werden folgende Befreiungen in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze um bis zu ca. 4,50 m.

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze bis auf die Linie des Bestands (max. 13,00 m bezogen auf die südwestliche Grundstücksgrenze).
- E + 1 anstatt E + D.

Eine weitergehende Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze durch erdgeschossige Anbauten wird nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze und Gauben – sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 17 Wohneinheiten ,
Gemeinschaftsbereich und 17 oberirdischen Stellplätzen auf den Grundstücken
Fl.Nrn. 1023/23 und 1042/2 der Gemarkung Karlsfeld, Hauswiesen 1**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 106/1. Änderung – „Nördliche Bayernwerkstraße“.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB – formelle Planreife (auf den vorausgegangenen Tagesordnungspunkt wird verwiesen).

Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

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

Das Grundstück ist unbebaut. Das Mehrfamilienhaus mit 17 Wohnungen (davon 11 gefördert) sowie 1 Gästeapartment wird in Form einer Blockrandbebauung errichtet: E + 2, Hauptabmessungen 32,18 m auf i. M. 37,67 m, Wand- / Firsthöhe 9,50 m / 10,53 m (Höhenbezugspunkt 493,50 n ü. NN), Satteldach 12,5° bzw. 18° DN.

Es werden oberirdisch 17 Stellplätze im Gebäude (Parkpalette) und 4 offene Stellplätze entlang der Straße (Hauswiesen) nachgewiesen sowie 42 Fahrradabstellplätze (davon 22 im Gebäude).

Folgende Festsetzung des Bebauungsplans ist nicht eingehalten:

- *Höhe der Stützmauer in Verlängerung von Haus 2 auf einer Länge von ca. 7,00 m zwischen 1,40 m und 1,56 m anstatt max. 1,30 m + 0,10 m Überschreitung.*

Eine Befreiung vom Bebauungsplan wurde hierfür nicht beantragt, kann aber auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen.

Die Stellplatzsatzung ist teilweise nicht eingehalten; Abweichungen von der Stellplatzsatzung werden nicht erteilt:

- *Für das Gästeapartment ist ebenfalls der Schlüssel von 1,2 Stellplätze/Wohneinheit anzusetzen, so dass sich die Gesamtzahl der rechnerisch notwendigen Stellplätze auf 22 erhöht.*
- *Die lichte Breite der offenen Stellplätze Nr. 1 und 2 muss jeweils mind. 2,50 m, die der offenen Stellplätze Nr. 3 und 4 jeweils mind. 2,65 m betragen (vorhanden 2,00 m).*

Die Stellplätze sind entsprechend der lichten Breiten und der Anzahl nachzuweisen bzw. die Situierung anzupassen.

Die gemäß § 31 Abs. 2 BauGB. dadurch ggf erforderlich werdenden Befreiungen vom Bebauungsplan - Überschreitung der festgesetzten Flächen für die offenen Stellplätze - werden bei entsprechender Umplanung erteilt.

Die Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweise:

Da der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft besitzt, muss der Antragsteller mit dem Bauantrag eine schriftliche Erklärung gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB abgeben, in der er gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verbindlich für sich und seine Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anerkennt.

Lt. Rücksprache mit dem Planer werden bis zur Sitzung folgende Punkte angepasst:

- *Höhe Stützwand max. 1,30 m + 0,10 m Überschreitung*
- *Entfall Gästeappartement*
- *Lichte Breite der Stellplätze auf das erforderliche Maß.*

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 17 Wohneinheiten, Gemeinschaftsbereich und 17 oberirdischen Stellplätzen wird erteilt.
Die Zaunhöhe darf max. 1,20 m betragen.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 106 - Überschreitung der festgesetzten Flächen für die offenen Stellplätze Nr. 1 bis 4 um mind. 0,15 m auf mind. 2,65 m - wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
24. Februar 2021
Nr. 34/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1067/65 der Gemarkung Karlsfeld, Birkenstraße (25a)

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" WA (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist unbebaut. Es soll ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im KG (E + 1, Grundfläche 9,26 m auf 11,26 m, Wand- / Firsthöhe 5,90 m / 7,39 m, Satteldach 18° DN) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch in einer Garage und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

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

Die gemeindliche Abstandsflächen- sowie Stellplatzsatzung sind eingehalten.

Zur Verbesserung der Anfahrbarkeit des Stellplatzes vor dem Wohngebäude wird dringendst empfohlen die Garage um 2,00 m nach Süden zu verschieben, um den dann vergrößerten Stauraum vor der Garage mitnutzen zu können

Beschluss:

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

Zur Verbesserung der Anfahrbarkeit des Stellplatzes vor dem Wohngebäude wird dringendst empfohlen die Garage um 2,00 m nach Süden zu verschieben, um den dann vergrößerten Stauraum vor der Garage mitnutzen zu können

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
24. Februar 2021
Nr. 35/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/40 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstraße 6

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 – „Rothschwaige - West“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

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

Mit Vorbescheid (BV200481) wurde bereits in der Sitzung vom 24.06.2020 - BA Nr. 53/2020 die generelle Bebaubarkeit und die Überschreitung der Baugrenzen abgeklärt. Ein weiterer Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung am 19.12.2020 – BA Nr. 136/2020 behandelt.

Seit 01.02.2021 gilt ein neues Abstandsflächenrecht sowie eine gemeindliche Abstandsflächensatzung.

Deshalb wurde nun für das Grundstück abweichend zum Antrag auf Vorbescheid ein Bauantrag für einen kleineren Baukörper (E + 4 2, Hauptgrundfläche 41,00 **9,27** m auf 42,00 **11,21** m, Wand- / Firsthöhe 7,00 **6,18** m / 10,20 **9,83** m, Walmdach **Mansarddach 70°/10°** bzw. **erdgeschossige Erweiterung mit Dachterrasse im Westen (E, 1,39 m auf 11,21 m, Wandhöhe 4,10 m, Flachdach)** eingereicht.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Doppelgarage sowie als offener Stellplatz nachgewiesen.

Die südliche Baugrenze wird um 2,00 m nur noch um eine Terrassenüberdachung (nicht untergeordnet) auf 5,41 m Länge sowie teilweise durch den offenen Stellplatz überschritten. Eine Befreiung bis zu 2,30 m analog des Nachbargrundstücks war in Aussicht gestellt worden.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten; der Abstand zwischen Garage und offener Stellplatz sollte zur besseren Anfahrbarkeit vergrößert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur folgenden Befreiungen vom Baulinienplan wird erteilt:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze durch
 - die Terrassenüberdachung um 2,00 m auf 5,41 m Länge und
 - den offenen Stellplatz (teilweise).

Der Abstand zwischen Garage und offener Stellplatz sollte zur besseren Anfahrbarkeit vergrößert werden.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Ampelschaltung

Herr Proprentner fragt ob die veränderte Ampelschaltung an der Bajuwarenstraße / Drosselanger beabsichtigt ist.

Der Erste Bürgermeister lässt dies beim Straßenbauamt nachfragen.

B) Markierte Bäume

Herr Brandstetter fragt warum die Bäume an der Münchner Straße zwischen AsiaCity und Möbelhaus Fischer markiert sind?

Herr Endres lässt dies beim Straßenbauamt nachfragen.

Bau- und Verkaufsausschuss
am 24.02.2021

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister