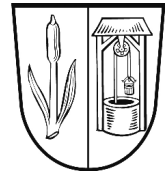


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 12

Sitzung am: Mittwoch, 13. Dezember 2023

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:36 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 25.10.2023
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispanners mit 2 Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 978/8 der Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 21
3. Vorberatung zum Erlass einer Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Gestaltungssatzung – GestS)
4. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe Herr Christian Bieberle Herr Marco Brandstetter Herr Michael Gold Frau Cornelia Haberstumpf-Göres (ab 18:05 Uhr, TOP 2) Herr Hans Hirth Herr Peter Neumann Herr Paul-Philipp Offenbeck Frau Janine Rößler-Huras Herr Christian Sedlmair (ab 18:15 Uhr, TOP 3) Herr Franz Trinkl Herr Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Thomas Kirmse

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
13. Dezember 2023
Nr. 159/2023
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

**Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom
25.10.2023**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.10.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

Frau Haberstumpf und Herr Sedlmair sind noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispanners mit 2 Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 978/8 der Gemarkung Karlsfeld, Jägerstraße 21

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 bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Dreispänner (E + 1, Hauptgrundfläche 9,20 m auf 16,00 m, Anbau im Westen 2,50 m auf 16,08 m und im Süden 7,20 m auf 2,42 m, Wand- / Firsthöhen 5,85 m, 6,06 m 8,83 m / 9,28 m, Satteldach 35° bzw. Flachdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden in einer Doppelgarage (teilweise im Wohngebäude liegend) und als 4 offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Wird bei Einhaltung des Baurechts die neue Wohnbebauung in der vorgeschlagenen Lage befürwortet?

Die vorgeschlagene Lage der neuen Wohnbebauung wird befürwortet.

2. Ist der Baukörper des Hauptgebäudes mit einer Breite von 11,70 m und einer Länge von 18,42 m und einer Traufhöhe von ca. 6,06 m bei Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig? Die Dachneigung beträgt dabei 35°.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde die Allacher Straße 80a, 80b herangezogen.

3. Sind die Garagen und Stellplätze an den vorgeschlagenen Orten auf dem Grundstück genehmigungsfähig.

Die Garagen und Stellplätze an den vorgeschlagenen Orten sind grundsätzlich möglich. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist zu beachten: Garagen benötigen eine lichte Breite von 5,30 m (Doppelgarage) sowie eine lichte Tiefe von 5,00 m.

Die gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Dreispanners wird in Aussicht gestellt.

1. Die vorgeschlagene Lage der neuen Wohnbebauung wird befürwortet.

2. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde die Allacher Straße 80a, 80b herangezogen.
3. Die Garagen und Stellplätze an den vorgeschlagenen Orten sind grundsätzlich möglich. Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist zu beachten: Garagen benötigen eine lichte Breite von 5,30 m (Doppelgarage) sowie eine lichte Tiefe von 5,00 m.

Die gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Sedlmair ist noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

Vorberatung zum Erlass einer Satzung über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Gestaltungssatzung - GestS)

Sachverhalt:

Seit der BayBO-Novelle im Jahr 2021 existiert eine Rechtsgrundlage, wonach Gemeinden Satzungen über die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke erlassen können. Eine Rechtsgrundlage zur Regelungen von Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen existiert zudem bereits seit längerer Zeit. Von beiden Regelungsmöglichkeiten soll mit dem beiliegenden Satzungsentwurf Gebrauch gemacht werden.

Am 20.05.2020 wurde im Bau- und Werkausschuss bereits ein Beschluss nach einem Antrag der SPD-Fraktion gefasst, wonach die Aufnahme von Festsetzungen zur Bepflanzung von Vorgärten und ein Verbot der Versiegelung (bei neu aufzustellenden Bebauungsplänen) beachtet wird. Diese Regelungen können mit der Satzung auf Gebiete ohne Bebauungsplan ausgeweitet werden.

Folgende wesentliche Regelungsinhalte sind im Satzungsentwurf enthalten:

- Die Satzung gilt im gesamten Gebiet der Gemeinde Karlsfeld mit Ausnahme von Industrie- und Gewerbegebieten.
- Sie findet Anwendung, sobald ein Antrag auf baurechtliche Prüfung (z.B. Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung, Antrag auf isolierte Befreiung) gestellt wird oder ein verfahrensfreies Vorhaben umgesetzt werden soll.
- Regelungen in Bebauungsplänen gehen der Satzung vor.
- Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen:
 - Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten, soweit keine andere zulässige Nutzung (z.B. Stellplätze, Kinderspielflächen oder Zugangswege) erfolgt.
 - Als Grünflächen gelten Flächen, die mit natürlichen Pflanzen wie Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen gestaltet sind.
 - Nicht als Grünflächen gelten Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen.
 - Bei Maßnahmen mit mehr als 50 m² neu überbauter, befestigter oder versiegelter Fläche ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen
- Gestaltung und Höhe von Einfriedungen:
 - Der Begriff der Einfriedung wird definiert und es wird klargestellt, dass lebende Hecken und Kletterhilfen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen keine Einfriedungen im Sinne der Satzung sind.
 - Die Regelungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gelten nur entlang von öffentlichen Verkehrsflächen. Die Rechtsgrundlage ermöglicht den Satzungserlass nur zur Gestaltung des Ortsbildes. Da das Ortsbild hinsichtlich der Einfriedungen ausschließlich durch die Einfriedung der

Vorgärten geprägt wird, werden die Regelungen auf eben jene Einfriedungen beschränkt.

- Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,20 m ab Geländeoberkante des Baugrundstücks nicht überschreiten.
 - Einfriedungen sind offen herzustellen. Von den Einfriedungen darf keine wandartige Wirkung ausgehen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Beispiele für offen gestaltete Einfriedungen sind Staketenzäune, Stabmattenzäune, Jägerzäune oder Maschendrahtzäune. Beispiele für nicht offen gestaltete Einfriedungen sind Mauern, Gabionen, Sichtschutzelemente oder flächenartige Holzzäune.
 - Einfriedungen sind so auszuführen, dass Kleintiere die Möglichkeit haben zu queren. Zu diesem Zweck müssen definierte Durchgangsmöglichkeiten berücksichtigt werden.
- Von den Anforderungen dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.
 - Der Verstoß gegen Regelungsinhalte der Satzung ist bußgeldbewehrt.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Gestaltungssatzung in der Fassung des beiliegenden Entwurfs vom 15.11.2023 mit den vorgebrachten Anregungen zu erlassen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
13. Dezember 2023
Nr. 162/2023
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 13.12.2023

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister