

Gemeinde

Karlsfeld



**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 8

**Sitzung am:** Mittwoch, 28. Juli 2021

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:22 Uhr

**Anwesend/**  
**Abwesend:** siehe Anwesenheitsliste

**Status:** Öffentliche Sitzung  
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 30.06.2021.
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/2 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57;  
Erneute Behandlung - Austauschpläne
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Reihenhauses mit Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Westterrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/43 der Gemarkung Karlsfeld, Peter-Rosegger-Straße 1
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1024/2 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 60a
5. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 754/14 der Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 12
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus mit 2 Wohnungen, Umbau des Dachgeschosses zum Einbau von 2 Wohnungen, Errichtung von 2 Balkonen an der Ostseite sowie Anbringung einer Voll-Wärmedämmung an dem bestehenden Mehrfamilien-Wohnhaus und Errichtung von 6 zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 888/29 der Gemarkung Karlsfeld, Rosenstraße 4
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses um 2 Wohneinheiten mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376/10 der Gemarkung Karlsfeld, Weidenstraße 12a, 12b
8. Bekanntgaben und Anfragen

**Anwesende:**

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Robin Drummer (ab Top 2)	
Frau Beate Full	Herr Franz Trinkl
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Adrian Heim	Herr Marco Brandstetter
Herr Peter Neumann	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Stefan Theil	Herr Paul-Philipp Offenbeck
Herr Andreas Wagner	Herr Werner Proprentner
Herr Bernd Wanka	

**Entschuldigte:**

Name
Herr Marco Brandstetter
Herr Paul-Philipp Offenbeck
Herr Werner Proprentner
Herr Franz Trinkl

**Unentschuldigte:**

Name
-

**Verwaltung:**

Herr Günter Endres

**Schriftführer:**

Herr Günter Endres

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**28. Juli 2021**  
**Nr. 103/2021**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 30.06.2021.**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 30.06.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Herr Drummer ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**28. Juli 2021**  
**Nr. 104/2021**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

#### **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 755/2 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße 57; Erneute Behandlung - Austauschpläne**

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

In der Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.02.2021 (Nr. 31/2021) wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage ebenfalls nicht erteilt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein freistehendes Gebäude, das sich 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 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 nahezu an die Grundstücksgrenzen erstrecken und es auf einer Länge von mind. 4,50 m zu einer Überlagerung der Abstandsflächen kommt.

Es wurde nun eine geänderte Planung vorgelegt, die letztendlich auf Grundlage des Antrags auf Baugenehmigung vom Juli 2020 entwickelt wurde.

Abgefragt wird nun die Genehmigungsfähigkeit für den Neubau von ~~5~~ **6** Wohneinheiten (~~E + 1 + D~~ **E + 1**, Hauptgrundfläche ~~12,00~~ **11,75** m auf ~~16,00~~ **16,00** m - **auf Ebene des Dachgeschosses im Süden um 2,50 m zurückversetzt**, Wand-/Firsthöhe ~~6,70~~ **6,50** m / ~~12,70~~ **11,07** m, Satteldach 45° 37,5°) und Verbindungsbau profilgleich (~~E + D~~ **E + D**, ~~6,00~~ **10,00** m auf ~~9,00~~ **9,00** m, Wand-/Firsthöhe ~~4,62~~ **4,62** m / ~~10,33~~ **10,33** m, Satteldach 50°). Die beiden Baukörper überschneiden sich auf einer Fläche von ~~2,60~~ **6,35** m auf ~~3,75~~ **3,75** m.

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

Mit dem ursprünglichen Antrag auf Vorbescheid waren 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 **Straßenansicht, Westansicht (Teil) mit Schnitt Verbindungsbau**, Blatt 4 Bestandsaufnahme Gelände, Wand / Firsthöhen der Fl.Nrn 755/1, /2, /3, Angabe Wand / Firsthöhe gewünscht **Ansicht Ost**.*
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 m<sup>2</sup> und 2 WE < 40 m<sup>2</sup> zugestimmt?

Die Antworten auf die Fragen 2. bis 6. bleiben durch die abgeänderten Unterlagen unberührt - auf den Beschluss vom 24.02.2021 wird verwiesen.

Auch durch die Vergrößerung des Verbindungsbaus (E + D) an der Gartenstraße um 4,00 m bleibt die grundsätzliche Problematik des atypischen Anbaus (nicht gegenverträglich) an das bestehende Doppelhaus bestehen.

Im Weiteren fügt sich das Gebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der einzige Bezugsfall der herangezogen werden kann, ist die Bebauung auf dem Nachbargrundstück Ostenstraße 2a, 2b.

Das Vorhaben „spiegelt“ den Bezugsfall nicht wieder – 2 Baukörper verbunden mit einem eingeschossigen Zwischenbau (Hauptnutzung). Tatsächlich wird immer versucht ein freistehendes Gebäude (Gartenstraße 59) auf dem Grundstück abzubilden.

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

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Austauschplänen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage wird nicht erteilt:

1. Auch durch die Vergrößerung des Verbindungsbaus (E + D) an der Gartenstraße um 4,00 m bleibt die grundsätzliche Problematik des atypischen Anbaus (nicht gegenverträglich) an das bestehende Doppelhaus bestehen.  
Im Weiteren fügt sich das Gebäude nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der einzige Bezugsfall der herangezogen werden kann, ist die Bebauung auf dem Nachbargrundstück Ostenstraße 2a, 2b.  
Das Vorhaben „spiegelt“ den Bezugsfall nicht wieder – 2 Baukörper verbunden mit einem eingeschossigen Zwischenbau (Hauptnutzung). Tatsächlich wird immer versucht ein freistehendes Gebäude (Gartenstraße 59) auf dem Grundstück abzubilden.

Die Antworten auf die Fragen 2. bis 6. bleiben durch die abgeänderten Unterlagen unberührt - auf den Beschluss vom 24.02.2021 wird verwiesen.

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

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

**Bau- und Werkausschuss**  
**28. Juli 2021**  
**Nr. 105/2021**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des bestehenden Reihenhauses mit Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Westterrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/43 der Gemarkung Karlsfeld, Peter-Rossegger-Straße 1**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 23 – "Peter-Rossegger-Straße/Gartenstraße". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Es ist ein „Reines Wohngebiet“ WR (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist bebaut. Die Aufstockung als 3. Geschoß bzw. Terrassengeschoß erstreckt sich über 2/3 der darunterliegenden Ebene. Darüber hinaus wird an der Westseite auf der „Dachterrasse“ im Hochparterre ein Wintergarten errichtet (Schließen einer ungenehmigten Terrassenüberdachung). Die Stellplätze werden oberirdisch in einer Garage (Bestand) im Gebäude und neu als 2 offene Stellplätze an der Gartenstraße auf dem Grundstück nachgewiesen.

Folgende Festsetzung des Bebauungsplans wird nicht eingehalten:

- Überschreiten der zulässigen Traufhöhe: 8,245 m bzw. 9,62 m anstatt 7,50 m bzw. 9,00 m.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann erteilt werden – Bezugsfälle sind bereits vorhanden. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Bebauungsplan die zulässige Traufhöhe ggf. falsch ermittelt wurde, da gemäß BayBO bestimmte lichte Geschoßhöhen mindestens einzuhalten waren bzw. sind.

Im Terrassengeschoß wird auf der Westterrasse die nördliche und südliche Brüstung bis zur Oberkante Attika/Traufe geführt. Hierzu wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da dadurch die Wirkung des Terrassen-/Staffelgeschosses konterkariert wird. Eine Befreiung hierzu wird nicht in Aussicht gestellt.

Die Stellplatz- bzw. Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des bestehenden Reihenhauses mit Errichtung eines Wintergartens wird erteilt.

Im Terrassengeschoß wird auf der Westterrasse die nördliche und südliche Brüstung bis zur Oberkante Attika/Traufe geführt. Hierzu wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da dadurch die Wirkung des Terrassen-/Staffelgeschosses konterkariert wird.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan:

- Überschreiten der zulässigen Traufhöhe: 8,245 m bzw. 9,62 m anstatt 7,50 m bzw. 9,00 m.

Die Anordnung einer Grundstücksausfahrt zur Gartenstraße gefährdet aus Sicht des SG Tiefbau die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs. Eine Änderung der Parkplatzsytuierung ist anzustreben.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**28. Juli 2021**  
**Nr. 106/2021**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 1024/2 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 60a**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Bereich 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 derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Doppelhaus (E + 1, Hauptgrundfläche 8,229 m auf 16,00 m, Wand-/ Firsthöhe 6,87 m / 9,75 m, Satteldach 35° DN und Anbau im Süden: E, 0,97 m auf 11,90 m, Wandhöhe 3,26 m, Pultdach) errichtet werden. Die Stellplätze werden oberirdisch in 2 Carports und als 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die Wandhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein; zulässig ist max. eine Wandhöhe von 6,20 m.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Der offene Stellplatz an der Wehrstaudenstraße muss mind. eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Der Zugang zu den Doppelhäusern jeweils über den Carport ist zu überdenken, insbesondere für die westliche Doppelhaushälfte, da bei einem abgestellten Fahrzeug nur noch eine Durchgangsbreite von ca. 0,50 m übrig bleibt. Außerdem gibt es noch eine Überschneidung mit dem offenen Stellplatz. Bei der östlichen Doppelhaushälfte entfällt die Abstellfläche für die Fahrräder im Zugangsbereich.

Die Carports sind nur bei einer Grundstücksteilung zulässig.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Carports wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die Wandhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein; zulässig ist max. eine Wandhöhe von 6,20 m.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Der offene Stellplatz an der Wehrstaudenstraße muss mind. eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.

Der Zugang zu den Doppelhäusern jeweils über den Carport ist zu überdenken, insbesondere für die westliche Doppelhaushälfte, da bei einem abgestellten Fahrzeug nur noch eine Durchgangsbreite von ca. 0,50 m übrig bleibt. Außerdem gibt es noch eine Überschneidung mit dem offenen Stellplatz. Bei der östlichen Doppelhaushälfte entfällt dann die Abstellfläche für die Fahrräder im Zugangsbereich.

Die Carports sind nur bei einer Grundstücksteilung zulässig.

**Abstimmungsergebnis:**

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	9	
Nein-Stimmen:	4	(GR Neumann, GR Wagner, GR Wanka, GR Heim)

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 754/14 der Gemarkung Karlsfeld, Lena-Christ-Straße 12**

**Sachverhalt:**

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

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

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

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus (ca. 6 – 8 Wohneinheiten) errichtet werden:

- Hauptbaukörper: E + 1, 15,99 m auf 12,915 m, Wand- / Firsthöhe 6,25 m / 10,40 m, Satteldach 32,73°
- Vorbau im Süden: E + 1, 8,24 m auf 3,425 m, Wand- / Firsthöhe 6,25 m / 10,40 m, Satteldach 32,73°
- Erker im Norden: E + 1, 4,30 m auf 1,50 m, Balkon.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 8 offene Stellplätze (5 an der Lena-Christ-Straße) und einer Doppelduplexgarage nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist für eine Neubebauung eine überbaute Grundstücksfläche von 241,15 m<sup>2</sup> bzw. eine GRZ 0,30 planungsrechtlich zulässig?

Es wird nur eine überbaute Grundstücksfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> (Bezugsfall Lena-Christ-Straße 8) und die daraus resultierende GRZ als zulässig erachtet, wobei letztere im unbeplanten Innenbereich kaum oder nur eine nachgeordnete Bezugsgröße darstellt.

2. Ist die Wandhöhe von 6,25 m und die Firsthöhe von 10,40 m planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Wand- und Firsthöhe fügt sich ein.

3. Ist mit der Einhaltung der Baulinie als Gebäudeflucht an der Lena-Christ-Straße und einer Gebäudelänge von 15,99 m die Gebäudebreite von 12,195 m planungsrechtlich zulässig?

Die max. Gebäudebreite ergibt sich bei Beibehaltung einer Gebäudelänge von 15,99 m und der zulässigen überbauten Grundstücksfläche.

4. Kann für das Vorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der nördlichen Baulinie durch einen Erker mit einer Länge von 1/3 der Gebäudebreite und einer Tiefe von 1,50 m

und einer Höhe wie das Gebäude an der Lena-Christ-Straße 8, also als Balkon im Dachgeschoß in Aussicht gestellt werden?

Beim Bezugsfall Lena-Christ-Straße 8 befindet sich der Erker innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Da der Erker hier vollständig die nördliche Baugrenze überschreitet und hinsichtlich seiner Höhe kein untergeordnetes Bauteil darstellt, wird keine Befreiung in Aussicht gestellt.

5. Kann für das Vorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der südlichen Baulinie durch einen Vorbau, der das Dachprofil übernimmt, auf einer Breite von 8,24 m und einer Tiefe von 342,5 m mit Wand- und Firsthöhe des Hauptgebäudes in Aussicht gestellt werden?

Beim Bezugsfall Lena-Christ-Straße 8 befindet sich der Anbau innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Da der Anbau hier vollständig die südliche Baugrenze überschreitet und hinsichtlich seiner Maße und Höhe kein untergeordnetes Bauteil darstellt, wird keine Befreiung in Aussicht gestellt.

6. Ist unter Einhaltung der Abstandsfläche neben einem Satteldach mit 32,73° wie dargestellt auch ein Mansarddach mit einer Neigung bis zu 70° planungsrechtlich zulässig?

Die Ausbildung eines Mansarddachs fügt sich hinsichtlich der Anzahl der Geschoße nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein:

Das Dach würde durch die Ausführung als Mansarddach 3-geschoßig wirken im Gegensatz zur vorhandenen max. 2-geschoßigen Bebauung in der näheren Umgebung.

7. Kann eine Duplex-Garage mit 2 x 2 Stellplätzen, die die mittlere Wandhöhe an der Grenze von 3,0 m einhält und die Länge an der Grenze gemäß BayBO einhält, errichtet werden?

Die Realisierung der Duplexeinheiten an der Grundstücksgrenze unter Einhaltung der Vorgaben der Stellplatzsatzung (jeweils lichte Höhe von 2,20 m für den oberen und unteren Stellplatz) wird als unrealistisch angesehen, da von einer mittleren Wandhöhe von mind. 4,50 m auszugehen ist. Das Garagengebäude müsste mind. 1,50 m abgesenkt werden, ebenso die Zufahrt.

Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt. Ggf. ist die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren.

Unabhängig davon ist die Akzeptanz bei den Nutzern eher als gering anzusehen. Es wird empfohlen die Stellplätze ggf. in einer Tiefgarage unterzubringen.

Für die Stellplätze und das Garagengebäude wird eine Befreiung vom Baulinienplan – außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – in Aussicht gestellt.

Die gemeindliche Abstandsflächen- und Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Die Stellplätze an der Lena-Christ-Straße müssen mind. eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.

### **Beschluss:**

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

1. Es wird nur eine überbaute Grundstücksfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> (Bezugsfall Lena-Christ-Straße 8) und die daraus resultierende GRZ als zulässig erachtet, wobei letztere im unbeplanten Innenbereich kaum oder nur eine nachgeordnete Bezugsgröße darstellt.
2. Die geplante Wand- und Firsthöhe fügt sich ein.
3. Die max. Gebäudebreite ergibt sich bei Beibehaltung einer Gebäudelänge von 15,99 m und der zulässigen überbauten Grundstücksfläche.
4. Beim Bezugsfall Lena-Christ-Straße 8 befindet sich der Erker innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.  
Da der Erker hier vollständig die nördliche Baugrenze überschreitet und hinsichtlich seiner Höhe kein untergeordnetes Bauteil darstellt, wird keine Befreiung in Aussicht gestellt.
5. Beim Bezugsfall Lena-Christ-Straße 8 befindet sich der Anbau innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.  
Da der Anbau hier vollständig die südliche Baugrenze überschreitet und hinsichtlich seiner Maße und Höhe kein untergeordnetes Bauteil darstellt, wird keine Befreiung in Aussicht gestellt.
6. Die Ausbildung eines Mansarddachs fügt sich hinsichtlich der Anzahl der Geschoße nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein:  
Das Dach würde durch die Ausführung als Mansarddach 3-geschoßig wirken im Gegensatz zur vorhandenen max. 2-geschoßigen Bebauung in der näheren Umgebung.
7. Die Realisierung der Duplexeinheiten an der Grundstücksgrenze unter Einhaltung der Vorgaben der Stellplatzsatzung (jeweils lichte Höhe von 2,20 m für den oberen und unteren Stellplatz) wird als unrealistisch angesehen, da von einer mittleren Wandhöhe von mind. 4,50 m auszugehen ist. Das Garagengebäude müsste mind. 1,50 m abgesenkt werden, ebenso die Zufahrt.  
Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt. Ggf. ist die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren.  
Unabhängig davon ist die Akzeptanz bei den Nutzern eher als gering anzusehen. Es wird empfohlen die Stellplätze ggf. in einer Tiefgarage unterzubringen.

Für die Stellplätze und ein Garagengebäude wird eine Befreiung vom Baulinienplan – außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen – in Aussicht gestellt.

Die gemeindliche Abstandsflächen- und Stellplatzsatzung sind einzuhalten.  
Die Stellplätze an der Lena-Christ-Straße müssen mind. eine Tiefe von 5,50 m aufweisen.

Hinweis:

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

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus mit 2 Wohnungen, Umbau des Dachgeschosses zum Einbau von 2 Wohnungen, Errichtung von 2 Balkonen an der Ostseite sowie Anbringung einer Voll-Wärmedämmung an dem bestehenden Mehrfamilien-Wohnhaus und Errichtung von 6 zusätzlichen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 888/29 der Gemarkung Karlsfeld, Rosenstraße 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.

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

Das Grundstück ist bebaut. Im Dachgeschoss des Bestands werden 2 Wohneinheiten errichtet, Gauben und 2 Balkone an der Ostseite sowie an der Westseite anstelle der Doppelgarage ein Anbau mit 2 Wohneinheiten (E + 1, Hauptgrundfläche 7,30 m auf 8,30 m, Wandhöhe 6,10 m, Flachdach, teilweise mit Dachterrasse).

Die Stellplätze werden oberirdisch als 10 offene Stellplätze (davon 4 für den Bestand) an der Rosen- (4) und Lilienstraße (6) nachgewiesen sowie 8 Fahrradabstellplätze.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich:

- Stellplätze/Müllbehälter teilweise bzw. vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen
- Balkone an der Ostseite vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die Befreiung zur Überschreitung Stellplätze/Müllbehälter teilweise bzw. vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen kann erteilt werden.

Für die Errichtung der Balkone an der Ostfassade im 1. OG und DG wird keine Befreiung erteilt. Auf Grund der Maße der Balkone und der bereits massiven Überschreitung wird keine Befreiung zur weiteren Überschreitung der östlichen Baugrenze erteilt.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Die Gaubensatzung ist eingehalten.

Durch den Anbau fügt sich der größere Baukörper nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das gemeindliche Einvernehmen hierzu kann nicht erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn der Anbau auf einem eigenen Grundstück errichtet wird.

Die erforderliche Befreiung von der Baugrenze und E + 1 anstatt E wird dann in Aussicht gestellt. Bereits der Bestand an der südlichen Rosenstraße überschreitet die nördliche Baugrenze und für E + 1 liegen entsprechende Bezugsfälle in der näheren Umgebung vor.

Die Stellplätze, die dann nur auf dem anderen Grundstück nachgewiesen werden können, sind dinglich zu sichern.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Dachgeschosses zum Einbau von 2 Wohneinheiten und zur Errichtung eines Wintergartens sowie einer "Pergola" bzw. Terrassenüberdachung –unter Einhaltung der Abstandsflächen– wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan wird erteilt:

- Stellplätze/Müllbehälter/Wintergarten teilweise bzw. vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von 2 Balkonen an der Ostseite wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur folgenden Befreiung vom Baulinienplan wird nicht erteilt:

- Balkone an der Ostseite vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus mit 2 Wohneinheiten und die erforderliche Befreiung vom Baulinienplan wird nicht erteilt.

Durch den Anbau fügt sich der größere Baukörper nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn der Anbau auf einem eigenen Grundstück errichtet wird.

Die erforderliche Befreiung von der Baugrenze und E + 1 anstatt E wird dann in Aussicht gestellt.

Die Stellplätze, die dann nur auf dem anderen Grundstück nachgewiesen werden können, sind dinglich zu sichern.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**28. Juli 2021**  
**Nr. 109/2021**  
**Status: Öffentlich**

### **Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses um 2 Wohneinheiten mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376/10 der Gemarkung Karlsfeld, Weidenstraße 12a, 12b**

### **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).

Das Grundstück ist mit 2 freistehenden Wohngebäuden bebaut. Der westlich situierte Baukörper wird abgebrochen. An das östlich situierte Einfamilienhaus (E + D) wird mit einem Versatz von 6,42 m ein Anbau mit 2 Wohneinheiten errichtet:

- Hauptbaukörper: E + 1, 10,59 m auf 9,13 m, Wand- / Firsthöhe 6,80 m / 9,25 m, Satteldach 25°
  - Anbau im Süden: E + 1, 3,915 m auf 3,335 m, Wandhöhe 6,80 m / 8,70 m, Pultdach 25°.
- Die Stellplätze werden oberirdisch als 4 offene Stellplätze (1 Bestand) und in 1 Einzel- sowie Doppelgarage (Bestand) nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die Wandhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein; zulässig ist max. eine Wandhöhe von 6,20 m.

Die Höhenlage des Gebäudes ist zu prüfen. Ebenso die ausreichende Belichtung/Belüftung der Einliegerwohnung im Keller.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich:

- Stellplätze/Müllbehälter vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Die Befreiung zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze kann erteilt werden.

Die Stellplatzsatzung ist eingehalten; die Stellplatzbreiten sind zu vermaßen (lichte Breite Stellplatz neben Müllbehälter mind. 2,65 m, Garage mind. 2,75 m) und Tiefe mind. 5,50 m.

Die Abstandsflächensatzung ist für den Neubau nachgewiesen, nicht jedoch für den Bestand.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses um 2 Wohneinheiten wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben fügt sich bis auf die Wandhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein; zulässig ist max. eine Wandhöhe von 6,20 m.

Die Höhenlage des Gebäudes ist zu prüfen. Ebenso die ausreichende Belichtung/Belüftung der Einliegerwohnung im Keller.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgender Befreiung vom Baulinienplan wird erteilt:

- Überschreiten der nördlichen Baugrenze vollständig durch Stellplätze/Müllbehälter.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**28. Juli 2021**  
**Nr. 110/2021**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Bekanntgaben und Anfragen**

**A) Antrag Bündnis für Karlsfeld**

Herr Heim gibt den Antrag „Schutz kritischer Infrastruktur vor Überschwemmungen“ vom Bündnis für Karlsfeld ab.

Bau- und Verkaufsausschuss  
am 28.07.2021

Endres  
Schriftführer

Kolbe  
Erster Bürgermeister