

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 01

Sitzung am: Mittwoch, 21. Januar 2015

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:37 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 26.11. und 03.12.2014
2. Bebauungsplan Nr. 82 "Karlsfeld West" (ehem. Bayernwerkgelände)
4. Änderung des Bebauungsplanes in den Bereichen "Wohnen Nord" und "Wohnen Süd"
 - verschiedene textliche Änderungen
 - Billigungsbeschluss
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn-/Geschäftshauses mit Studentenwohnungen in den Geschossen 1 bis 3 eventuell bis Terrassengeschoss-Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 679/86, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 227
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 7 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/9, Gemarkung Karlsfeld, Weidenstraße 9
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 637/6/T, Gemarkung Karlsfeld, Lärchenweg (61)
6. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
21. Januar 2015
Nr. 001/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bau- und
Werkausschusssitzungen vom 26.11. und 03.12.2014**

Beschluss:

Die Niederschriften der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzungen vom 26.11. und 03.12.2014 werden genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
21. Januar 2015
Nr. 002/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bebauungsplan Nr. 82 „Karlsfeld West“ (ehem. Bayernwerkgelände)
4. Änderung des Bebauungsplanes in den Bereichen „Wohnen Nord und Süd“
- verschiedene textliche Änderungen
- Billigungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.12.2014 (Nr. 120/2014) die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Karlsfeld West“ durch verschiedene textliche Änderungen beschlossen. Das weitere Verfahren wurde gem. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung auf den Bauausschuss übertragen.

In der Anlage wird der Satzungsentwurf mit den textlichen Änderungen beigelegt.

Da durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Beschluss:

Der Bauausschuss billigt den Satzungsentwurf der 4. Änderung i.d.F.v. 21.01.2015 und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2

Bau- und Werkausschuss
21. Januar 2015
Nr. 003/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn-/Geschäftshauses mit Studentenwohnungen in den Geschossen 1 bis 3 eventuell bis Terrassengeschoss-Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 679/86, Gemarkung Karlsfeld, Münchner Straße 227

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71/2. Änderung – „Nördlich des Würmkanals, östlich der B 304“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut.

Der Bauausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 10.10.2012 (Nr. 096/2012) mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung (Läden im EG/Studentenwohnheim (1.-3. OG) anstelle Hotel) befasst. Der Vorbescheid wurde durch das Landratsamt erteilt.

Mit dem nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid sollen weitere Fragen geklärt werden:

1. Sind eigenständige Appartements sowohl straßenseitig als auch hofseitig möglich? Straßenseitig mit zwangsbelüfteten Wintergärten.
2. Aufgrund der Höhenreduzierung der Geschosshöhen wäre ein zusätzliches Terrassengeschoss (2/3) möglich. Ist dies zulässig?
3. Wenn dies möglich ist, wäre die Bebauung E+III+DG. Mit einer Gesamthöhe von ca. 14,90 m. Ist dies zulässig?

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 i.d.F. vom 30.09.2003 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 71 i.d.F. vom 29.04.1993. Durch die Änderung wurde u. a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse erhöht (zwingend II/III VG > max. IV VG) und das Baurecht mit einer geringfügigen Erhöhung neu verteilt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich auf eine Baugenehmigung für ein Hotel aus dem Jahre 1995, die 2001 aber abgelaufen war.

Es wurden u.a. die überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien/Baugrenzen), die max. zulässige Grundfläche **GF 950 m²**, die Zahl der Vollgeschosse **IV VG** und die max. zulässige Wandhöhe **12,40 m** (Firsthöhe max. + 2,70 m) festgesetzt.

Zu 1.:

Aus planungsrechtlicher Sicht ist hier sicher zu stellen, dass die Wintergärten die festgesetzten Baulinien bzw. -grenzen nicht überschreiten. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinsichtlich der Beurteilung der Vorgaben des Immissionsschutzes zur Ermöglichung gesunder Wohnverhältnisse liegt die Zuständigkeit beim Landratsamt.

Zu 2. und 3.:

Die Errichtung eines zusätzlichen (Staffel-)Geschosses widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (IV VG > V VG, Wandhöhe 12,40 m > 14,90 m) und führt zu einer Erhöhung des Baurechts (Geschoßfläche GF 3.800 m² > 4.433 m² = + **17 %!**). Die Abweichung vom Bebauungsplan berührt die Grundzüge der Planung und ist weder städtebaulich begründbar noch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar. Die Mehrung des Baurechts wird grundsätzlich sehr restriktiv gehandhabt. Möglichen Interessenten wurde dies auch so mitgeteilt.

Nicht geklärt wurde, ob nicht sogar eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Andererseits bestehen Zweifel, ob die notwendigen Abstandsflächen überhaupt nachgewiesen werden können.

Beschluss:

Die Fragen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn-/Geschäftshauses werden wie folgt beantwortet:

Zu 1.:

Die Wintergärten und Balkone dürfen die festgesetzten Baulinien bzw. -grenzen nicht überschreiten. Eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Zu 2. und 3.:

Der Errichtung eines weiteren Geschosses verbunden mit Erhöhung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und Wandhöhe sowie Geschoßfläche wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
21. Januar 2015
Nr. 004/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 7 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 376/9, Gemarkung Karlsfeld, Weidenstraße 9

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 - Baulinienplan Rothschaige. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen nach § 30 BauGB, im Weiteren nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist derzeit bebaut. Der Bestand soll durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Der Hauptbaukörper (E + I + D) hat eine Hauptgrundfläche von ca. 12, 00 m auf 18,75 m, eine Wand- / Firsthöhe von 7,30 m / 13,30 m und ein Satteldach mit 45°. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage (6 Stück) sowie oberirdisch als 7 offene Stellplätze an der Straße auf dem Grundstück nachgewiesen. Es werden 2 Stellplätze mehr als notwendig nachgewiesen.

Das Vorhaben überschreitet die östliche und südliche Baulinie jeweils um ca. 1,50 m. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich. Eine Zustimmung zur Abweichung wäre städtebaulich vertretbar bis jeweils max. 1,00 m (für die südliche Baulinie analog Haus-Nr. 5).

Das Gebäude fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (u. a. überbaute Grundfläche, Wand- / Firsthöhe)

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 7 Wohneinheiten mit Tiefgarage wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nach entsprechender Umplanung (u. a. Reduzierung Wand-/Firsthöhe, überbaute Grundfläche) in Aussicht gestellt. Eine Überschreitung der östlichen Baulinie um max. 1,50 m und der südlichen Baulinie um max. 1 m wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	12
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0

EAPL.-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
21. Januar 2015
Nr. 005/2015
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 637/6/T, Gemarkung Karlsfeld, Lärchenweg (61)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 - „Kastanienweg“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Der gegenständliche Grundstücksbereich ist derzeit nicht bebaut.
Errichtet werden soll ein Einfamilienhaus (Hauptmaße 10,67 m auf 10,67 m, Wand-/Firsthöhe 4,62 m/9,61 m, Satteldach 45°) mit Carport (2 Stellplätze).

Das Vorhaben hält nachfolgende Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein:

- Unterteilung mit Sprossen bei Glasflächen größer 1 m²,
- Fläche Dachflächenfenster max. 0,3 m².

Für die Abweichungen werden Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.
Die Zustimmung zu den Abweichungen kann erteilt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird erteilt
Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Bebauungsplan
- Verzicht auf Unterteilung Glasflächen sowie Dachflächenfenster größer 0,3 m² -
wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 6102.2