



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

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 2

Sitzung am: Mittwoch, 26. Februar 2025

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:14 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 22.01.2025
2. Gebäudemanagement: Neubau Feuerwehrrgerätehaus westlich der Bahn - Auftragsvergabe; Kenntnisgabe gem. Art 37 Abs. 3 Satz 2 GO
3. Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines Doppelhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit Dachaufstockung auf dem Grundstück Fl.Nr. 744/17 der Gemarkung Karlsfeld, Richard-Wagner-Straße 4
4. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Frau Ingrid Brünich Herr Michael Gold Frau Cornelia Haberstumpf-Göres Herr Thomas Kirmse Herr Peter Neumann Frau Birgit Piroué Frau Janine Rößler-Huras Herr Franz Trinkl Herr Andreas Wagner Herr Bernd Wanka	Herr Paul-Philipp Offenbeck Herr Marco Brandstetter Herr Hans Hirth

Entschuldigte:

Name
Herr Marco Brandstetter Herr Hans Hirth Herr Paul-Philipp Offenbeck Herr Christian Sedlmair

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

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

Bau- und Werkausschuss
26. Februar 2025
Nr. 12/2025
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 22.01.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 22.01.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
26. Februar 2025
Nr. 13/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Gebäudemanagement: Neubau Feuerwehrgerätehaus westlich der Bahn -
Auftragsvergabe; Kenntnisgabe gem. Art 37 Abs. 3 Satz 2 GO**

Sachverhalt:

Dem Bau- und Werkausschuss wird folgender als Eilgeschäft gem. Art. 37 Abs. 3 Satz 2 GO erteilter Auftrag zur Kenntnis gegeben.

Der Auftrag für die Phase 1 Planung/Ausschreibung/Vergabe (GÜ) Generalübernehmer-Vergabe (ca. Leistungsphase 1 bis 7 nach HOAI) für die Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses westlich der Bahn wurde am 27.01.25 an die Fa. CPM GmbH Gesellschaft für Projektmanagement, Mercedesstr. 3/1, 71063 Sindelfingen vergeben.

Die Auftragsvergabe erfolgte auf Grund des Ausfalls der Bau- und Werkausschusssitzung vom 05.02.25 sowie der Dringlichkeit zur Vermeidung von Verzögerungen im Planungsablauf für die bis Q 4 2026 fertigzustellende Baumaßnahme.

Finanzielle Auswirkungen:

1.1312.9401

Beschluss:

Dies ist eine Kenntnisgabe.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
26. Februar 2025
Nr. 14/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines Doppelhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit Dachaufstockung auf dem Grundstück Fl.Nr. 744/17 der Gemarkung Karlsfeld, Richard-Wagner-Straße 4

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 mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Dach soll für eine zusätzliche Wohneinheit aufgestockt werden (E + 1, Grundfläche 13,23 m auf 11,05 m, Wand- / Firsthöhe 7,01 m / 8,22 **10,79 m**, Satteldach 20° **34°** sowie ein erdgeschossiger **Anbau** (Südostseite) **5,50 m auf 2,71 m, Wandhöhe 4,32, Flachdach/Dachterrasse**), wobei der Giebel im Dachgeschoß auf der Nordostseite um 1,33 m zurückspringt mit davor liegender Dachterrasse.

Die Bestandsgaragen (3 Stellplätze) werden abgebrochen und als offene Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen sowie zusätzlich 2 Längsparker an der Richard-Wagner-Straße; im Weiteren oberirdisch 4 offene Fahrradabstellplätze.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Referenzgebäude:
 - a. Wird das Bauvorhaben nach § 34 beurteilt?

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

- b. Kann das direkt angrenzende Nachbargebäude Lessingstraße 18 als Referenzgebäude herangezogen werden?

Grundsätzlich stellt das Nachbargebäude Lessingstraße 16, 18 ein mögliches Referenzgebäude dar.

- c. Kann die Firsthöhe des Nachbargebäudes Lessingstraße 18 als Referenzhöhe herangezogen werden?

Lt. Vermessung weist das Nachbargebäude Lessingstraße 16, 18 eine Firsthöhe von 10,87 m auf. Gemäß Aktenlage beträgt die Firsthöhe 9,40 m. Das Gebäude wurde aber wohl mit einem höheren Sockel ausgeführt.

Das Landratsamt Dachau wird daher gebeten die tatsächliche Firsthöhe des Bezugsfalles zu verifizieren.

2. Baumaßnahme

- a. Ist ein erdgeschossiger Anbau mit Flachdach im gartenseitigen Bereich zulässig als Erweiterung des Wohnraums?

Der Erdgeschossige Anbau im gartenseitigen Bereich ist zulässig.

- b. Ist eine Terrasse darauf zulässig?

Soweit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden ist eine Terrasse darauf zulässig.

- c. Ist ein neuer Dachstuhl mit einer Dachneigung von 34° zur Wohnraumgewinnung gestattet?

Ein neuer Dachstuhl mit Aufteilung des Daches ist unter der Maßgabe möglich, soweit sich die neue Firsthöhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (> s.a. Antwort zu Frage 1. c.). Die max. mögliche Dachneigung ist von der max. zulässigen Firsthöhe abhängig.

- d. Ist ein Rücksprung des Dach auf der Nord-Ost-Seite möglich, um die Abstandsflächen des neuen Daches zum Nachbarn zu wahren?

Ein Rücksprung des Dachs mit davor liegender Dachterrasse auf der Nordostseite ist möglich.

- e. Gilt für die Wohnfläche 4a Bestandsschutz?

Für die Wohnfläche Haus 4a gilt Bestandsschutz.

- f. Gilt der Bestandsschutz auch für die dazugehörige Anzahl der Stellplätze, Haus 4a Wohnfläche Bestandsschutz = 1 Stellplatz?

Der Bestandsschutz gilt auch für die Anzahl der Stellplätze für Haus 4a: 1 Stellplatz.

- g. Sind für das Haus 4b, Aufteilung in 2 Wohneinheiten, 4 Stellplätze zulässig?

Die Aufteilung in 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätze für das Haus 4b ist zulässig. Es sind aber gemäß Stellplatzsatzung mind. 4 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

- h. Sind Gauben zulässig, die in Summe nicht mehr als ein Drittel (jeweils max. 5 m) der Außenwandlänge beanspruchen, ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4 m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist?

Die Gauben müssen den Vorgaben der gemeindlichen Satzung entsprechen, d. h. zulässig ab 30° Dachneigung, Einzelbreite max. 2,40 m bzw. Summe der Breiten von Dachgauben max. ein Drittel der Firstlänge.

Dachgauben sind unabhängig der Höhe und der Ansichtsfläche grundsätzlich abstandsflächenrelevant.

Die Drittelregelung gilt auch für sonstige Dachaufbauten und/oder davor liegende Balkone.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- 4 offene Stellplätze vollständig außerhalb des Bauraums.
Die Befreiung wird aber nicht für Garagen bzw. Carports in Aussicht gestellt.
- Dachaufstockung i. M. ca. 4,70 außerhalb des Bauraums.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können in Aussicht gestellt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gesichert.

Hinweis:

- Beim Bestand handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines Doppelhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit Dachaufstockung nicht in Aussicht gestellt.

1. Referenzgebäude

- a. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1a – „Karlsfeld Nord“.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Flächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

- b. Grundsätzlich stellt das Nachbargebäude Lessingstraße 16, 18 ein mögliches Referenzgebäude dar.

- c. Lt. Vermessung weist das Nachbargebäude Lessingstraße 16, 18 eine Firsthöhe von 10,87 m auf. Gemäß Aktenlage beträgt die Firsthöhe 9,40 m. Das Gebäude wurde aber

wohl mit einem höheren Sockel ausgeführt. Das Landratsamt Dachau wird daher gebeten die tatsächliche Firsthöhe des Bezugswalles zu verifizieren.

2. Baumaßnahme

- a. Der Erdgeschossige Anbau im gartenseitigen Bereich ist zulässig.
- b. Soweit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden ist eine Terrasse darauf zulässig.
- c. Ein neuer Dachstuhl mit Aufsteilung des Daches ist unter der Maßgabe möglich, soweit sich die neue Firsthöhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (> s.a. Antwort zu Frage 1. c.). Die max. mögliche Dachneigung ist von der max. zulässigen Firsthöhe abhängig.
- d. Ein Rücksprung des Dachs mit davor liegender Dachterrasse auf der Nordostseite ist möglich.
- e. Für die Wohnfläche Haus 4a gilt Bestandsschutz.
- f. Der Bestandsschutz gilt auch für die Anzahl der Stellplätze für Haus 4a: 1 Stellplatz.
- g. Die Aufteilung in 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätze für das Haus 4b ist zulässig.
Es sind aber gemäß Stellplatzsatzung mind. 4 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
- h. Die Gauben müssen den Vorgaben der gemeindlichen Satzung entsprechen, d. h. zulässig ab 30° Dachneigung, Einzelbreite max. 2,40 m bzw. Summe der Breiten von Dachgauben max. ein Drittel der Firstlänge.
Dachgauben sind unabhängig der Höhe und der Ansichtsfläche grundsätzlich abstandsflächenrelevant.
Die Drittelregelung gilt auch für sonstige Dachaufbauten und/oder davor liegende Balkone.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Erschließung – Niederschlagswasserbeseitigung – als gesichert nachgewiesen wird.

Das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Befreiungen vom Baulinienplan wird in Aussicht gestellt:

- 4 offene Stellplätze vollständig außerhalb des Bauraums.
Die Befreiung wird aber nicht für Garagen bzw. Carports in Aussicht gestellt.
- Dachaufstockung i. M. ca. 4,70 außerhalb des Bauraums.

Hinweis:

Beim Bestand handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Sitzungsunterlagen

Herr Neumann fragt, ob es möglich wäre weitere Ansichten, welche erst in der Sitzung vorgestellt werden, bereits mit den Sitzungsunterlagen zu erhalten.

Herr Endres antwortet, dass dies aktuell personell nicht geleistet werden kann.

Der Erste Bürgermeister sicher eine Zusendung aller Ansichten zu, sobald sich die personelle Situation gebessert hat.

B) Abgesenkte Kanaldeckel

Herr Neumann spricht die sanierte Garten- und Krenmoosstraße an, bei der sich bereits die Kanaldeckel abgesenkt haben und fragt, ob dies behoben werden kann. Es sollte bereits in der Ausschreibung darauf hingewiesen werden, dass die Kanaldeckel fachgerecht eingebaut werden.

Herr Froschmeier entgegnet, dass die Kanaldecken fachgerecht eingebaut werden. In der Gartenstraße wurde dies bereits nachgearbeitet. Die Nacharbeiten ergeben sich aus der Gewährleistungsverfolgung.

Der Erste Bürgermeister bittet Herrn Neumann der Tiefbauabteilung die abgesenkten Kanaldeckel zu melden, dass nachgearbeitet werden kann.

Bau- und Werkausschusssitzung
am 26.02.2025

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister