



N I E D E R S C H R I F T

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 9

Sitzung am: Mittwoch, 15. September 2021

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:36 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 28.07.2021
2. Hallenbad Karlsfeld - Wiederherstellung der Verkehrssicherheit durch Demontage der abgehängten Decke sowie Erneuerung der innenliegenden Dachentwässerung mit Abdichtungsarbeiten;
Auftragsvergabe - Gewerk Gerüstbau
- Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 8 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 984/14 der Gemarkung Karlsfeld, Frühlingsweg 1
4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrparteienhauses mit sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 744/22 der Gemarkung Karlsfeld, Hermann-Löns-Straße 3
5. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Reihenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 830/34 der Gemarkung Karlsfeld, Moosweg 20
6. Anbau auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/14 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 4a, 4b; erneute Behandlung - Austauschpläne
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Dach-Aufstockung und -Ausbau mit vier neuen Gauben, sowie Balkonerweiterung im Dachgeschoss, Errichtung einer Garage und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 625/10 der Gemarkung Karlsfeld, Kiefernweg 20
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1045/17 der Gemarkung Karlsfeld, Ulmenweg 2
9. Antrag von Anwohnern auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 - "zwischen Krenmoosgraben und Staatsstraße 2063";
Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat
10. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Robin Drummer	
Herr Anton Flügel	Herr Christian Sedlmair
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Stefan Handl	Herr Stefan Kolbe
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Herr Werner Prorentner	
Frau Janine Rößler-Huras	
Frau Cornelia Stadler	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Stefan Kolbe
Herr Christian Sedlmair

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Dominik Unsinn

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus
Frau Claudia Grünfelder

Der 2. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Bau- und Werkausschuss
15. September 2021
Nr. 121/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 28.07.2021

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 28.07.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
15. September 2021
Nr. 122/2021
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Hallenbad Karlsfeld - Wiederherstellung der Verkehrssicherheit durch Demontage der abgehängten Decke sowie Erneuerung der innenliegenden Dachentwässerung mit Abdichtungsarbeiten;
Auftragsvergabe - Gewerk Gerüstbau
- Kenntnisgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Gem. Grundsatzbeschluss aus der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 13.07.2021 wurden die notwendigen Arbeiten zur Herstellung der Verkehrssicherheit im Hallenbad Karlsfeld (Dach und abgehängte Decke) als Voraussetzung für eine Wiedereröffnung noch vor dem eigentlichen Sanierungsbeginn auf Grund des engen durchzuführenden Zeitfensters als priorisiert eingestuft und die Verwaltung beauftragt die Baumaßnahme umgehend einzusteuern. Die dazu notwendigen Mittel sind im Haushalt 2021 eingestellt. Es werden dafür andere Maßnahmen gestrichen.

Auf Grund der Verfügbarkeit von Firmen sowie dem Ziel einer schnellstmöglichen Wiedereröffnung des Hallenbades unter den gegebenen Umständen, wurde die nötige Auftragsvergabe ohne Beschluss des Gremiums durch den 1. Bürgermeister vergeben.

Das Gewerk **Gerüstbau** wurde am 14.07.2021 an die Firma

Gerüstbau Gemeinhardt GmbH
Gruber Straße 50
D-85586 Poing

vergeben.

EAPL-Nr.: 0242.212; 5220.4; 621

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 8 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 984/14 der Gemarkung Karlsfeld, Frühlingsweg 1

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 Mehrfamilienhaus (E + 1) bebaut.

Anstelle des Bestands soll ein Neubau mit 8 Wohneinheiten errichtet werden:

Hauptbaukörper: E + 1 + D, Grundfläche 16,00 m auf 11,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 11,00 m, Walmdach 45° DN (Traufe) / 50° DN („Giebel“)

Anbau: E + 1, Grundfläche 2,00 m auf 11,00 m und 6,50 m auf i.M. 8,00 m, Wandhöhe ~ 6,20 m bzw. ~7,00 m, Flachdach bzw. Dachterrasse.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage (11, Zufahrt über Nordenstraße) sowie oberirdisch in einem Carport (2, über Frühlingsweg) und als offener Stellplatz (Senkrechtparker, über Nordenstraße neben Tiefgaragenzufahrt) nachgewiesen. Die Fahrradabstellplätze sollen oberirdisch und in der Tiefgarage untergebracht werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist eine Bebauung lt. Lageplan möglich (Pläne nachrichtlich)?

Soweit die Abstandsflächen eingehalten werden, wird die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück als zulässig erachtet.

2. Ist die Bebauung Haupthaus 16,00 m lang mit Walmdach E + 1 + D und einem Flachdachanbau E + 1 möglich?

Eine Bebauung mit den geplanten Längen und Breiten sowie den geplanten Wandhöhen wird als zulässig erachtet.

3. Wird einer Befreiung von der GaStellV (Garagenstellplatzverordnung) in Bezug auf die Rampenneigung 18-20 % statt 15 % zugestimmt (Rampe ist eingehaust)?

Für die Abweichung von der GaStellV (Garagenstellplatzverordnung) ist das Landratsamt Dachau zuständig.

4. Wird der GRZ und GFZ zugestimmt?

Die Verhältniszahlen (GRZ / GFZ) stellen nur ein nachrangiges Kriterium bei der Beurteilung des Einfügens dar.

Entscheidend sind die absoluten Zahlen. Die überbaute Fläche/Grundfläche (GR) beträgt ca. 275 m² und die daraus resultierende Geschoßfläche (GF) ca. 711 m². Dies liegt im Rahmen, den der Bezugsfall Nordenstraße 12 vorgibt.

5. Sind die Zufahrten Frühlingsweg und Nordenstraße erlaubt?

Die Zufahrt am Frühlingsweg ist im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt, eine weitere Zufahrt an der Nordenstraße wird als möglich angesehen.

6. Wird der Firsthöhe 503,35 ü.NN (wie Nordenstraße 12) zugestimmt?

Beantragt wird eine Firsthöhe von 11,00 m - der Bezugsfall Nordenstraße 12 weist jedoch nach Aktenlage nur eine Firsthöhe von 10,75 m auf – diese ist einzuhalten.

Das dreigeschossige nach außen gezogene Treppenhaus/-turm sollte aus gestalterisch Gründen überdacht und nach Möglichkeit in den Baukörper integriert werden.

Die Gaubensatzung ist augenscheinlich nicht eingehalten – eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen- und Stellplatzsatzung – sind einzuhalten.

Hinweis:

Seitens der Gemeinde Karlsfeld besteht Interesse entlang der Nordenstraße einen Streifen zur Verbreiterung des vorhandenen Gehweges zu erwerben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 8 Wohneinheiten mit Tiefgarage wird in Aussicht gestellt.

1. Soweit die Abstandsflächen eingehalten werden, wird die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück als zulässig erachtet.
2. Eine Bebauung mit den geplanten Längen und Breiten sowie den geplanten Wandhöhen wird als zulässig erachtet.
3. Für die Abweichung von der GaStellV (Garagenstellplatzverordnung) ist das Landratsamt Dachau zuständig.
4. Die Verhältniszahlen (GRZ / GFZ) stellen nur ein nachrangiges Kriterium bei der Beurteilung des Einfügens dar.
Entscheidend sind die absoluten Zahlen. Die überbaute Fläche/Grundfläche (GR) beträgt ca. 275 m² und die daraus resultierende Geschoßfläche (GF) ca. 711 m². Dies liegt im Rahmen, den der Bezugsfall Nordenstraße 12 vorgibt.
5. Die Zufahrt am Frühlingsweg liegt im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt, eine weitere Zufahrt an der Nordenstraße wird als möglich angesehen.
6. Beantragt wird eine Firsthöhe von 11,00 m - der Bezugsfall Nordenstraße 12 weist jedoch nach Aktenlage nur eine Firsthöhe von 10,75 m auf – diese ist einzuhalten.

Das dreigeschossige nach außen gezogene Treppenhaus/-turm sollte aus gestalterisch Gründen überdacht und nach Möglichkeit in den Baukörper integriert werden.

Die Gaubensatzung ist augenscheinlich nicht eingehalten – eine Abweichung wird nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen- und Stellplatzsatzung – sind einzuhalten.

Hinweis:

Seitens der Gemeinde Karlsfeld besteht Interesse entlang der Nordenstraße einen Streifen zur Verbreiterung des vorhandenen Gehweges zu erwerben.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrparteienhauses mit sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 744/22 der Gemarkung Karlsfeld, Hermann-Löns-Straße 3

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 derzeit bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden:

- **Variante A:**
E + 1, 12,00 m auf 20,25 m (Einschnitt mittig auf West- und Ostseite 4,25 m auf 2,80 m), GR / GF 219 m² / 438 m², Wand- / Firsthöhe 7,00 m und 8,985 m / 11,245 m, Satteldach 35°
- **Variante B:**
E + 2, Hauptgrundfläche 12,00 m auf 20,00 m (Terrassengeschoß im Norden und Süden um 2,00 m, im Westen um 2,495 m zurückversetzt), GR / GF 231 m² / 614 m², Wandhöhen 7,385 m und 9,74 m, Flachdach bzw. Dachterrassen.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 12 (offene) Stellplätze (6 an der Hermann-Löns-Straße) nachgewiesen sowie Flächen für Fahrräder im Zusammenhang mit Müll.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

Variante A:

1. Ist das geplante Bauvorhaben hinsichtlich dessen Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 220 m² planungsrechtlich zulässig?

Es wird nur eine überbaute Grundstücksfläche (GR) von ca. 190 m² und die daraus resultierende Geschoßfläche (GF) von ca. 380 m² als zulässig erachtet.

2. Ist das geplante Bauvorhaben hinsichtlich dessen Maß der Nutzung mit einer Traufhöhe von 7,00 m planungsrechtlich zulässig?

Zulässig ist eine Wandhöhe von max. ca. 7,00 m.

Die Firsthöhe fügt sich nicht ein; zulässig ist eine Firsthöhe von max. ca. 10,50 m.

3. Ist eine Befreiung von der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen EG + 1 statt EG möglich?

Eine Befreiung hinsichtlich der Geschossigkeit EG + 1 statt EG kann in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.

4. Ist eine Überschreitung der vorgeschriebenen Baulinien zur Errichtung von Stellplätzen möglich?

Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch die offenen Stellplätze kann in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.

5. Ist eine Überschreitung der vorgeschriebenen Baulinien zur Errichtung eines Nebengebäudes (L/B/H 9,00 m / 2,00 m / 2,30 m) möglich?

Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Nebengebäude kann in Aussicht gestellt werden soweit mind. ein Abstand von 5,00 m von der Straße eingehalten bleibt – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.

6. Ist die Ablösung von zwei notwendigen Stellplätzen gemäß § 4 Stellplatzsatzung möglich?

Eine Ablöse von notwendigen Stellplätzen wird auf Grund des erheblichen Parkdrucks in diesem Gebiet nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze, Dachgauben – sind einzuhalten.

Variante B:

1. Ist das geplante Bauvorhaben hinsichtlich dessen Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 240 m² planungsrechtlich zulässig?

Es wird nur eine überbaute GR von ca. 190 m² und die daraus resultierende GF von ca. 380 m² als zulässig erachtet.

2. Ist das geplante Bauvorhaben hinsichtlich dessen Maß der Nutzung mit einer Gesamthöhe von 9,75 m planungsrechtlich zulässig?

Die Wandhöhe fügt sich nicht ein; zulässig ist eine Wandhöhe von max. ca. 7,00 m.

3. Ist das geplante Bauvorhaben mit Flachdach zulässig

Die Dachform stellt kein Einfügenskriterium dar. Ein Flachdach ist grundsätzlich zulässig, soweit die Wand- bzw. Gesamthöhe sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

4. Ist eine Befreiung von der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen EG + 2 statt EG möglich?

Eine Befreiung hinsichtlich der Geschossigkeit EG + 2 statt EG kann nicht in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle fehlen in der näheren Umgebung.

5. Ist eine Überschreitung der vorgeschriebenen Baulinien zur Errichtung von Stellplätzen möglich?

Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch die offenen Stellplätze kann in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.

6. Ist eine Überschreitung der vorgeschriebenen Baulinien zur Errichtung eines Nebengebäudes (L/B/H 9,00 m / 2,00 m / 2,30 m) möglich?

Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Nebengebäude kann in Aussicht gestellt werden soweit mind. ein Abstand von 5,00 m von der Straße eingehalten bleibt – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.

7. Ist die Ablösung von zwei notwendigen Stellplätzen gemäß § 4 Stellplatzsatzung möglich?

Eine Ablöse von notwendigen Stellplätzen wird auf Grund des erheblichen Parkdrucks in diesem Gebiet nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze – sind einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrparteienhauses – **Variante A** – wird grundsätzlich und unter folgender Maßgabe in Aussicht gestellt:

1. Es wird nur eine überbaute Grundstücksfläche (GR) von ca. 190 m² und die daraus resultierende Geschoßfläche (GF) von ca. 380 m² als zulässig erachtet.
2. Zulässig ist eine Wandhöhe von max. ca. 7,00 m.
Die Firsthöhe fügt sich nicht ein; zulässig ist eine Firsthöhe von max. ca. 10,50 m.
3. Eine Befreiung hinsichtlich der Geschossigkeit EG + 1 statt EG kann in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.
4. Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch die offenen Stellplätze kann in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.
5. Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Nebengebäude kann in Aussicht gestellt werden soweit mind. ein Abstand von 5,00 m von der Straße eingehalten bleibt – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.
6. Eine Ablöse von notwendigen Stellplätzen wird auf Grund des erheblichen Parkdrucks in diesem Gebiet nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze, Dachgauben – sind einzuhalten.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrparteienhauses – **Variante B** – wird nicht in Aussicht gestellt:

1. Es wird nur eine überbaute GR von ca. 190 m² und die daraus resultierende GF von ca. 380 m² als zulässig erachtet.
2. Die Wandhöhe fügt sich nicht ein; zulässig ist eine Wandhöhe von max. ca. 7,00 m.
3. Die Dachform stellt kein Einfügungskriterium dar. Ein Flachdach ist grundsätzlich zulässig, soweit die Wand- bzw. Gesamthöhe sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
4. Eine Befreiung hinsichtlich der Geschossigkeit EG + 2 statt EG kann nicht in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle fehlen in der näheren Umgebung.
5. Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen durch die offenen Stellplätze kann in Aussicht gestellt werden – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.

6. Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Nebengebäude kann in Aussicht gestellt werden soweit mind. ein Abstand von 5,00 m von der Straße eingehalten bleibt – entsprechende Bezugsfälle sind in der näheren Umgebung vorhanden.
7. Eine Ablöse von notwendigen Stellplätzen wird auf Grund des erheblichen Parkdrucks in diesem Gebiet nicht in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze – sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Reihenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 830/34 der Gemarkung Karlsfeld, Moosweg 20

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 derzeit mit einer Doppelhaushälfte bebaut.
An den Bestand soll nun ein Reihenhaus (E +1, Grundfläche 6,50 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,07 m / 8,76 m, SD) angebaut werden.
Die Stellplätze für den Bestand und den Neubau werden oberirdisch in 2 Doppelparker nachgewiesen

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden.

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

Für den Bestand sind 2 Stellplätze erforderlich und für den Anbau mind. 2. Bei einer Grundstücksteilung sind die Stellplätze für den Bestand entsprechend zu sichern.
Die Realisierung der Duplexeinheiten 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, um den Abstand von 3,00 m von der südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.
Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt.
Unabhängig davon ist die Akzeptanz bei den Nutzern eher als gering anzusehen. Es wird empfohlen die Stellplatzsituierung zu überdenken.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze – sind einzuhalten.
Die Tiefe der Abstandsfläche an der Westseite ist nicht richtig ermittelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Reihenhauses wird in Aussicht gestellt.
Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Für den Bestand sind 2 Stellplätze erforderlich und für den Anbau mind. 2. Bei einer Grundstücksteilung sind die Stellplätze für den Bestand entsprechend zu sichern.
Die Realisierung der Duplexeinheiten 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, um den Abstand von 3,00 m von der südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wird nicht in Aussicht gestellt. Unabhängig davon ist die Akzeptanz bei den Nutzern eher als gering anzusehen. Es wird empfohlen die Stellplatzsituierung zu überdenken.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze – sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche an der Westseite ist nicht richtig ermittelt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

Niederschriftauszug

Anbau auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1021/14 der Gemarkung Karlsfeld, Parkstraße 4a, 4b; erneute Behandlung - Austauschpläne

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).

In der Bau- und Werkausschusssitzung vom 12.05.2021 (Nr. 61/2021) wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garagen – abgefragt wurde eine Bebauung hinsichtlich der Stellplatzsituierung in 2 Varianten (oberirdisch (V1) und überwiegend Tiefgarage (V2)) – grundsätzlich erteilt.

Auf Grund der 3-geschossigen Wirkung bei Ausbildung eines Mansarddachs wurde das gemeindliche Einvernehmen hierzu nicht erteilt ebenso für die Errichtung eines Garagengebäudes nach Variante V1.

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

Es wurden nun geänderte Planunterlagen vorgelegt:

Anstelle des Bestands sollen zwei Doppelhäuser (je Doppelhaus: E + 1, Grundfläche 12,00 m auf 11,00 m, Wand-/ Firsthöhe 6,00 m / 9,00 m, gekapptes ~~Mansard~~ **Walmdach** ~60°/5° DN) errichtet werden.

Die Stellplätze (8 Stück) werden in einer Tiefgarage (6 Stück, Zufahrt über einen Autoaufzug) sowie oberirdisch als 2 offene Stellplätze zwischen den Doppelhäusern (V2) nachgewiesen.

Es wurden auch die Fragestellungen zum Vorbescheid abgeändert:

1. Ist die dargestellte Dachform (geknicktes Walmdach) mit einer Dachneigung von ca. 45° im unteren Bereich und 5° im oberen Bereich in Verbindung mit 2 Vollgeschoßen (EG und 1. OG) und einer Wandhöhe von 6,00 m zulässig?
Ist in Anbetracht der Tatsache, dass senkrechte Giebelwände nicht vorhanden sind und damit die Geschoßwirkung des Dachvolumens erheblich reduziert ist, eine Dachneigung der Walmdachflächen von bis zu 50° zulässig?

Die Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 9,00 m sowie 2 Vollgeschoße (E + 1) sind zulässig. Durch die Ausbildung eines geknickten Walmdaches mit einer Dachneigung von ca. 45°/5° wird keine 3-geschossige Wirkung erzielt und entspricht nun hinsichtlich der Geschoßigkeit der Umgebungsbebauung.

Eine Erhöhung der Dachneigung auf 50°/5° wird folglich nur auf den Schmalseiten/"Giebelseiten" als möglich angesehen.

2. Sind Dachgauben zulässig, wenn Ihre Breite in der Summe $\frac{1}{3}$ der Länge der Firstlinie einer Dachfläche nicht überschreitet? Als Firstlinie wird die obere Knicklinie der steilen Dachfläche herangezogen.

Dachgauben sind zulässig, wenn Ihre Breite in der Summe $\frac{1}{3}$ der Länge der Firstlinie einer Dachfläche nicht überschreitet und als Firstlinie die obere Knicklinie der steilen Dachfläche herangezogen wird.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der überbauten Fläche/Grundfläche (GR) und der daraus resultierenden Geschoßfläche (GF) nur in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn zwingend das Grundstück real geteilt wird. Dies hat spätestens vor Einreichen eines Bauantrags zu erfolgen. Ansonsten kann dann als Bezugsfall nur das Grundstück Fl.Nr. 1019/6 herangezogen werden.

Die gemeindlichen Satzungen - Abstandsflächen- und Stellplatz - sind einzuhalten.
Die Zufahrt auf das Grundstück kann nur im Bereich der Bestandssituation erfolgen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelhäusern wird grundsätzlich erteilt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der überbauten Fläche/Grundfläche (GR) und der daraus resultierenden Geschoßfläche (GF) nur in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn zwingend das Grundstück real geteilt wird. Dies hat spätestens vor Einreichen eines Bauantrags zu erfolgen. Ansonsten kann dann als Bezugsfall nur das Grundstück Fl.Nr. 1019/6 herangezogen werden.

1. Die Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 9,00 m sowie 2 Vollgeschoße (E + 1) sind zulässig.
Durch die Ausbildung eines geknickten Walmdaches mit einer Dachneigung von ca. $45^\circ/5^\circ$ wird keine 3-geschossige Wirkung erzielt und entspricht nun hinsichtlich der Geschoßigkeit der Umgebungsbebauung.
Eine Erhöhung der Dachneigung auf $50^\circ/5^\circ$ wird folglich nur auf den Schmalseiten/"Giebelseiten" als möglich angesehen.
2. Dachgauben sind zulässig, wenn Ihre Breite in der Summe $\frac{1}{3}$ der Länge der Firstlinie einer Dachfläche nicht überschreitet und als Firstlinie die obere Knicklinie der steilen Dachfläche herangezogen wird.

Die gemeindlichen Satzungen - Abstandsflächen- und Stellplatz - sind einzuhalten.

Die Zufahrt auf das Grundstück kann nur im Bereich der Bestandssituation erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Dach-Aufstockung und -Ausbau mit vier neuen Gauben, sowie Balkonerweiterung im Dachgeschoss, Errichtung einer Garage und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 625/10 der Gemarkung Karlsfeld, Kiefernweg 20

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 Zweifamilienhaus bebaut. Durch die Aufstockung (E + 1, Wand- / Firsthöhe 6,875 m und 7,22 m / 9,81 m, Mansarddach 65°/20° DN) wird eine weitere Wohneinheit geschaffen. Die Stellplätze für die zusätzliche Wohneinheit werden oberirdisch in einer Garage und als 1 offener Stellplätze nachgewiesen. Des Weiteren oberirdisch 6 Fahrradabstellplätze.

Durch die Ausbildung eines Mansarddaches mit einer Dachneigung von 65°/20° entsteht die Wirkung eines 3. Geschosses. Die Umgebungsbebauung weist Gebäude bis max. E + 1 – Bauweise auf. Von daher fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der 3-geschossigen Wirkung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gemeindliche Stellplatz- sowie Gaubensatzung ist eingehalten.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten. Die Abstandsflächentiefe an der Traufseite wurde aber nicht richtig ermittelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Dach-Aufstockung und –Ausbau mit vier neuen Gauben, sowie Balkonerweiterung im Dachgeschoß wird nicht erteilt. Durch die Ausbildung eines Mansarddaches mit einer Dachneigung von 65°/20° entsteht die Wirkung eines 3. Geschosses. Die Umgebungsbebauung weist Gebäude bis max. E + 1 – Bauweise auf. Von daher fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der 3-geschossigen Wirkung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Hinweis:

Die Abstandsflächentiefe an der Traufseite wurde nicht richtig ermittelt. Von den angegebenen Bezugsfällen kann nur die Nr. 1 oder Nr. 2 herangezogen werden. Die ermittelten Wandhöhen sind zu überprüfen. Angaben zu den jeweiligen Firsthöhen fehlen gänzlich.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1045/17 der Gemarkung Karlsfeld, Ulmenweg 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 47 – "Südenstraße / Bayernwerkstraße".

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

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

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

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands wird ein Einfamilienhaus (E + 1, Grundflächen 9,99 m auf 12,99 m, Wand- / Firsthöhe 6,92 m / 10,42 m, Satteldach 35° DN) errichtet.

Der Stellplatz wird in einer Garage nachgewiesen, darüber hinaus als 1 offener Stellplatz.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht eingehalten:

- Überschreiten der zulässigen GFZ (0,46 anstatt 0,4),
- Überschreiten des Bauraums für Garagen im Süden durch den offenen Stellplatz.

Die Befreiungen können erteilt werden. Im Bebauungsplan wird durch die meisten Gebäude die GFZ bis zu 0,51 überschritten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 47:

- Überschreiten der zulässigen GFZ (0,46 anstatt 0,4),
- Überschreiten des Bauraums für Garagen im Süden durch den offenen Stellplatz.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag von Anwohnern auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 - "zwischen Krenmoosgraben und Staatsstraße 2063"; Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.07.2021 ging ein von 12 Grundstückseigentümern Am Spatzenwinkel unterzeichneter Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 – „zwischen Krenmoosgraben und Staatsstraße 2063“ bei der Gemeinde ein. Der in der Anlage beigefügte Antrag zielt auf Änderung der Festsetzungen 14.1.1, 14.1.5 und 16.3.1 i.V.m. 16.1.5 ab. Die Festsetzungen lauten wie folgt:

14.1 Einfriedungen		
14.1.1	Für die Reihenhaushausgrundstücken sind nur 1,2m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung und mit entsprechend gestalteten Gartentüren zulässig.	
14.1.5	Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.	
16.1.5	geschnittene, architektonische Hecke, Höhe ca. 1,5 m Heckenpflanzen m. B. 125-150, 3 Pflanzen pro lfm	
	Arten:	
	Carpinus betulus - Hainbuche	
	Fagus sylvatica - Rotbuche	

Hintergrund ist eine frühere Anfrage einer der Grundstückseigentümer ob die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen 14.1.1 und 14.1.5 möglich ist.

Die Eigentümer bringen folgende Argumente vor:

- Anfall von Laub durch die Hecke
- Schlechtes Aussehen der Hecke außer im Sommer
- Arbeitsanfall durch die Hecke
- Höhe der Zäune macht Grundstücke insbesondere an Durchgangswegen deutlich einsehbar
- Holzzaun verwittert und setzt Moos an

Einschätzung der Verwaltung:

Im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich 43 Reihenhaushausgrundstücke. Es ist davon auszugehen, dass sich die Antragsteller nur um die Unterschriften eines Straßenzuges (insgesamt 13 Grundstücke) bemüht haben. Dennoch erscheint fraglich, ob 12 Unterschriften einen repräsentativen Änderungswunsch für alle Eigentümer von Reihenhaushausgrundstücken im Umgriff des Bebauungsplans abbilden.

Im gesamten Umgriff des Bebauungsplans wurden bisher keine Befreiungen von den drei in Frage stehenden Festsetzungen erteilt. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept ist also noch in Kraft.

Im Falle einer abweichenden, ohne Genehmigung errichteten Einfriedung wurde im Laufe des letzten Jahres die Bauaufsicht am Landratsamt Dachau um Einschreiten gebeten.

Zu den Hecken ist anzumerken, dass diese ca. 1,50 m Höhe aufweisen sollen und somit einen höheren Sichtschutz als Zäune bieten. Aus diesem Grund sind Hecken auch entlang der Durchgangswege festgesetzt.

Zur Unzulässigkeit der Zaunsockel (Festsetzung 14.1.5) ist anzumerken, dass diese Festsetzung auf einer Forderung der Unteren Naturschutzbehörde beruht. Zaunsockel stellen eine unüberwindbare Barriere für Kleinstlebewesen dar und werden deshalb im Gemeindegebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass bewusst sehr eingehende gestalterische Festsetzungen getroffen wurden, um eine weitgehend homogene gestalterische Realisierung des Gebietes mit einem eigenständigen Charakter zu gewährleisten. Dieses Ziel wurde aus Sicht der Verwaltung erreicht und ist noch intakt.

Eine Änderung des Bebauungsplans wird daher als nicht sinnvoll erachtet.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Bebauungsplan Nr. 76 - "zwischen Krenmoosgraben und Staatsstraße 2063" nicht zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6102.2

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Würmbrücken

Herr Bieberle informiert sich über den aktuellen Stand der Bauarbeiten an den Würmbrücken.

Herr Endres berichtet, dass derzeit Angebote eingeholt werden und dann vorerst eine Brücke erneuert werden soll. Sobald ein neuer Kenntnisstand vorliegt, wird dem Gremium berichtet.

B) Gespräch mit dem Bürger

Frau Leukhart fragt, ob es eine vorläufige Lösung für die Brücken geben kann.

Herr Endres antwortet, dass ein Provisorium aufgrund von Haftungsfragen und der Verkehrssicherheit nicht möglich ist.

Bau- und Verkaufsausschuss
am 15.09.2021

Demus
Schriftführerin

Handl
2. Bürgermeister