

NIEDERSCHRIFT

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 11

Sitzung am: Mittwoch, 30. November 2016

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 18:25 Uhr

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09. November 2016
2. Sportpark, Rückbau Heizung;
Auftragsvergabe Gebäudeautomation
- Kenntnissgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO
3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung zweier Wohngebäude mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 371/6, Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 7
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/32, Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 9
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Reihenhäusern mit vier Doppelparkgaragen Haus 1 bis 4 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981/29, Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 22
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Boardinghouses mit 15 Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1051/2, Gemarkung Karlsfeld, Bayernwerkstraße (67)
7. Bekanntgaben und Anfragen

Bau- und Werkausschuss
30. November 2016
Nr. 121/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09. November 2016

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 09. November 2016 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 0242.211

Bau- und Werkausschuss
30. November 2016
Nr. 122/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Sportpark, Rückbau Heizung; Auftragsvergabe Gebäudeautomation
- Kenntnissgabe gemäß Art. 37 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Da vor Ablauf der Zuschlagsfrist keine Sitzung mehr stattgefunden hat, wurde das Gewerk Gebäudeautomation am 10.11.2016 durch den 1. Bürgermeister als Eilgeschäft an die Firma

Gesellschaft für Gebäudeautomation mbH
Joseph-von-Fraunhofer-Str. 7
86551 Aichach

vergeben.

EAPI-Nr. 5212.03

Bau- und Werkausschuss
30. November 2016
Nr. 123/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung zweier Wohngebäude mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 371/6, Gemarkung Karlsfeld, Zweigstraße 7

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands sollen zwei Wohngebäude (**Vordergebäude:** Grundfläche 13,50 m auf 17,00 m (II) zzgl. Anbau südseitig 2,00 m auf 7,00 m, Wand- / Firsthöhe von 6,20 m / 11,10 m, Walmdach 36° Dachneigung / **Rückgebäude:** Grundfläche 12,00 m auf 16,00 m (II), Wand- / Firsthöhe von 6,20 m / 10,56 m, Satteldach 36° Dachneigung) errichtet werden.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „allgemeinen Wohngebiet“ WA (§ 4 BauNVO).

Mit dem Antrag auf Vorbescheid ist folgende Fragestellung verbunden:

- Ist das geplante Vordergebäude planungsrechtlich, nach § 34 BauGB, zulässig?

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Grundfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein; max. zulässige Grundfläche von 12,00 m auf 16,00 m.

- Ist das geplante Rückgebäude planungsrechtlich, nach § 34 BauGB, zulässig?

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Grundfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

- Ist die Höhenentwicklung des Vordergebäudes planungsrechtlich, nach § 34 BauGB, zulässig?

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

- Ist die Höhenentwicklung des Rückgebäudes planungsrechtlich, nach § 34 BauGB, zulässig?

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid wird grundsätzlich erteilt; das Vordergebäude fügt sich aber hinsichtlich seiner Grundfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (max. zulässige Grundfläche von 12,00 m auf 16,00 m).

Die Stellplätze sind entsprechend der gemeindlichen Satzung herzustellen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
30. November 2016
Nr. 124/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück
Fl.-Nr. 888/32, Gemarkung Karlsfeld, Lilienstraße 9**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 a – „Baulinienplan 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 derzeit im vorderen Bereich mit einem Wohngebäude (I + D) bebaut. Im hinteren Grundstücksbereich soll ein Gebäude (E + D, Grundfläche ca. 9,00 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 3,50 m / 8,00 m, Satteldach 45° Dachneigung) errichtet werden. Die Stellplätze für den Neubau (2) werden oberirdisch in 1 Garage und wohl als offener Stellplatz nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

Das Vorhaben liegt teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist erforderlich.

Durch das Vorhaben werden die Grundzüge der Planung berührt. Bisher ist keine Bebauung in 2. Reihe vorhanden; das Vorhaben stellt einen Präzedenzfall dar.

Eine Befreiung wird daher nicht empfohlen.

Das Vorhaben fügt sich zwar im Weiteren in die Eigenart der näheren Umgebung ein; die fahrtechnische Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs ist aber nicht gegeben, da die Durchfahrtsbreite im Bereich des Bestandes weniger als 3,00 m beträgt.

Es fehlt der Nachweis über den Ersatz der abzubrechenden Garage.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung vom Baulinienplan Nord - Errichtung Vorhaben teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen - wird nicht erteilt.

Die fahrtechnische Erschließung des hinteren Grundstückbereichs ist nicht gegeben, da die Durchfahrtsbreite im Bereich des Bestandes weniger als 3,00 m beträgt.

Es fehlt der Nachweis über den Ersatz der abzubrechenden Garage.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.11

Bau- und Werkausschuss
30. November 2016
Nr. 125/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von vier Reihenhäusern mit vier Doppelparkgaragen Haus 1 bis 4 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 981/29, Gemarkung Karlsfeld, Westenstraße 22

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in einem Gebiet 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 Vierspänner mit einer Grundfläche von 10,75 m (EG) / 9,00 m (OG) auf 26,10 m, II Vollgeschossen, einer Wand- / Firsthöhe von 6,00 m / 10,50 m sowie einem Satteldach mit 45° Dachneigung errichtet werden. Die Stellplätze werden oberirdisch in 4 Duplexgaragen untergebracht.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Baukörperlänge nicht die Eigenart der näheren Umgebung ein (vorhanden max. 24,00 m).

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; die Duplexparker entsprechen nicht den geforderten lichten Höhe / Breite. Die Wandhöhe beträgt laut Datenblatt 3,09 m.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von vier Reihenhäusern mit vier Doppelparkgaragen wird nicht erteilt (vorhandene Baukörperlängen max. 24,00 m). Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten; die Duplexparker entsprechen nicht der geforderten lichten Höhe / Breite. Die Wandhöhe beträgt laut Datenblatt 3,09 m.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01

Bau- und Werkausschuss
30. November 2016
Nr. 126/2016
Status: Öffentlich

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Boardinghouses mit 15 Gästezimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr.1051/2, Gemarkung Karlsfeld, Bayernwerkstraße (67)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Es liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 56 „Westlich der Bundesbahn, nördlich der Südenstraße“. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Es ist ein „Mischgebiet“ MI (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind mit Ausnahme der bereits vorhandenen Wohnnutzung nur noch gewerblich genutzte Gebäude.

Das Grundstück ist unbebaut. Der Baukörper (II) hat eine Grundfläche von 12,67 m auf 11,968 m zzgl. 2 Anbauten mit 1,52 m auf 5,86 m, eine Wand- / Firsthöhe von 6,40 m / 11,42 m und ein Satteldach mit 40° Dachneigung.

Die Stellplätze werden oberirdisch als 15 offene Stellplätze (davon 1 als Stellplatz für Personen mit Behinderung) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für die Abweichungen vom Bebauungsplan werden folgende Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB benötigt:

- Abweichung von den Baulinien in Gänge zwischen 0,20 m und 1,50 m (A.3.1)
- Überschreitung der Baulinien durch Balkone im Obergeschoß um ca. 0,75 m (A.3.1)
- offene anstelle geschlossene Bebauung (B.1.3)
- keine Unterteilung von Fensterflächen > 1,00 m² Glasfläche (B.4.2.2)
- Dacheindeckung grau anstelle rot (B.4.3.2)
- liegende Dachfenster auf west-/östlichen Dachflächen anstelle nur auf nördlichen Dachflächen sowie größer als 0,30 m² (B.4.3.4)
- Zwerchgiebel mit einer Breite von 2,60 m anstelle Gaube mit einer Breite von max. 2,40 m (B.4.3.5)

Das gemeindliche Einvernehmen zu den Befreiungen kann erteilt werden, da bei den meisten Festsetzungen nicht die Grundzüge der Planung berührt werden. Die zwingende Einhaltung der Baulinien bzw. geschlossene Bauweise würde eine Bebauung des Grundstücks auf Grund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen erheblich erschweren. Der Zwerchgiebel sollte max. eine Breite von 2,40 m aufweisen.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist grundsätzlich eingehalten; es fehlt aber aus Platzgründen ein zweiter Stellplatz für Personen mit Behinderung (§ 5 Abs. 5).
 „Da keine barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Zimmer gefordert und geplant sind, ist mit einem erhöhten Bedarf an behindertengerechten Stellplätzen nicht zu rechnen.“
 Der beantragten Abweichung kann zugestimmt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Boardinghouses mit 15 Gästezimmern wird erteilt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Abweichung von den Baulinien in Gänge zwischen 0,20 m und 1,50 m
- Überschreitung der Baulinien durch Balkone im Obergeschoß um ca. 0,75 m
- offene anstelle geschlossene Bebauung
- keine Unterteilung von Fensterflächen > 1,00 m² Glasfläche
- Dacheindeckung grau anstelle rot
- liegende Dachfenster auf west-/östlichen Dachflächen anstelle nur auf nördlichen Dachflächen sowie größer als 0,30 m²
- Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 2,40 m anstelle Gaube mit einer Breite von max. 2,40 m

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt zu folgender Abweichung von der Stellplatzsatzung:

1 anstelle von 2 Stellplätzen für Personen mit Behinderung.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPI-Nr. 6024.01