



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

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 3

Sitzung am: Mittwoch, 19. März 2025

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr

Sitzungsende: 18:36 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 26.02.2025
2. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/13 der Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 32
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Wohnhausanbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 981/9 der Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 17
4. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Frau Beate Full	Herr Franz Trinkl
Herr Michael Gold	
Herr Thomas Kirmse	
Herr Rüdiger Meyer	Herr Hans Hirth
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Hans Hirth
Herr Franz Trinkl
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres

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
19. März 2025
Nr. 24/2025
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 26.02.2025

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 26.02.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss

19. März 2025

Nr. 25/2025

Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/13 der Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 32

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 liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Das Grundstück ist im nördliche Bereich mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Südlich davon soll ein freistehendes Einfamilienhaus (E + D, Grundfläche 7,99 m auf 13,05 m, Wand- / Firsthöhe 4,52 m / 7,87 m, Satteldach 40°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden oberirdisch in einem Carport (2 Stellplätze) zwischen den Wohngebäuden und als 2 offene Stellplätze (Senkrechtparker an der Heidestraße, 1 davon als Ersatz für den Bestand) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze durch 2 offene Stellplätze um 5,00 m auf 5,30 m Länge.
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze innerhalb der faktischen Baugrenze (Heidestraße 30a – Heidestraße 50) durch das Einfamilienhaus i. M. um ca. 9,65 m auf einer Länge von 7,99 m.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können erteilt werden.

Das Vorhaben fügt sich im Übrigen in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Heidestraße 30, 32 herangezogen.

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 derzeit **nicht** gesichert.

Hinweise:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Baugrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses wird **nicht** erteilt.

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

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

- Überschreiten der straßenseitigen Baugrenze durch 2 offene Stellplätze um ca. 5,00 m auf 5,30 m Länge
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze innerhalb der faktischen Baugrenze durch das Einfamilienhaus i. M. um ca. 9,65 m auf einer Länge von 7,99 m.

Hinweise:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Baugrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
19. März 2025
Nr. 26/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Wohnhausanbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 981/9 der Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 17

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 im nördlichen Bereich mit einem Zweifamilienhaus (E + D) bebaut. Die Wohnung im Erdgeschoß soll durch einen erdgeschossigen Anbau (Grundfläche 4,12 m auf 7,54 m und 6,71 m auf 4,86 m, Wand- / Firsthöhe 3,70 m / 4,15, Pultdach ~ 4°) an der Ostseite - versetzt nach Süden - erweitert werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück als Doppelgarage (Bestand) und 1 offener Stellplatz nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde die Westenstraße 23 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Wohnhausanbau wird nicht erteilt.

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

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
19. März 2025
Nr. 27/2025
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Bauwasserhaltung in der Ostenstraße

Herr Neumann erkundigt sich, ob das Wasser der Bauwasserhaltung in die Kläranlage der Gemeinde Karlsfeld laufen.

Der Erste Bürgermeister verneint die Anfrage.

Herr Froschmeier ergänzt, dass es im Gemeindegebiet mehrere Einleitpunkte in die Straßenentwässerung gibt, welche in offenes Fließgewässer geleitet werden.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 19.03.2025

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister