



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

Gremium: Gemeinde Karlsfeld
Bau- und Werkausschuss Nr. 9

Sitzung am: Mittwoch, 25. September 2024

Sitzungsraum: Rathaus, Großer Sitzungssaal

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:01 Uhr

Anwesend/ siehe Anwesenheitsliste

Abwesend:

Status: Öffentliche Sitzung
Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.07.2024
2. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/3 der Gemarkung Karlsfeld, Seestraße 26
3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1023/7 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 55
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1045/34 der Gemarkung Karlsfeld, Eschenweg 9
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/76 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße (63)
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit 3 Garagen und 5 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 986/3 der Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 30
7. Bekanntgaben und Anfragen

Anwesende:

Name	Vertreter für
Herr Christian Bieberle	
Herr Michael Gold	
Frau Cornelia Haberstumpf-Göres	
Herr Stefan Handl	Herr Stefan Kolbe
Herr Adrian Heim	Herr Marco Brandstetter
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
Herr Stefan Kolbe
Herr Marco Brandstetter

Unentschuldigte:

Name
-

Verwaltung:

Herr Günter Endres

Schriftführerin:

Frau Daniela Demus

Der 2. Bürgermeister eröffnet die Sitzung, stellt sowohl die form- und fristgerechte Ladung als auch die Beschlussfähigkeit fest.

Bau- und Werkausschuss
25. September 2024
Nr. 94/2024
Status: öffentlich

Niederschriftauszug

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.07.2024

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung vom 24.07.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 751/3 der Gemarkung Karlsfeld, Seestraße 26

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 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Doppelhaus (E + 1, Grundfläche 16,00 m auf 6,75 m, Wand- / Firsthöhe 6,30 m / 8,84 m, geknicktes Satteldach 45°/23°) errichtet werden.

Die Stellplätze werden als 4 offene Stellplätze (Senkrechtparker an der Seestraße) auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit abgeklärt werden.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Geringfügige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch das Wohngebäude und
- 3 offene Stellplätze vollständig sowie 1 offener Stellplatz überwiegend außerhalb des Bauraums.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können in Aussicht gestellt werden. Die Befreiungen werden aber nicht für Garagen bzw. Carports in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Winterstraße 1, 1a, 1b herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Stellungnahmen zur Wasserversorgung, Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung liegen noch nicht vor.

Hinweis:

Bei einer Neubebauung ist der vom Eigentümer für Zufahrt und Garten in Anspruch genommene öffentliche Grund zurückzugeben.

Beschluss:

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

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung gesichert sind.

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

- Geringfügige Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch das Wohngebäude (Antrag auf Befreiung angefordert) und
- 3 offene Stellplätze vollständig sowie 1 offener Stellplatz überwiegend außerhalb des Bauraums (Antrag auf Befreiung angefordert).

Die Befreiungen werden nicht für Garagen bzw. Carports in Aussicht gestellt.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen und Stellplätze – sind einzuhalten.

Hinweis:

Bei einer Neubebauung ist der vom Eigentümer für Zufahrt und Garten in Anspruch genommene öffentliche Grund zurückzugeben.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1023/7 der Gemarkung Karlsfeld, Wehrstaudenstraße 55

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 liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

Das Grundstück ist bebaut. Anstelle des Bestands soll ein Zweifamilienhaus (E + D, Hauptgrundfläche 9,00 m auf 19,44 m, Wand- / Firsthöhe 4,04 m / 8,89 m, Satteldach ~54°; der mittlere Bereich des Baukörpers springt auf 3,44 m Länge um 1,05 m zurück, Wandhöhe 6,10 m, Flachdach) profilgleich zum Nachbarn (bezogen aber nur auf das straßenseitige Bauteil E + D und die Längenabwicklung) errichtet werden.

Die Stellplätze werden als 4 offene Stellplätze (Senkrechtparker) an der Wehrstaudenstraße nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sind folgende Fragestellungen verbunden:

1. Der Baukörper greift im Westen die Flucht des benachbarten Baukörpers auf Fl.Nr. 1023/8 auf und bleibt hinter der Flucht der Baukörper auf den Fl.Nr. 1021/6 und 1021/7 zurück. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen wird die einmalige 16 m – Regelung gleichmäßig auf die südlichen Giebelflächen aufgeteilt.
Ist die Positionierung des geplanten Baukörpers im Grundstück wie dargestellt möglich?

Die vorgeschlagene Lage des geplanten Baukörpers ist zulässig.

Die vordere sowie die rückwärtige faktische Baugrenze ist eingehalten.

Der Nachweis der ½ Abstandsflächen kann aus Sicht der Gemeinde wie dargestellt erfolgen.

2. Zusammen mit der bestehenden Doppelhaushälfte auf Fl.Nr. 1023/8 ergibt sich bei längengleichem Anbau an den Bestand eine BGF von ca. 318 m².
Die Wohnanlage auf Fl.Nr. 1021/7 hat eine BGF von ca. 315 m².
Ist eine Bebauung mit der genannten BGF in Anlehnung an die Bebauung auf Fl.Nr. 1021/6 und 1021/7 möglich?.

Es handelt sich hierbei nicht um die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF), sondern um die zulässige überbaute Fläche = Grundfläche (GR).

Die Bebauung auf dem Nachbargrundstück weist eine GR von ca. 171 m² auf, so dass zusammen mit dem Vorhaben eine GR von 342 m² entstehen würde.

Da beim angeführten Bezugsfall nur eine Fläche von 309 m² überbaut ist, ist max. eine GR von ca. 140 m² auf dem Baugrundstück realisierbar.

Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, ob ein Anbau in der geplanten Art und Weise sinnvoll ist. Hier sollte ggf. eine Beratung durch das Landratsamt Dachau erfolgen.

3. Die Grundfläche der gesamten Bebauung (inkl. Nebengebäude) auf dem Grundstück erhöht sich mit der geplanten Bebauung von ca. 152 m² auf ca. 170 m² (Bilanz Abbruch und Neubau).

Ist eine Genehmigung eines Bauvorhabens wie dargestellt möglich, sofern im Rahmen des Bauvorhabens in Absprache mit den zuständigen Behörden gemäß WHG § 78 Absatz 5 Satz 1 der Verlust von Rückhalterau umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden kann und das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird?

4. Ist alternativ ein Ausgleich über Nebenbestimmungen gemäß WHG § 78 Absatz 5 Satz 2 möglich?

Die Fragestellungen zu 3. und 4. sind nicht Gegenstand der gemeindlichen Stellungnahme.

Dies ist fachlich von der zuständigen Stelle am Landratsamt Dachau zu beurteilen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben fügt sich im Weiteren hinsichtlich der Wand- und Firsthöhen, der geschossigen Wirkung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindlichen Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung scheint eingehalten zu sein.

Die tatsächliche Anzahl der Stellplätze kann aber erst auf Grundlage der Berechnung der Nettowohnfläche geprüft werden.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Stellungnahmen der Gemeindewerke zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser/Niederschlagswasser) liegen noch nicht vor.

Hinweise:

- Wenn im Bereich des straßenseitigen Bauteils profilgleich zum Nachbarn angebaut werden soll, ist die Wandhöhe zu überprüfen. Lt. Bauakte weist der Nachbar nur eine Wandhöhe von ca. 3,80 m und keine 4,04 m auf.
- Die Kellerfenster sind gegen drückendes Wasser abzusichern.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses wird nicht in Aussicht gestellt.

1. Die vorgeschlagene Lage des geplanten Baukörpers ist zulässig.
Die vordere sowie die rückwärtige faktische Baugrenze ist eingehalten.
Der Nachweis der ½ Abstandsflächen kann aus Sicht der Gemeinde wie dargestellt erfolgen.
2. Es handelt sich hierbei nicht um die zulässige Bruttogeschoßfläche (BGF), sondern um die zulässige überbaute Fläche = Grundfläche (GR).
Die Bebauung auf dem Nachbargrundstück weist eine GR von ca. 171 m² auf, so dass zusammen mit dem Vorhaben eine GR von 342 m² entstehen würde.

Da beim angeführten Bezugsfall nur eine Fläche von 309 m² überbaut ist, ist max. eine GR von ca. 140 m² auf dem Baugrundstück realisierbar.

Die Fragestellung zu 3. und 4. ist nicht Gegenstand der gemeindlichen Stellungnahme. Dies ist fachlich von der zuständigen Stelle am Landratsamt Dachau zu beurteilen.

Das Vorhaben fügt sich im Weiteren hinsichtlich der Wand- und Firsthöhen, der geschossigen Wirkung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind bis dato nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die GR auf max. 140 m² reduziert und die gesicherte Erschließung nachgewiesen wird.

Grundsätzlich stellt sich hier die Frage, ob ein Anbau in der geplanten Art und Weise sinnvoll ist. Hier sollte ggf. eine Beratung durch das Landratsamt Dachau erfolgen.

Die gemeindlichen Satzungen – Abstandsflächen, Stellplätze (u.a. Anzahl, Maße) – sind einzuhalten.

Hinweis:

- Wenn im Bereich des straßenseitigen Bauteils profilgleich zum Nachbarn angebaut werden soll, ist die Wandhöhe zu überprüfen. Lt. Bauakte weist der Nachbar nur eine Wandhöhe von ca. 3,80 m und keine 4,04 m auf.
- Die Kellerfenster sind gegen drückendes Wasser abzusichern.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.11

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1045/34 der Gemarkung Karlsfeld, Eschenweg 9

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 liegt im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets "Würm und Würmkanal".

In der öffentlichen Bau- und Werkausschusssitzung am 21.06.2017 (BA Nr. 078/2017) wurde zum Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines bestehenden Mehrfamilienhauses und Neubau eines 4-Spanners das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Genehmigung ist aber zwischenzeitlich abgelaufen.

Das Grundstück ist im südlichen Bereich mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll nun ein Einfamilienhaus (E + I, Hauptgrundfläche 11,50 m auf 10,00 m, Wand- / Firsthöhe 6,80 m / 8,45, Pultdach 10°) mit erdgeschossigem Anbau an der Westseite mit Loggia (3,00 m auf 5,50 m und 3,00 auf 4,50 m, Wandhöhe 3,75 m bzw. 4,55 m, Flachdach/Dachterrasse) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück als Doppelgarage und 2 offene Stellplätze nachgewiesen. Anstelle der abzubrechenden Doppelgarage an der westlichen Grundstücksgrenze werden dort 2 hintereinanderliegende offene Stellplätze errichtet.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Wandhöhe von 8,45 m an der Südseite auf Grund der Ausbildung eines Pultdaches nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde die Wehrstaudenstraße 40, 40r herangezogen. Zulässig ist max. eine Wandhöhe von 7,00 m. Alternativ kann das Pultdach als Satteldach oder Flachdach ausgebildet werden (die Wandhöhe an der Nordseite beträgt 6,80 m).

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Die Breite des offenen Stellplatzes neben der Doppelgarage muss mind. eine lichte Breite von 2,75 m aufweisen, da dieser augenscheinlich beidseitig durch eine Einfriedung begrenzt wird.

Die 2 Ersatzstellplätze sind in der Baugenehmigung zu beauftragen.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Stellungnahmen der Gemeindewerke zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) liegen noch nicht vor.

Hinweis:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses wird nicht erteilt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Wandhöhe von 8,45 m an der Südseite auf Grund der Ausbildung eines Pultdaches nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde die Wehrstaudenstraße 40, 40r herangezogen. Zulässig ist max. eine Wandhöhe von 7,00 m. Alternativ kann das Pultdach als Satteldach oder Flachdach ausgebildet werden (die Wandhöhe an der Nordseite beträgt 6,80 m).

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist nicht eingehalten. Die Breite des offenen Stellplatzes neben der Doppelgarage muss mind. eine lichte Breite von 2,75 m aufweisen, da dieser augenscheinlich beidseitig durch eine Einfriedung begrenzt wird.

Die 2 Ersatzstellplätze (Abbruch Doppelgarage) an der westliche Grundstücksgrenze sind in der Baugenehmigung zu beauftragen.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung ist bis dato nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird bei entsprechender Umplanung sowie Nachweis der gesicherten Erschließung in Aussicht gestellt.

Hinweis:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 755/76 der Gemarkung Karlsfeld, Gartenstraße (63)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, im Geltungsbereich des einfachen Baulinienplans Nr. 1a "Karlsfeld Nord". Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hinsichtlich der überbaubaren Fläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem "Allgemeinen Wohngebiet" WA (§ 4 BauNVO).

Für das Grundstück gibt es auf Grund einer Entscheidung des VG München aus 2023 eine Baugenehmigung vom 30.01.2024 zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (auf BA Nr. 097/2017 und BA Nr. 009/2018 wird verwiesen). Gegen diese Entscheidung hat die Gemeinde Klage beim VG München eingereicht (BA Nr. 21/2024 (A)).

Auf Grund der positiven Entscheidung des VG München wurde nun ein Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses eingereicht.

Das Grundstück ist unbebaut. Es soll ein Doppelhaus (E + 1, Hauptgrundfläche 10,94 m auf 11,35 m, Wand- / Firsthöhe 6,60 m / 10,43 m, Satteldach 35°) mit Erker an der Nordseite (E + 1, 4,16 m auf 0,75 m, ~WH 5,82 m, Pultdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch in 1 Garage und als 3 offene Kfz-Stellplätze (davon 2 Senkrechtparker an der Gartenstraße) nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben hält folgende Festsetzungen des Baulinienplans nicht ein:

- Überschreiten der südlichen und östlichen Baugrenze vollständig durch die Garage und die 3 offenen Stellplätze.
- Überschreiten der östlichen Baugrenze durch das Wohnhaus um ca. 9,40 m.
- Überschreiten der südlichen Baugrenze durch das Wohnhaus um 3,65 m.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung

- der südlichen und östlichen Baugrenze vollständig durch die Garage und die 3 offenen Stellplätze und
- der östlichen Baugrenze durch das Wohnhaus um ca. 9,40 m können in Aussicht gestellt werden.

Der Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Wohnhaus um 3,65 m wird nicht zugestimmt.

Die südliche Baugrenze ist nicht funktionslos. Allein die Tatsache, dass das Grundstück am Randbereich des Bebauungsplans liegt und einer Überschreitung der östlichen Baugrenze eine Zustimmung in Aussicht gestellt wird, bedeutet nicht, dass auch die südliche

Baugrenze, die die straßenseitige Bebauung regelt, hinfällig wird. Die östliche Baugrenze hat eine gänzlich andere Funktion als die südliche, weshalb deren Funktionslosigkeit nicht zugleich zur Funktionslosigkeit der südlichen führt. Eine Befreiung von der südlichen Baugrenze kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die straßenseitige Bebauung bislang eingehalten ist und eine Befreiung einen Bezugsfall darstellt, der in der Folge dazu führen wird, dass die wirksame straßenseitige Baugrenze sukzessive funktionslos wird.

Sollte wider Erwarten das Vorhaben positiv verbeschieden werden, wäre wiederum eine Klage gegen dieses Vorhaben beim VG München einzureichen.

Das Vorhaben fügt sich im Weiteren in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde der Baukörper Gartenstraße 65/Liesl-Karlstadt-Straße 1 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Gaubensatzung:

Die Satzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die Satzung ist nicht eingehalten.

Da die Nettowohnfläche je Einheit mehr als 150 m² beträgt, sind 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser ist nicht gesichert.

Die Vordächer ragen ca. 1,20 m in die Zufahrt zur Garage und Stellplatz.

Hinweise

- Es fehlt die Vermaßung und Dachneigung des Erkers an der Nordseite.
- Die Kellerlichtschächte sind überfahrbar auszuführen.
- Die Kellerfenster sind gegen drückendes Wasser abzusichern.
- Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garage wird nicht erteilt.

Das Vorhaben überschreitet die südliche Baugrenze um 3,65 m. Die südliche Baugrenze ist nicht funktionslos. Allein die Tatsache, dass das Grundstück am Randbereich des Bebauungsplans liegt und einer Überschreitung der östlichen Baugrenze eine Zustimmung in Aussicht gestellt wird, bedeutet nicht, dass auch die südliche Baugrenze, die die straßenseitige Bebauung regelt, hinfällig wird. Die östliche Baugrenze hat eine gänzlich andere Funktion als die südliche, weshalb deren Funktionslosigkeit nicht zugleich zur Funktionslosigkeit der südlichen führt. Eine Befreiung von der südlichen Baugrenze kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die straßenseitige Bebauung bislang eingehalten ist und

eine Befreiung einen Bezugsfall darstellt, der in der Folge dazu führen wird, dass die wirksame straßenseitige Baugrenze sukzessive funktionslos wird.

Da die Nettowohnfläche je Einheit mehr als 150 m² beträgt, sind 2 weitere Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Vordächer sind nicht zulässig, da sie ca. 1,20 m in die Zufahrt zur Garage/Stellplatz hineinragen.

Die Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser ist nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen zur Befreiung vom Baulinienplan zur Überschreitung

- der südlichen und östlichen Baugrenze vollständig durch die Garage und die 3 offenen Stellplätze und
- der östlichen Baugrenze durch das Wohnhaus kann bei einer Umplanung und bei Nachweis der gesicherten Erschließung in Aussicht gestellt werden.

Hinweise

- Es fehlt die Vermaßung und Dachneigung des Erkers an der Nordseite.
- Die Kellerlichtschächte sind überfahrbar auszuführen.
- Die Kellerfenster sind gegen drückendes Wasser abzusichern.
- Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Doppelhäusern mit 3 Garagen und 5 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 986/3 der Gemarkung Karlsfeld, Leinorstraße 30

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 sollen 2 Doppelhäuser (je Haus E + I, Grundfläche 10,00 m auf 12,00 m, Wand- / Firsthöhe 7,12 m / 9,35, Satteldach 24°) mit Terrassenüberdachungen (je Haushälfte 1,50 m auf 5,06 m, Wandhöhe 3,21 m, Flachdach) errichtet werden.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in 3 Einzelgaragen und als 5 offene Stellplätze nachgewiesen.

Bauplanungsrecht

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Bezugsfall wurde die Hans-Kudlich-Straße 38, 40 bzw. 42, 44 herangezogen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächensatzung:

Die gemeindliche Abstandsflächensatzung ist eingehalten.

Stellplatzsatzung:

Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist eingehalten.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert.

Die Stellungnahmen zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) liegen noch nicht vor.

Hinweis:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen.

Beschluss:

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

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind bis dato nicht gesichert.

Das gemeindliche Einvernehmen wird bei Nachweis der gesicherten Erschließung in Aussicht gestellt.

Hinweis:

Bei einer (nachträglichen) Grundstücksteilung ist mind. ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht einzutragen.

Abstimmungsergebnis:

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

EAPL-Nr.: 0242.211; 6024.01

Niederschriftauszug

Bekanntgaben und Anfragen

A) Wohnanhänger

Herr Neumann merkt an, dass über 2-3 Monate ein Wohnanhänger am Parkplatz der Eventalm am Karlsfelder See stand. Dieser stand letztes Jahr bereits dort. Er fragt diesbezüglich, ob das Abstellen des Anhängers genehmigungspflichtig ist, bzw. genehmigt wurde und ob es rechtens ist, das Abwasser auf den Parkplatz abzulassen.

Herr Endres antwortet, dass hierfür der Naherholungsflächenverein und das Landratsamt Dachau zuständig seien. Grundsätzlich sollte dort keine Wohnnutzung stattfinden. In der Regel werden Maßnahmen frühestens nach 3 Monaten eingeleitet (z.B. Info Bauaufsicht). Er wird Kontakt zum Naherholungsflächenverein und den Gemeindewerken aufnehmen.

B) Gespräch mit dem Bürger

Frau Leukhart bittet bei dem Bauvorhaben in der Leinorstraße die alte Brücke über die Würm, den Geh- und Radweg sowie den Zebrastreifen beim Bau der Parkplatzzufahrt zu berücksichtigen.

Herr Endres entgegnet, dass diese Punkte bereits geprüft und berücksichtigt wurden. Deshalb werden alle Parkplätze über die Nordseite angefahren und nur noch ein Parkplatz über die Leinorstraße.

Frau Leukhart fragt, ob Oberflächenwasser nicht mehr auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss.

Herr Endres antwortet, dass Regen- und Niederschlagswasser immer noch auf dem eigenen Grundstück versickert muss.

Bau- und Verkaufsschusssitzung
am 25.09.2024

Demus
Schriftführerin

Handl
2. Bürgermeister