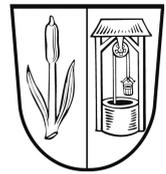


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 11

Sitzung am: Mittwoch, 11. Dezember 2024

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:12 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 23.10.2024
2. Vorberatung zu Änderung / Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablöse sowie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder
Beschlussempfehlung an den Gemeinderat
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 3734/14 der Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 67
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles mit Eiersortieranlage, Kotlager, Futtersilos und Zaunanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 385/2, 391/2 und 390/2 der Gemarkung Karlsfeld, Reschenbachstraße 100
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Bestandshauses mit Neubau-Anbau (Erweiterung) zu einem Boardinghouse (Business Apartments), Änderung der Dachkonstruktion des Nebengebäudes Garage sowie Nutzungsänderung Garage zu Lager- und Funktionsräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 765/100 der Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 6
6. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter (ab 18:09 Uhr, TOP 2)	
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Hans Hirth	
Herr Thomas Kirmse	
Herr Peter Neumann	
Herr Paul-Philipp Offenbeck	
Frau Janine Rößler-Huras	
Herr Christian Sedlmair	
Herr Franz Trinkl	
Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
-

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres
Frau Simone Hotzan

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Presse:

Frau Möckl / MM-Dachauer Nachrichten

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

Bau- und Werkausschuss
11. Dezember 2024
Nr. 114/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 23.10.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 23.10.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Brandstetter ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
11. Dezember 2024
Nr. 115/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Vorberatung zu Änderung / Neuerlass der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablöse sowie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder
Beschlussempfehlung an den Gemeinderat

Sachverhalt:

Der bisher gültige Art. 81 Abs. Nr. 4 BayBO regelt, dass die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich Satzungen erlassen kann - *über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, der Berücksichtigung örtlicher Verkehrsinfrastruktur, der Anrechnung von Fahrradstellplätzen auf die Zahl notwendiger Stellplätze sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann.*

Die derzeit gültige Satzung trat zum 01.01.2016 in Kraft.
Ein erster Entwurf für eine geänderte Stellplatzsatzung wurde bereits diskutiert

Aufgrund der anstehenden Änderung der BayBO mit der neuen Höchstgrenze für die Festlegung der Stellplätze wurde seitens der gemeindlichen Rechtsberatung empfohlen, die bestehenden Stellplatzsatzungen insoweit anzupassen, dass die Höchstgrenzen der GaStellV eingehalten werden, dynamischer Verweis darauf.

Im Modernisierungsgesetz ist zur BayBO ausgeführt, dass *...Satzungen , die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlichgeltenden Fassung erlassen worden sind, gelten fort, wenn sie die in der Anlage zur Garagen – und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder.....*

Im anhängenden Satzungsentwurf sind Änderungen rot und grün gekennzeichnet.

Die zu ändernden Paragraphen werden wie folgt angepasst:

§ 2 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, Abstellplätzen und Garagen besteht

a) wenn eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, oder

b) wenn durch die bauliche Änderung der Anlage oder ihrer Benutzung ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen und Abstellplätzen verursacht wird. Dies gilt nicht für die Schaffung und Erneuerung von Wohnraum durch Ausbau oder Umnutzung.

§ 4 Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht

(1) Der Abschluss eines Ablösungsvertrages liegt im Ermessen der Gemeinde.

(2) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung abzuschließen.

Der Ablösungsvertrag wird pauschal auf 20.000,00 € pro Stellplatz für Kraftfahrzeuge festgesetzt.

(3) Die Fälligkeit des Ablösungsvertrages wird im Vertrag geregelt.

§ 5 Größe, Bedarf und Beschaffenheit der Kfz-Stellplätze

(1) Der Stellplatz in einer Garage sowie außerhalb einer Garage muss mindestens 5,50 m lang sein. Er muss außerhalb einer Garage eine Länge von mindestens 6,00 m aufweisen, wenn er senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden und an diese direkt angrenzt.

Die lichte Breite muss mindestens betragen.

- a) 2,50 m, wenn keine Längsseite,
- b) 2,65 m, wenn eine Längsseite,
- c) 2,80 m, wenn jede Längsseite, des Stellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist
- d) 3,50 m, wenn der Stellplatz für Personen mit Behinderung bestimmt ist.

Wenn der Stellplatz parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird muss er eine Länge von mind. 6,00 m und eine Breite von 2,65 m aufweisen.

Die lichte Durchfahrtshöhe für Tiefgaragen und ihre Zufahrten muss mindestens 2,20 m hoch sein.

Für Doppelparker mit Duplex- oder Triplexmechanismus muss die lichte Breite des einzelnen Stellplatzes mindestens 2,80 m, sowie die lichte Höhe mindestens 2,20 m betragen.

Beschluss:

Die lichte Durchfahrtshöhe für Tiefgaragen und ihre Zufahrten muss mindestens **2,20 m** hoch sein.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	2

(2) Die Anzahl herzustellender Stellplätze ist nach der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV in der jeweils gültigen Fassung zu berechnen. Ist eine Nutzung nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln

~~(3) Für bauliche Anlagen und Nutzungen, die in der Anlage 1 nicht erfasst sind, gelten die Zahlen nach der Anlage zu § 20 der GaStellV in der jeweils geltenden Fassung. Ist eine Nutzung auch in dieser Anlage nicht aufgeführt, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen zu ermitteln.~~

(4) Die Stellplatzflächen sind möglichst unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasensteine) anzulegen.
Stellplätze für mehr als 10 Pkws sind im Freien durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist mind. nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 2,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

(12) Ab einer Anzahl von **10** notwendigen Stellplätzen sind bei jedem Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation zu schaffen, die mindestens die Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gem. § 3 der Ladesäulenverordnung erfüllt.

Beschluss:

Änderung von „20“ auf „10 notwendigen Stellplätzen...“.

Abstimmungsergebnis:

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

§ 6 Größe, Bedarf und Beschaffenheit der Fahrradabstellplätze

(1) Die Fläche eines Abstellplatzes muss mindestens 2 m² aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn dadurch eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder erreicht wird. Die Mindestabstände der Fahrräder in Ordnungssystemen betragen bei ebenerdiger Einstellung 70 cm, bei Hoch- und Tiefeinstellung 50 cm, jeweils gemessen ab dem Fahrradrahmen

(2) ~~Bei Wohnanlagen~~ je 10 notwendiger Fahrradabstellplätze ist der jeweils 10. Abstellplatz für ein Lastenfahrrad mit einer Mindestbreite von 1,20 m und Mindestlänge von **2,70 m** vorzusehen.

Beschluss:

In der Anlage zu § 6 soll unter Nr. 1 „ab 2 Wohnungen“ gestrichen werden.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	13
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	7

§ 9 Inkrafttreten, Übergangsregelung

Diese Satzung tritt zum xxxxx in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt gleichzeitig die Satzung der Gemeinde vom 16.12.2015 außer Kraft.

Diese Satzung findet keine Anwendung auf Bauvorhaben, für die der Bauantrag bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt wurde. Soweit gilt die Satzung der Gemeinde vom 16.12.2015 weiter. Entsprechendes gilt bei Genehmigungsfreistellungsverfahren mit dem Zeitpunkt des Einganges der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde. Auf verfahrensfreie Bauvorhaben ist diese Satzung nicht anzuwenden, soweit mit deren Bau im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits begonnen wurde. Auch in diesem Fall gilt Satz 2 entsprechend.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den vorgestellten Entwurf der Stellplatzsatzung als Satzung zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 6011.40; 0242.211

Bau- und Werkausschuss
11. Dezember 2024
Nr. 116/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 3734/14 der Gemarkung Karlsfeld, Am Burgfrieden 67

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans.
Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB.

Das Grundstück liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Auf dem Grundstück ist ein Gebäudebestand vorhanden – eine Baugenehmigung liegt laut Aktenlage nicht vor bzw. wurde bislang auch nicht nachgewiesen.

Geplant sind 4 hintereinanderliegende Einfamilienhäuser (jeweils E + D, Grundfläche 11,00 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 4,50 m / 7, 20 m, Satteldach 40°).

Die Stellplätze werden oberirdisch jeweils in einer Doppelgarage nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:
Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich wie auf dem Plan dargestellt zulässig?

Bauplanungsrecht

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht sowie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt. Des Weiteren ist die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Für das Grundstück befindet sich seit 09/2017 der Bebauungsplan Nr. 113 „Am Burgfrieden Süd“ in Aufstellung. Die Planung widerspricht dem zukünftigen Planungsziel der Gemeinde (u.a. das nördlichste Gebäude/Garage liegt vollständig außerhalb des Bauraums, Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,15, Unterschreitung der zulässigen Mindestgrundstücksgröße von mind. 500 m² bei Einzelhäusern).

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:
Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Da hinsichtlich der zu realisierenden Wohnfläche keine Aussagen getroffen werden, ist eine abschließende Beurteilung nicht möglich. Es ist aber auf Grund der Kubatur davon auszugehen, dass wohl jeweils noch ein 3. Stellplatz erforderlich sein wird.

Erschließung

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt ist nicht gesichert.

Die Wasserversorgung ist nicht gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern wird nicht erteilt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt. Des Weiteren ist die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Im Weiteren widerspricht das Vorhaben dem zukünftigen Planungsziel der Gemeinde des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 113 „Am Burgfrieden Süd“.

Die Zufahrt, die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht gesichert.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplätze – sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
11. Dezember 2024
Nr. 117/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles mit Eiersortieranlage, Kotlager, Futtersilos und Zaunanlage auf den Grundstücken Fl.Nr. 385/2, 391/2 und 390/2 der Gemarkung Karlsfeld, Reschenbachstraße 100

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabensbereich als Grünfläche dargestellt sowie als *„Fläche mit besonderer Bedeutung und Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die primär unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu entwickeln sind, Potential für Ausgleichsflächen und –maßnahmen“* und als *„Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen“*. Im Weiteren nord- sowie ostseitig entlang der Würm *„Gehölzstrukturen (Ufergehölze, Hecke, Gebüsch, Feldgehölz) bestehend“*.

Auf dem Grundstück befindet sich darüber hinaus ein amtlich kartiertes sowie gesetzlich geschütztes Biotop B 185-3 mit Vorschlag als *„geschützter Landschaftsbestandteil“*. Es wird angenommen, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist. Das Grundstück liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Das Grundstück ist unbebaut. Es werden aber derzeit im Nebenerwerb 1.000 Legehennen in 2 Mobilställen gehalten. Der Absatz der Eier geschieht durch Selbstvermarktung und Abnahme durch einen Supermarkt und einen externen Hofladen.

Folgende bauliche Anlagen sollen errichtet werden:

- Legehennenstall (2 x 1.500 Legehennen) mit Wintergarten an der Ost- sowie Westseite und südlich angrenzendem überdachten Kotlager mit Waschwasserbehälter (Grundfläche 20,60 m auf 30,00 m, Wand- / Firsthöhe 4,61 m / 6,80 m, Satteldach ~16° Dachneigung) und
- nördlich angrenzender Eiersortieranlage (Grundfläche 12,00 m auf 12,00 m, Wand- / Firsthöhe 5,53 m / 6,80 m, Satteldach ~16° Dachneigung) sowie
- 2 Futtersilos (D ~ 4,00 m, Wandhöhe ?,?? m) und
- 2 eingefriedete Auslaufbereiche mit 6.231 m² und 6.253 m² Fläche (Zaunhöhe 1,80 m) westlich und östlich im Anschluss an den Legehennenstall.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

- Es wird um Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit gebeten.
- Es wird um Klärung hinsichtlich Emissionen, Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung gebeten.
- Es wird um Klärung hinsichtlich Hochwasser bei HQ 100 gebeten.

Bauplanungsrecht

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und wenn es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

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

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Weiteren werden u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt sowie das Landschaftsbild verunstaltet.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Abstandsflächen wurden im Plan nicht dargestellt. Diese können aber grundsätzlich nachgewiesen werden.

Erschließung

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Zufahrt ist nicht gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Der Bauherr hat auf eigene Kosten einen Löschbrunnen zu errichten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage gesichert.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist jedoch spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Fragestellungen zum Immissionsschutz sowie Hochwasser liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachstellen am Landratsamt Dachau.

Hinweis:

- Das Landratsamt Dachau wird gebeten, ob aus wasserrechtlicher Sicht ein derartiger Betrieb neben einem Fließgewässer zulässig ist (z. B. Koteintrag).
- Im Süden ist ggf. eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.
- Das Landratsamt Dachau wird um Überprüfung gebeten, ob bereits für den Betrieb im Nebenerwerb mit 1.000 Legehennen mit 2 Mobilställen bereits eine Baugenehmigung erforderlich und die Nutzung überhaupt zulässig ist.
- Auf der „Hofstelle“ wurden in den letzten Jahren ohne Genehmigung bauliche Anlagen errichtet bzw. angrenzend eine Fläche von ca. 650 m² abgeschoben und mind. planiert. Hier wird ebenfalls um bauaufsichtliche Überprüfung und Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit gebeten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Legehennenstalles mit Eiersortieranlage, Kotlager, Futtersilos und Zaunanlage wird nicht erteilt.

Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Im Weiteren werden u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt sowie das Landschaftsbild verunstaltet.

Die Zufahrt ist nicht gesichert.

Der Bauherr hat auf eigene Kosten einen Löschbrunnen zu errichten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch eine Kleinkläranlage gesichert.

Die Fragestellungen zum Immissionsschutz sowie Hochwasser liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Fachstellen am Landratsamt Dachau.

Die Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Hinweis:

- Das Landratsamt Dachau wird gebeten, ob aus wasserrechtlicher Sicht ein derartiger Betrieb neben einem Fließgewässer zulässig ist (z. B. Koteintrag).
- Im Süden ist ggf. eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.
- Das Landratsamt Dachau wird um Überprüfung gebeten, ob bereits für den Betrieb im Nebenerwerb mit 1.000 Legehennen mit 2 Mobilställen bereits eine Baugenehmigung erforderlich und die Nutzung überhaupt zulässig ist.
- Auf der „Hofstelle“ wurden in den letzten Jahren ohne Genehmigung bauliche Anlagen errichtet bzw. angrenzend eine Fläche von ca. 650 m² abgeschoben und mind. planiert. Hier wird ebenfalls um bauaufsichtliche Überprüfung und Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit gebeten.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Bau- und Werkausschuss
11. Dezember 2024
Nr. 118/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung eines Bestandshauses mit Neubau-Anbau (Erweiterung) zu einem Boardinghouse (Business Apartments), Änderung der Dachkonstruktion des Nebengebäudes Garage sowie Nutzungsänderung Garage zu Lager- und Funktionsräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 765/100 der Gemarkung Karlsfeld, Gaußstraße 6

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 "Gewerbegebiet V zwischen Bajuwarenstraße und Würmkanal". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein "Gewerbegebiet" GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Grundstück ist bebaut. Im Zuge der Nutzungsänderung in ein Boardinghouse mit 15 Betten wird das Bestandsgebäude im Norden im 1. und 2. Obergeschoß erweitert. Das Vorhaben (II VG) hat eine Grundfläche von 13,63 m auf 11,69 m (O) bzw. 9,87 m (W), eine Wandhöhe von 10,03 m und ein extensiv begrüntes Flachdach.

Auf dem Grundstück waren bislang 19 Stellplätze (2 Garage/17 offene Stellplätze) vorhanden. 1 offener Stellplatz wird zurückgebaut. Ein weiterer wird aus baulichen Gründen zu 2 Motorradabstellplätzen umgenutzt. Die 2 Stellplätze der Garage werden im Erdgeschoß unter den Anbau verlagert. Des Weiteren sind 4 Fahrradabstellplätze vorhanden, ein 5. wird ergänzt.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich aber eine Nebenanlage, die dort zwischen 2006 und 2009 unzulässigerweise errichtet wurde. Hierfür wäre eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich. Diese wird aber nicht in Aussicht gestellt.

Örtliche Bauvorschriften

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist bis dato nicht gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Die max. Aufenthaltszeit von bis zu 6 Monaten wird als kritisch erachtet. Diese ist ggf. z. B. auf max. 3 Monate zu reduzieren.

Hinweis:

- Die Abstandsfläche im Norden ist nicht eingehalten. Es sind mind. 3,00 m erforderlich. Nachgewiesen werden nur 2,28 m.
- Die Abstandsflächen wurden grundsätzlich nicht richtig ermittelt.
- Es fehlt die Darstellung der westlichen Baugrenze.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Bestandshauses mit Neubau-Anbau (Erweiterung) zu einem Boardinghouse wird nicht erteilt.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind bis dato nicht gesichert bzw. nachgewiesen.

Für die sich in der südöstlichen Grundstücksecke befindliche Nebenanlage, die dort zwischen 2006 und 2009 unzulässigerweise errichtet wurde, kann keine Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden. Diese ist zurückzubauen.

Die max. Aufenthaltszeit von bis zu 6 Monaten wird als kritisch erachtet. Diese ist ggf. z. B. auf max. 3 Monate zu reduzieren.

Hinweis:

- Die Abstandsfläche im Norden ist nicht eingehalten. Es sind mind. 3,00 m erforderlich. Nachgewiesen werden nur 2,28 m.
- Die Abstandsflächen wurden grundsätzlich nicht richtig ermittelt.
- Es fehlt die Darstellung der westlichen Baugrenze.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
11. Dezember 2024
Nr. 119/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Kunst am Bau

Herr Neumann fragt ob sich der Erste Bürgermeister bereits bzgl. der Thematik „Kunst am Bau“ am neuen Gymnasium erkundigt hat.

Der Erste Bürgermeister antwortet, dass dies noch nicht erfolgt ist.

B) Gespräch mit dem Bürger

Frau Leukhart fragt, ob Herr Neumann bereits die Tiefgarageneinfahrt am Frühlingsplatz getestet hat, welche nur eine Höhe von 2,0 m hat.

Herr Neumann verneint die Frage.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 11.12.2024

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister