

Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 9

Sitzung am: Mittwoch, 20. Juli 2022

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:29 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 29.06.2022
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 378/8/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 74b
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Reihenhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1019/31 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 75
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/9 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 25
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/16 der Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 38
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer 4. Wohneinheit mittels Anbaus an einem 3-Familienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 752 der Gemarkung Karlsfeld, Ostenstraße 19
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihenhauses - Haus A, B und C - mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/32 der Gemarkung Karlsfeld, Lindenstraße 10
8. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Herr Marco Brandstetter Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Thomas Kirmse Frau Heike Miebach Herr Peter Neumann Herr Werner Proprentner Herr Christian Sedlmair Frau Cornelia Stadler Herr Franz Trinkl Herr Andreas Wagner Herr Bernd Wanka	Herr Robin Drummer Frau Janine Rößler-Huras Herr Paul-Philipp Offenbeck

Entschuldigte:

Name
Herr Robin Drummer Herr Paul-Philipp Offenbeck Frau Janine Rößler-Huras

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Claudia Grünfelder

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

Bau- und Werkausschuss
20. Juli 2022
Nr. 102/2022
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 29.06.2022

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 29.06.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212

Bau- und Werkausschuss
20. Juli 2022
Nr. 103/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 378/8/Teilfläche der Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 74b

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 mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Im an die Münchner Straße grenzenden südöstlichen Gartenbereich soll anstelle der vorhandenen Einzelgarage ein Einfamilienhaus (E + 1, Grundfläche 9,80 m auf 8,50 m (Dachgeschoß allseitig um 0,50 m zurückversetzt), Wand- / Firsthöhe 5,90 m bzw. 6,90 m / 9,525 m, Satteldach 35°) mit einer Doppelgarage (davon 1 Garage im Gebäude integriert) errichtet werden. Die bestehende Zufahrt zur Einzelgarage liegt im Bereich des Naturdenkmals Eschenallee.

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

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

Die bestehende Zufahrt von ca. 3,00 m Breite darf in ihrer Dimensionierung auf Grund des Naturdenkmals nicht verändert werden.

Die Anfahrbarkeit der erforderlichen Stellplätze (v.a. der im Gebäude integrierten Garage) ist sicherzustellen und in geeigneter Form (z. B. ausreichende Rangierflächen vor dem Gebäude, ein Stauraum von mindestens 5,00 m vor Garagen) nachzuweisen. Insbesondere ist ein rückwärts ausparken auf die Münchner Straße zu vermeiden, um nicht die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs zu beeinträchtigen. Eine abschließende Beurteilung kann aber erst mit dem Bauantrag erfolgen.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplätze – sind einzuhalten.

Hinweis:

Die Abstandsflächen an den Giebelseiten sind nicht richtig dargestellt – die Mindestdtiefe beträgt 3,00 m.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird in Aussicht gestellt.

Die bestehende Zufahrt von ca. 3,00 m Breite darf in ihrer Dimensionierung auf Grund des Naturdenkmals nicht verändert werden.

Die Anfahrbarkeit der erforderlichen Stellplätze (v.a. der im Gebäude integrierten Garage) ist sicherzustellen und in geeigneter Form (z. B. ausreichende Rangierflächen vor dem Gebäude, ein Stauraum von mindestens 5,00 m vor Garagen) nachzuweisen. Insbesondere

ist ein rückwärts ausparken auf die Münchner Straße zu vermeiden, um nicht die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs zu beeinträchtigen. Eine abschließende Beurteilung kann aber erst mit dem Bauantrag erfolgen.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplätze – sind einzuhalten.

Hinweis:

Die Abstandsflächen an den Giebelseiten sind nicht richtig dargestellt – die Mindestdtiefe beträgt 3,00 m.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Reihenhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1019/31 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 75

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 bebaut. Anstelle des Bestands soll ein 5-Spänner errichtet werden:

- Reihnhaus 1 – 3:
E + 1, Grundfläche 11,055 m auf 16,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,30 m / 11,11 m, Satteldach 41°.
- Reihnhaus 4 + 5:
E + D, Grundfläche 14,68 m auf 8,86 m, Wand- / Firsthöhe 3,325 m (S) bzw. 4,09 m (N) / 7,60 m, Satteldach 41°.

Die Stellplätze werden in 5 Garagen auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Ist der dargestellte Baukörper in mitten 16,00 m x 11,055m II + D plus 14,68 m x 8,86 m I + D Geschoss planungsrechtlich zulässig?

Zulässig ist ein Baukörper II + ausgebautes Dach mit einer GR von bis max. ca. 220 m² oder ein Baukörper I + D mit Zwischenbau (z. B. Wehrstaudenstraße 59, 59a / 61, 61 a) mit einer GR von bis max. ca. 348 m² unter Beachtung der zulässigen überbaubaren Fläche.

2. Ist die im Plan dargestellte Platzierung des Gebäudes planungsrechtlich zulässig?

Der Abstand zwischen Gebäude und Straße – i. M. ca. 4,50 m – ist zulässig. Die rückwärtige faktische Baugrenze – Entfernung zur Straße i. M. ca. 29,50 m – wird aber durch das Vorhaben um ca. 5,50 m überschritten und ist folglich unzulässig. Die faktischen Baugrenzen dürfen nur durch untergeordnete Balkone überschritten werden.

3. Ist die folgende Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig:
 - a. Haupthaus: II + D, Traufhöhe = 6,30 m, Firsthöhe = 11,11 m?
 - b. Dachneigung bis 41°?

Zulässig ist eine Wandhöhe von 6,30 m sowie wie eine Firsthöhe von max. ca. 10,30 m bei einem Baukörper II + ausgebautes Dach.

Eine Dachneigung bis 41° ist zulässig, soweit eine Firsthöhe von max. ca. 10,30 m eingehalten wird.

Bei einem Baukörper I + D mit Zwischenbau ist eine Wandhöhe von 3,325 m bzw. 4,09 m sowie eine Firsthöhe von 7,60 m zulässig.

4. Ist die Lage der Garagen 1, 2, 3, 4 und 5 wie dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Garagen und Stellplätze können grundsätzlich in diesem Bereich situiert werden.
Für das Vorhaben sind aber mindestens 10 Kfz-Stellplätze nachzuweisen und ggf. darüber hinaus 10 Fahrradabstellplätze.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Gauben und Stellplätze – sind einzuhalten. Abweichungen werden nicht in Aussicht gestellt.

Hinweis:

Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Reihenhauses mit Garagen wird nicht erteilt.

1. Zulässig ist ein Baukörper II + ausgebautes Dach mit einer GR von bis max. ca. 220 m² oder ein Baukörper I + D mit Zwischenbau (z. B. Wehrstaudenstraße 59, 59a / 61, 61 a) mit einer GR von bis max. ca. 348 m² unter Beachtung der zulässigen überbaubaren Fläche.
2. Der Abstand zwischen Gebäude und Straße – i. M. ca. 4,50 m – ist zulässig. Die rückwärtige faktische Baugrenze – Entfernung zur Straße i. M. ca. 29,50 m – wird aber durch das Vorhaben um ca. 5,50 m überschritten und ist folglich unzulässig. Die faktischen Baugrenzen dürfen nur durch untergeordnete Balkone überschritten werden.
3. Zulässig ist eine Wandhöhe von 6,30 m sowie wie eine Firsthöhe von max. ca. 10,30 m bei einem Baukörper II + ausgebautes Dach.
Eine Dachneigung bis 41° ist zulässig, soweit eine Firsthöhe von max. ca. 10,30 m eingehalten wird.
Bei einem Baukörper I + D mit Zwischenbau ist eine Wandhöhe von 3,325 m bzw. 4,09 m sowie eine Firsthöhe von 7,60 m zulässig.
4. Garagen und Stellplätze können grundsätzlich in diesem Bereich situiert werden.
Für das Vorhaben sind aber mindestens 10 Kfz-Stellplätze nachzuweisen und ggf. darüber hinaus 10 Fahrradabstellplätze.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Gauben und Stellplätze – sind einzuhalten. Abweichungen werden nicht in Aussicht gestellt.

Hinweis:

Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	10	
Nein-Stimmen:	3	(GRe Bieberle, Stadler, Wagner)

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
20. Juli 2022
Nr. 105/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 827/9 der Gemarkung Karlsfeld, Schwarzhölzlstraße 25

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“ (§ 4 BauNVO).

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Dreifamilienhaus (E + 1 + D, Grundfläche 11,00 m auf 13,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,294 m / 11,246 m, Krüppelwalmdach 42°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 1 Doppelgarage und als 4 offene Stellplätze nachgewiesen.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten.

Die Stellplätze Nr. 3 – 6 müssen mindestens eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen sowie die Stellplätze Nr. 3, 5 und 6 darüber hinaus eine Länge von mind. 5,50 m.

Zwecks Anfahrbarkeit muss zwischen den Stellplätzen Nr. 3 und 4 ein Abstand von mind. 6,00 m vorhanden sein.

Die Stellplätze Nr. 5 und 6 sind darüber hinaus noch ca. 2,50 m weiter in westliche Richtung in das Grundstück zu schieben, da ohne ein Halteverbot auf der gegenüberliegenden Straßenseite diese nicht anfahrbar sind.

Die gemeindlichen Satzungen – Gauben und Abstandsflächen – sind eingehalten.

Hinweis:

Es wird auf die hohe Versiegelung von knapp 80 % der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreifamilienhauses wird erteilt.

Die Stellplätze Nr. 3 – 6 müssen mindestens eine lichte Breite von 2,65 m aufweisen sowie die Stellplätze Nr. 3, 5 und 6 darüber hinaus eine Länge von mind. 5,50 m.

Zwecks Anfahrbarkeit muss zwischen den Stellplätzen Nr. 3 und 4 ein Abstand von mind. 6,00 m vorhanden sein.

Die Stellplätze Nr. 5 und 6 sind darüber hinaus noch ca. 2,50 m weiter in westliche Richtung in das Grundstück zu schieben, da ohne ein Halteverbot auf der gegenüberliegenden Straßenseite diese nicht anfahrbar sind.

Hinweis:

Es wird auf die hohe Versiegelung von knapp 80 % der Grundstücksfläche verwiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang mit hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet.

Das Dachgeschoß ist rechnerisch ein Vollgeschoß.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
20. Juli 2022
Nr. 106/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/16 der Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 38

Sachverhalt:

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

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

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

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch einen Neubau (E + 2, Hauptgrundfläche 13,45 m auf 23,24 m (Staffelgeschoss 8,78 m auf 18,72 m), Wandhöhe bis 9,10 m, Flachdach / Dachterrassen) ersetzt werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage (16) nachgewiesen sowie 25 Fahrradabstellplätze (davon 10 im Kellergeschoss) im Ordnungssystem.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Bauweise E + 2 Obergeschosse anstatt E.
- Überschreiten der südlichen Baugrenze um 7,24 m auf 13,45 m.

Die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Bauweise E + 2 Obergeschosse kann nicht erteilt werden.

In Aussicht gestellt werden kann nur eine Befreiung hinsichtlich einer Bauweise E + 1 Obergeschoss sowie Überschreiten der südlichen Baugrenze – im näheren Umgriff sind entsprechende Bezugsfälle vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GR, Wandhöhe, Geschoßigkeit) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten – es wird aber empfohlen mind. 1 – 2 oberirdische Stellplätze vorzusehen.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

An der Ostseite scheinen aber die Abstandsflächen teilweise nicht eingehalten (u.a. im Bereich der Balkone).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GR, Wandhöhe, Geschoßigkeit) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgender Befreiung vom Baulinienplan nicht erteilt:

- Bauweise E + 2 Obergeschosse anstatt E
- Überschreiten der südlichen Baugrenze

Hinweise:

Bei entsprechender Um-/Neuplanung werden folgende Befreiungen vom Baulinienplan in Aussicht gestellt:

- Bauweise E + 1 Obergeschoss anstatt E
- Überschreiten der südlichen Baugrenze bis max. zur faktischen Baugrenze.

Es wird empfohlen mind. 1 – 2 oberirdische Stellplätze vorzusehen.

An der Ostseite scheinen die Abstandsflächen teilweise nicht eingehalten (u.a. im Bereich der Balkone).

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
20. Juli 2022
Nr. 107/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer 4. Wohneinheit mittels Anbaus an einem 3-Familienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 752 der Gemarkung Karlsfeld, Ostenstraße 19

Sachverhalt:

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

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

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch einen Anbau (E + 1, Grundfläche 9,80 m auf 6,49 m, Wand- / Firsthöhe 7,205 m / 10,635 m, Satteldach 38°) erweitert werden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück als 2 offene Stellplätze an der Ostenstraße nachgewiesen sowie 8 Fahrradstellplätze (überdacht in der bestehenden Nebenanlage).

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Bauweise E + 1 Obergeschoss anstatt E
- Geringfügige Überschreitung der westlichen Baugrenze an der Nordwestecke.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden – im näheren Umgriff sind entsprechende Bezugsfälle vorhanden.

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

Die gemeindlichen Satzungen – Stellplätze, Gauben, Abstandsflächen – sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer 4. Wohneinheit mittels Anbaus an einem 3-Familienhaus wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Bauweise E + 1 Obergeschoss anstatt E
- Geringfügige Überschreitung der westlichen Baugrenze an der Nordwestecke.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihenhauses - Haus A, B und C - mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/32 der Gemarkung Karlsfeld, Lindenstraße 10

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 7 "Rothschwaige - West". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

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

Das Grundstück ist bebaut. Der Bestand soll durch einen 3-Spänner (E + 1, Grundfläche 10,96 m auf 20,31 m, Wand- / Firsthöhe 6,42 m und 9,10 m, Satteldach 26°) ersetzt werden. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch als 5 offene Stellplätze und in 1 Garage nachgewiesen.

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der östlichen Baugrenze durch Haus A um 4,85 m auf 10,96 m Länge.
- Überschreiten der westlichen Baugrenze durch Haus C geringfügig im Bereich der Nordwestecke sowie vollständig durch die Garage.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden, da im näheren Umgriff entsprechende Bezugsfälle vorhanden sind.

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

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Die lichte Breite der Garage muss mind. 2,75 m betragen (Vermaßung fehlt) sowie bei Stellplatz B2 mind. 2,65 m.

Die Situierung des Stellplatzes B2 sollte überdacht werden – Senkrechtparker anstatt Längsparker.

Die lichte Breite des Stellplatzes Nr. B1 darf straßenseitig weder durch eine Einfriedung noch durch eine Hecke eingeschränkt werden.

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Hinweis:

Bei Haus A erstreckt sich die Nachbarbebauung (Büro, Sanitärbereich) mit Fensteröffnungen auf das gegenständliche Baugrundstück. Die Abstandsflächen überschneiden sich. Es werden im Bauantrag keine Aussagen getroffen, wann das Gebäude zurückgebaut werden soll. Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass von einem Zeitraum von ca. 4 bis 5 Jahren ausgegangen wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Reihenhauses – Haus A, Haus B und Haus C – wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zur folgenden Befreiung vom Baulinienplan erteilt:

- Überschreiten der östlichen Baugrenze durch Haus A um 4,85 m auf 10,96 m Länge.
- Überschreiten der westlichen Baugrenze durch Haus C geringfügig im Bereich der Nordwestecke sowie vollständig durch die Garage.

Die lichte Breite der Garage muss mind. 2,75 m betragen (Vermaßung fehlt) sowie bei Stellplatz B2 mind. 2,65 m.

Die Situierung des Stellplatzes B2 sollte überdacht werden – Senkrechtparker anstatt Längsparker.

Die lichte Breite des Stellplatzes Nr. B1 darf straßenseitig weder durch eine Einfriedung noch durch eine Hecke eingeschränkt werden.

Hinweis:

Bei Haus A erstreckt sich die Nachbarbebauung (Büro, Sanitärbereich) mit Fensteröffnungen auf das gegenständliche Baugrundstück. Die Abstandsflächen überschneiden sich. Es werden im Bauantrag keine Aussagen getroffen, wann das Gebäude zurückgebaut werden soll. Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass von einem Zeitraum von ca. 4 bis 5 Jahren ausgegangen wird.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.212; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
20. Juli 2022
Nr. 109/2022
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Brücke am Eichenweg

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass die Würmbrücke am Eichenweg am Vortag geliefert und bereits auf das Fundament gehoben wurde.

Bau- und Werkausschusssitzung
am 20.07.2022

Grünfelder
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister