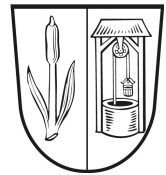


Gemeinde

Karlsfeld



NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 10

Sitzung am: Mittwoch, 23. Oktober 2024

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:10 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste
Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.09.2024
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Bürogebäudes mit Ausstellung und Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 3735/10 der Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße 10b
3. Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau von 2 Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/16 der Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 38
4. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Stefan Kolbe	
Herr Christian Bieberle	
Herr Marco Brandstetter	
Herr Robin Drummer	Herr Franz Trinkl
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 Bernd Wanka	

Entschuldigte:

Name
Herr Franz Trinkl

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
23. Oktober 2024
Nr. 103/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.09.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 25.09.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Frau Haberstumpf-Göres und Herr Wanka sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211

Bau- und Werkausschuss
23. Oktober 2024
Nr. 104/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Bürogebäudes mit Ausstellung und Lager auf dem Grundstück Fl.Nr. 3735/10 der Gemarkung Karlsfeld, Einsteinstraße 10b

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 "Am Burgfrieden". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

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

Das Grundstück liegt im Bereich eines faktischen Überschwemmungsgebiets.

Das Grundstück ist unbebaut. Das Vorhaben (III VG) hat eine Grundfläche von 26,32 m auf 11,54 m, eine Wandhöhe von 11,89 m und ein Flachdach.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück als 8 offene Stellplätze und in 1 Garage nachgewiesen sowie 4 Fahrradabstellplätze (überdacht).

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 3,00 m.
- Baumpflanzung nach 6 offenen Stellplätzen anstatt nach 4 (B) 6.6).

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

Aus Sicht der Gemeinde ist die zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 nicht eingehalten. Die Fläche mit Rasenpflaster (Parkplätze) wurde um 20 % gemindert. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans wird auch auf Grund der Problematik der hohen Grundwasserstände im Gemeindegebiet nicht in Aussicht gestellt.

Örtliche Bauvorschriften

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist nicht eingehalten – es sind mind. 7 Fahrradabstellplätze erforderlich.

Die lichte Breite der Garage ist noch zu vermaßen, mind. 2,75 m.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Hinweis:

- Die Abstandsfläche im Westen beträgt 3,03 m.
- Für die Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes um 0,10 m ist aus Sicht der Gemeinde keine Befreiung erforderlich, da von diesem gemäß Festsetzung B) 3.3 Satz 2 um +/- 0,50 m abgewichen werden darf.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Bürogebäudes mit Ausstellung und Lager wird nicht erteilt.

Die Abwasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Aus Sicht der Gemeinde ist die zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 nicht eingehalten. Die Fläche mit Rasenpflaster (Parkplätze) wurde um 20 % gemindert. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans wird auch auf Grund der Problematik der hohen Grundwasserstände im Gemeindegebiet nicht in Aussicht gestellt.

Die Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten – es sind mind. 7 Fahrradstellplätze erforderlich. Die lichte Breite der Garage ist noch zu vermaßen, mind. 2,75 m.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die vorgenannten Punkte als erledigt betrachtet werden können.

Das gemeindliche Einvernehmen wird zu folgender Befreiung vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt:

- Überschreitung der Baugrenze im Süden um ca. 3,00 m.
- Baumpflanzung nach 6 offenen Stellplätzen anstatt nach 4 (B) 6.6).

Hinweise:

- Die Abstandsfläche im Westen beträgt 3,03 m.
- Für die Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes um 0,10 m ist aus Sicht der Gemeinde keine Befreiung erforderlich, da von diesem gemäß Festsetzung B) 3.3 Satz 2 um +/- 0,50 m abgewichen werden darf.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Wanka ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
23. Oktober 2024
Nr. 105/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch eines Bestandsgebäudes und Neubau von 2 Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 752/16 der Gemarkung Karlsfeld, Heidestraße 38

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.

In der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 20.07.2022 (BA Nr. 106/2022) wurde dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage einstimmig das gemeindliche Einvernehmen aufgrund des fehlenden Einfügens nicht erteilt. In der Folge wurde das Vorhaben ebenfalls durch das Landratsamt Dachau abgelehnt.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Anstelle des Bestands sollen nun 2 Doppelhäuser (je E + 1, Hauptgrundfläche 13,95 m auf 11,34 m, Wand- / Firsthöhe 6,60 m / 10,10 m, Walmdach 32°/70°; Erker EG 1,00 m auf 3,70 m (W) und 4,50 m auf 1,50 m (S), Wandhöhe ~3,25 m, Flachdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden als 12 offene Stellplätze (7 Senkrechtparker an der Heidestraße) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch die Stellplätze Nr. 1 – 8 und die Müllsammelstelle vollständig sowie durch den Stellplatz Nr. 9 teilweise.
- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zur faktischen Baugrenze (Heidestraße 30a – Heidestraße 50) durch das 2. Doppelhaus, 2 Gartengerätehäuser und Stellplatz Nr. 12 vollständig sowie durch Stellplatz Nr. 11 teilweise.
- Bauweise Erdgeschoß + 1 Obergeschoß anstatt Erdgeschoß.

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 Winterstraße 29 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Gaubensatzung:

Die Gaubensatzung ist bis auf den Abstand Gaube/First eingehalten. Die Oberkante der Dachgaube muss mindestens 1,00 m tiefer liegen als der First. Dieser Abstand ist in der Planzeichnung nicht angegeben, sondern nur der Abstand der Traufe der Gaube zum First.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht gesichert.

Hinweise:

- Die Berechnung der Abstandsfläche der Gauben ist zu prüfen.
- Es fehlt die Darstellung/Vermaßung der Eingangsüberdachung insbesondere im Bereich der Zufahrt (Haus 2 und Haus 4) sowie die Wandhöhe bei den Erkern.
- Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Hausgrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.
- Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet. Es wird empfohlen u.a. die Terrassenflächen zu minimieren.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von 2 Doppelhäusern wird nicht erteilt.

Die Gaubensatzung ist hinsichtlich des Abstands Gaube/First nicht eingehalten. Die Oberkante der Dachgaube muss mindestens 1,00 m tiefer liegen als der First. Dieser Abstand ist in der Planzeichnung nicht angegeben, sondern nur der Abstand der Traufe der Gaube zum First.

Die Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Gaubensatzung eingehalten und die Abwasserbeseitigung gesichert ist.

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

- Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch die Stellplätze Nr. 1 – 8 und die Müllsammelstelle vollständig sowie durch den Stellplatz Nr. 9 teilweise.

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zur faktischen Baugrenze (Heidestraße 30a – Heidestraße 50) durch das 2. Doppelhaus, 2 Gartengerätehäuser und Stellplatz Nr. 12 vollständig sowie durch Stellplatz Nr. 11 teilweise.
- Bauweise Erdgeschoß + 1 Obergeschoß anstatt Erdgeschoß.

Hinweise:

- Die Berechnung der Abstandsfläche der Gauben ist zu prüfen.
- Es fehlt die Darstellung/Vermaßung der Eingangsüberdachung insbesondere im Bereich der Zufahrt (Haus 2 und Haus 4) sowie die Wandhöhe bei den Erkern.
- Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen und die Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem dazugehörigen Hausgrundstück liegen, zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.
- Es wird auf die hohe Versiegelung des Grundstücks hingewiesen. Folglich ist nicht mehr nur von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen. Anzusprechen ist dabei die problematische Versickerung des Niederschlagswassers im Zusammenhang bei gleichzeitig hohen Grundwasserständen im Gemeindegebiet. Es wird empfohlen u.a. die Terrassenflächen zu minimieren.

Abstimmungsergebnis:

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

Herr Wanka ist bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Bau- und Werkausschuss
23. Oktober 2024
Nr. 106/2024
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

Es werden keine Bekanntgaben und Anfragen behandelt.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 23.10.2024

Demus
Schriftführerin

Kolbe
Erster Bürgermeister