

**NIEDERSCHRIFT**

**Gremium:** Gemeinde Karlsfeld  
Bau- und Werkausschuss Nr. 007

**Sitzung am:** Mittwoch, 27. Juli 2016

**Sitzungsraum:** Rathaus, Großer Sitzungssaal

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 18:36 Uhr

## **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 13. Juli 2016
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus mit 3 Garagen und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 758/41, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 24
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/11, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (10c)
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 4 Asylbewerberunterkünften auf dem Grundstück Fl.-Nr. 871, Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße/Bajuwarenstraße
5. Bekanntgaben und Anfragen

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Juli 2016**  
**Nr. 075/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 13. Juli 2016**

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 13. Juli 2016 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 0242.211

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Juli 2016**  
**Nr. 076/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus mit 3 Garagen und 3 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 758/41, Gemarkung Karlsfeld, Schwarzgrabenweg 24**

### Sachverhalt:

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestandes wird ein Doppelhaus (E + I, Grundfläche von 13,93 m auf 11,53 m / 10,05 m, Wand- / Firsthöhe von 6,46 m / 9,37 m, Satteldach mit 30° Dachneigung) und im hinteren Grundstück ein Einfamilienhaus (E + D, Grundfläche von 10,00 m auf 10,96 m, Wand- / Firsthöhe von 3,62 m / 7,82 m, Satteldach mit 40° Dachneigung) beantragt.

Die Stellplätze werden jeweils oberirdisch in 1 Garage und als offener Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan - Errichtung Vorhaben außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Befreiung kann erteilt werden, da eine Vielzahl von Bezugsfällen in diesem Bereich vorhanden ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

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

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Die lichte Breite der Garagen muss mindestens 2,75 m betragen (vorhanden 2,60 m).

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus mit 3 Garagen und 3 Stellplätzen wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Befreiung:

- Errichtung des Einfamilienhauses mit Garage vollständig sowie der weiteren Garagen teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche.

Die lichte Breite der Garagen muss mindestens 2,75 m betragen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

EAPL.-Nr. 6024.01

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Juli 2016**  
**Nr. 077/2016**  
**Status: Öffentlich**

**Niederschriftauszug**

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3735/11, Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße (10c)**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück ist unbebaut. Das Vorhaben (III VG) hat eine Hauptgrundfläche von 30,40 m auf 10,00 m, eine Wandhöhe von 10,30 m und ein Flachdach.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 11 offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 85 - „Am Burgfrieden“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Gewerbegebiet“ GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

Das Vorhaben benötigt eine Ausnahme vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 1 BauGB:

- Betriebsinhaberwohnung (1. OG, 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche > Betriebsflächen 422 m<sup>2</sup>).

Eine Begründung liegt der Verwaltung vor.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Festsetzung des Bebauungsplanes kann erteilt werden.

Das Vorhaben entspricht im Weiteren den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme vom Bebauungsplan - Betriebsleiterwohnung - wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Bau- und Werkausschuss**  
**27. Juli 2016**  
**Nr. 078/2016**  
**Status: Öffentlich**

### Niederschriftauszug

**Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 4 Asylbewerberunterkünften auf dem Grundstück Fl.-Nr. 871, Gemarkung Karlsfeld, Hochstraße/Bajuwarenstraße**

### Sachverhalt:

Im Bau- und Werkausschuss am 09.03.2016 (Nr. 014/2016) wurde bereits die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung geklärt.

Auf dem unbebauten Grundstück werden 4 Gebäude (Hauptgrundfläche 16,98 m x 22,85 m, II VG, Wand-/Firsthöhe 4,79 m / 8,39 m, Satteldach 26° Dachneigung) in Holzmassivbauweise, verputzt, für 186 Personen errichtet.  
Es werden 7 offene Stellplätze nachgewiesen.

Die neue Zufahrt liegt im Bereich einer Verkehrsinsel. Diese ist auf Kosten des Bauherrn in südliche Richtung zu verlegen

### Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 4 Asylbewerberunterkünften wird erteilt.  
Die Verkehrsinsel im Bereich der neuen Zufahrt ist auf Kosten des Bauherrn zu verlegen.  
Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch über die Gemeinde einzureichen.  
Die Abstandsflächen sind zu prüfen.

### Abstimmungsergebnis:

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

EAPL.-Nr. 1641, 6024.01