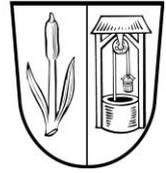


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

Sitzung am: Mittwoch, 9. Dezember 2020

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:14 Uhr

Anwesend/
Abwesend: siehe Anwesenheitsliste

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 28.10.2020
2. Vorstellung der Gebührenkalkulation der Wasser- und Abwassergebühren 2020
3. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 "Nördliche Bayernwerkstraße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Antrag Bündnis für Karlsfeld vom 05.11.2020 zur Elektromobilität - Vorbereitung des Baus einer Ladesäule Parkplatz der neuen Grundschule
5. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/40 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstr. 6
6. Antrag auf Vorbescheid zum Bau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1079 der Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße
7. Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines 3-Spänners mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1044/10 der Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (13), 13a, 13b
8. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/23 der Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg (26)
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/2 der Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg (26a), 28
10. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

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

Entschuldigte:

Name
Herr Peter Neumann

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Herr Martin Eberle
Herr Alfred Giesinger
Herr Alexander Reichl
Herr Dominik Unsinn

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Fachreferenten:

Herr Plank / Steuerberatungsgesellschaft

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
9. Dezember 2020
Nr. 132/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 28.10.2020

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 28.10.2020 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 133/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Vorstellung der Gebührenkalkulation der Wasser- und Abwassergebühren 2020

Sachverhalt:

Nach Durchführung einer Gebührenkalkulation bei den Wasser- und Kanalgebühren durch Herrn Steuerberater Plank, Pfarrkirchen, wird eine Gebührenanpassung empfohlen.

Diese Gebührenkalkulation sowie die vorgeschlagene Gebührenanpassung wird von Herrn Plank in der Sitzung erläutert.

Beschluss:

Der Vorschlag von Herrn Steuerberater Plank wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird zur Ausarbeitung der notwendigen Satzungsänderungen in Bezug auf die Wasser- und Kanalgebühren beauftragt.

Diese Satzungsänderungen sind sodann im Bau- und Werkausschuss vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 134/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 "Nördliche Bayernwerkstraße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsfeld hat in seiner Sitzung vom 05.11.2020 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 – „Nördliche Bayernwerkstraße“ beschlossen. 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

Im beiliegenden Planentwurf sind die geänderten Festsetzungen nun enthalten.

Als nächster Verfahrensschritt steht die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange an. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB kann direkt die förmliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden, eine frühzeitige Beteiligung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss billigt den Planentwurf vom 09.12.2020 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 – „Nördliche Bayernwerkstraße“ und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6102.2

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 135/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag Bündnis für Karlsfeld vom 05.11.2020 zur Elektromobilität - Vorbereitung des Baus einer Ladesäule Parkplatz der neuen Grundschule

Sachverhalt:

Das Bündnis für Karlsfeld hat mit dem Schreiben vom 05.11.2020 einen Antrag für die Vorbereitung des Baus einer Ladesäule am Parkplatz der neuen Grundschule gestellt. Das hierfür erforderliche Leerrohr wurde letzte Woche bereits vorab von der Bayernwerke AG im Zuge der Trassenführung für den Hausanschluss und der Verkabelung für die öffentliche Beleuchtung verlegt. Der vorgesehene mögliche Standort der Ladesäule ist direkt an der ersten Parkreihe vor der Turnhalle.

Ergänzend kann noch hinzugefügt werden, dass analog auch die Möglichkeit für die Errichtung einer E-Bike-Ladestation vorbereitet wurde; der Standort hierfür befindet sich in einem überdachten Fahrradhaus im Bereich des Schulcampus.

Grundsätzlich ist das Thema bereits in der Planungsphase Gegenstand gewesen. Aufgrund der hierzu eingeholten Informationen hat man sich darauf verständigt, nur die Vorbereitung zu realisieren. Die Errichtung und die verschiedenen Optionen des Betriebs einer solchen Anlage wurde nicht mehr weiterverfolgt.

Dies wäre unter anderem in Abstimmung mit dem „Ladesäuleninfrastrukturkonzept für den Landkreis Dachau“ weiter durch das Ordnungsamt im Detail zu untersuchen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt den Sachvertrag zur Kenntnis. Durch die bereits erfolgte Umsetzung hat sich somit der Antrag des Bündnis für Karlsfeld erledigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 2112; 621

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 366/40 der Gemarkung Karlsfeld, Schwaigerbachstr. 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.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Anstelle des Bestandes soll ein Einfamilienhaus (E + I, 11,00 m auf 12,00 m, Wand- / Firsthöhe 7,00 m / 10,20 m, Walmdach) errichtet werden. Die Stellplätze sollen in einer Doppelgarage nachgewiesen werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

- 1) Ist der Bau eines Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück zulässig?
- 2) Ist eine Wandhöhe von 7,00 m zulässig?
- 3) Ist eine Firsthöhe von 10,00 m (alternativ von 10,20 m) zulässig?
- 4) Kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung vom Baulinienplan Nr. 7 in Form einer
 - Überschreitung der Baugrenze nach Süden um bis zu 2,00 m
 - Doppelgarage an der nordöstlichen Grenze außerhalb des Bauraums in Aussicht gestellt werden?
- 5) Ist – rein bauplanungsrechtlich – ein Gebäude mit einer Länge (Ost-West-Ausrichtung) von bis zu 12,00 m zulässig?
- 6) Ist – rein bauplanungsrechtlich – ein Gebäude mit einer Breite (Nord-Süd-Ausrichtung) von bis zu 11,00 m zulässig?
- 7) Sind bei einem Gebäude mit Walmdach Gauben gem. der gültigen Gaubensatzung zulässig? ("Walmdach ist eine besondere Form des Satteldachs" im Sinne des § 2 Abs. 1 der Satzung)

Das Vorhaben fügt sich mit den o.g. Maßen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Eine Befreiung bezüglich der Baugrenzen kann erteilt werden.

Gauben sind, wenn Sie der gemeindlichen Gaubensatzung entsprechen, zulässig. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt, unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan – Überschreiten der südlichen Baugrenze um bis zu 2,00 m und Doppelgarage nordöstlich außerhalb des Bauraums – wird in Aussicht gestellt.

Die Stellplatz- und Gaubensatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 137/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Bau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1079 der Gemarkung Karlsfeld, Grünlandstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sowie ein vorhandenes Bodendenkmal eingetragen. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB. Das Grundstück liegt im Bereich des vorläufigen gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Geplant ist der Bau von zwei Doppelhäusern mit Garagen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden. Es wurden zwei Varianten zur Baukörperausführung vorgelegt.

Variante 1: E+1, SD

Variante 2: E+1, FD

Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht sowie Belange des Denkmalschutzes betroffen sind.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft und nicht als Wohnbaufläche hinterlegt. Des Weiteren ist die Erschließung nicht gesichert.

Das Grundstück wird im Westen durch die Würm vom baulichen Zusammenhang der Bebauung an der Grünlandstraße getrennt. Der Bereich zwischen der B 471 und den 2 Einzelgebäuden stellt ebenfalls keinen baulichen Zusammenhang her.

Weder die westliche Bebauung im Innenbereich noch die 2 südlich bestehenden Wohngebäude lösen einen Anspruch auf Bebaubarkeit aus.

Beschluss:

Zum Antrag auf Vorbescheid zum Bau von zwei Doppelhäusern mit Garagen wird das gemeindliche Einvernehmen zu keiner Variante in Aussicht gestellt.

Die Erschließung ist nicht gesichert.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 138/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines 3-Spänners mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1044/10 der Gemarkung Karlsfeld, Ackerstraße (13), 13a, 13b

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 einem Doppelhaus bebaut. Anstelle des Bestands soll ein 3-Spänner (E+I, Grundfläche 19,24 m auf 9,91 m, Wand- / Firsthöhe 5,91 m / 8,22 m, SD 25° DN) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Doppelgarage, in einer Einzelgarage und als 3 offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die faktische Baulinie wird eingehalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Neuerrichtung eines 3-Spänners mit Garagen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 139/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/23 der Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg (26)

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

Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut. Geplant ist ein Einfamilienhaus (Grundfläche 10,50 m auf 7,75 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 6,50 m / 7,60 m, Walmdach 22 ° DN).

Die erforderlichen Stellplätze werden als zwei offene Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die faktische Baulinie wird eingehalten.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 140/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1076/2 der Gemarkung Karlsfeld, Föhrenweg (26a), 28

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

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Anstelle des Bestands sollen zwei Einfamilienhäuser (Haus 1: Grundfläche 11,00 m auf 8,00 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 7,65 m, Walmdach 22 ° DN; Haus 2: Grundfläche 9,00 m auf 10,75 m, E+I, Wand- / Firsthöhe 6,00 m / 7,80 m, Walmdach 22° DN) errichtet werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Doppelgarage, in einer Einzelgarage und in einem Carport nachgewiesen.

Beide Wohnhäuser fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die faktische Baulinie wird beim östlichen Wohnhaus im Osten durch den Hauptbaukörper und die geplante Pergola überschritten. Die Pergola liegt komplett außerhalb der Baulinie, das gemeindliche Einvernehmen kann hierzu nicht erteilt werden.

Die lichte Breite der Einzelgarage wird nicht eingehalten, diese muss mind. 2,75 m betragen. Die Netto-Wohnflächenberechnung ist nachzuprüfen. Bei einer Nettowohnfläche von mehr als 150 m², muss zusätzlich ein dritter Stellplatz je Wohnhaus hergestellt werden. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Carport wird erteilt.

Zur geplanten Pergola wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da sich diese komplett außerhalb der faktische Baulinie befindet.

Die Einzelgarage muss eine lichte Breite von 2,75 m aufweisen. Die Nettowohnflächen Berechnung ist nachzuprüfen. Bei einer Nettowohnfläche von mehr als 150 m², muss zusätzlich ein dritter Stellplatz je Wohnhaus hergestellt werden. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13	
Ja-Stimmen:	8	
Nein-Stimmen:	4	(GRin Stadler, GR Proprentner, GR Offenbeck, GR Wanka)

Herr Bieberle nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
9. Dezember 2020
Nr. 141/2020
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsausschuss
am 09.12.2020

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister