



BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/442/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 24.04.2024

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
07.05.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
11.06.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt einen Vorbescheidantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120. Die Flurnummer 120 und die benachbarte Flurnummer 120/2 (Freisinger Landstraße 11a) waren früher vereint.

Geplant ist, die bestehende Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit durch ein Zweifamilienhaus zu ersetzen. Dabei werden vom Bauherrn zwei Varianten vorgelegt, die sich nur in der Dachgestaltung unterscheiden. Die Grundfläche des Gebäudes soll in beiden Varianten 131 m² erhalten, wobei das Dachgeschoss nach Süden auskragt und dadurch eine überdachte Loggia im Erd- und Obergeschoss entsteht. Das Dachgeschoss ist mit einer Grundfläche von 150m² (mit Gauben) bzw. 134 m² (mit Dacheinschnitt) geplant. Der Neubau soll in beiden Varianten ein Satteldach mit 44° Neigung (wie Bestand) erhalten. In der Hauptvariante (Variante 1) soll ein überdachter Dacheinschnitt auf der Südseite und zwei Gauben an der Nordseite errichtet werden. Durch den Dacheinschnitt entsteht eine überdachte Dachterrasse. In der Variante 2 sind auf der Nord- und Südseite jeweils 2 Gauben geplant. In beiden Varianten entsteht ein zusätzliches Vollgeschoss ohne Kniestock. Die notwendigen Fahrradstellplätze sollen an der Nordgrenze nachgewiesen werden. Diese sollen durch einen neuen Fußweg an der Ostgrenze erschlossen werden. Weitere Änderungen in den Freiflächen sind nicht vorgesehen. Die Geschossfläche liegt bei Variante 1 bei 786 m² und bei Variante 2 bei 802m², jeweils einschließlich des Nachbargebäudes Freisinger Landstr. 11a.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern“. Dieser setzt fest, dass maximal 20 % der Grundstücksflächen für Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagen und Zufahrten) verwendet werden dürfen und das Dacheinschnitte unzulässig sind. Zudem wird eine Gesamtgeschossfläche von 700 m² für die Flurnummern 120 und 120/2 und eine maximale Geschosshöhe von 2 festgelegt. Ein drittes Vollgeschoss ist ausnahmsweise zulässig. Dabei ist auf einen Kniestock zu verzichten. Im Zuge des Vorbescheidantrags werden 6 Fragen gestellt (siehe Anlage). Aufgrund der Fragen werden andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geprüft.

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Fläche für Garagen, Stellplätze und Zufahrten
Da hier keine Veränderung ggü. dem Bestand vorgesehen ist, hat die Überschreitung Bestandsschutz. Hier ist aus Verwaltungssicht demnach keine Befreiung notwendig.
2. Geschossflächenüberschreitung
Aus Sicht der Verwaltung kann der Überschreitung in beiden Varianten zugestimmt werden. Die Überschreitung beträgt insgesamt 12,29 % (Variante 1) bzw. 14,57 % (Variante 2) und liegt damit unter den im Bebauungsplangebiet genehmigten Vergleichsfällen (bspw. Münchener Str. 16, Überschreitung um 36 %). Die Nachverdichtung wird von der Verwaltung begrüßt. Zudem ist die Überschreitung zum größten Teil der Anrechnung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der Treppenträume im Dachgeschoss auf dem Nachbargrundstück geschuldet.
3. Stellplatzablöse
Für das bestehende Gebäude wurden bisher zwei Stellplätze nachgewiesen. Durch den Neubau wird grundsätzlich ein Bedarf von zwei Stellplätzen je Wohneinheit, also insgesamt 4 Stellplätzen ausgelöst. Aufgrund der Nähe zur U-Bahn kann dieser Bedarf auf 3 Stellplätze gesenkt werden. Sollte nun der zweite zusätzliche Stellplatz auch noch abgelöst werden, würde für die zusätzliche Wohneinheit kein Stellplatz errichtet werden. Gerade in diesem Bereich ohne öffentliche Stellplätze direkt an der Staatsstraße könnte dies zu Problemen führen. Daher sollte aus Sicht der Verwaltung zumindest ein zusätzlicher Stellplatz, am besten östlich der bestehenden Stellplätze, errichtet werden. Die Ablöse sollte abgelehnt werden.
4. Dacheinschnitt Variante 1
Im Bebauungsplan werden Dacheinschnitte für unzulässig erklärt. Auch stellt diese Variante nur den Versuch dar, ein drittes Vollgeschoss zu vermeiden. Aus Verwaltungssicht sollte dem Dacheinschnitt nicht zugestimmt werden, da die Vergleichswirkung entlang der Freisinger Landstraße/Münchener Straße zu groß wäre.
- 5./6. Drittes Vollgeschoss
Aus Sicht der Verwaltung sollte aufgrund von Frage 4 die Variante 2 verfolgt werden. Ausnahmsweise ist ein drittes Vollgeschoss zulässig. Die Ausnahme wurde bisher noch nicht oft genutzt und macht in diesem Fall, in dem nur rechnerisch aber nicht optisch ein drittes Vollgeschoss entsteht, Sinn. Durch das rechnerische dritte Vollgeschoss wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses erhöht. Der Ausnahme sollte daher nur im Bezug auf Variante 2 zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidantrag mit Variante 2 zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten in der Freisinger Landstraße 11, Fl.Nr. 120 in Form der Variante 2 zu erteilen. Die Fragen werden wie im Sachvortrag beschrieben, beantwortet.

Anlage/n:

1 - Lageplan

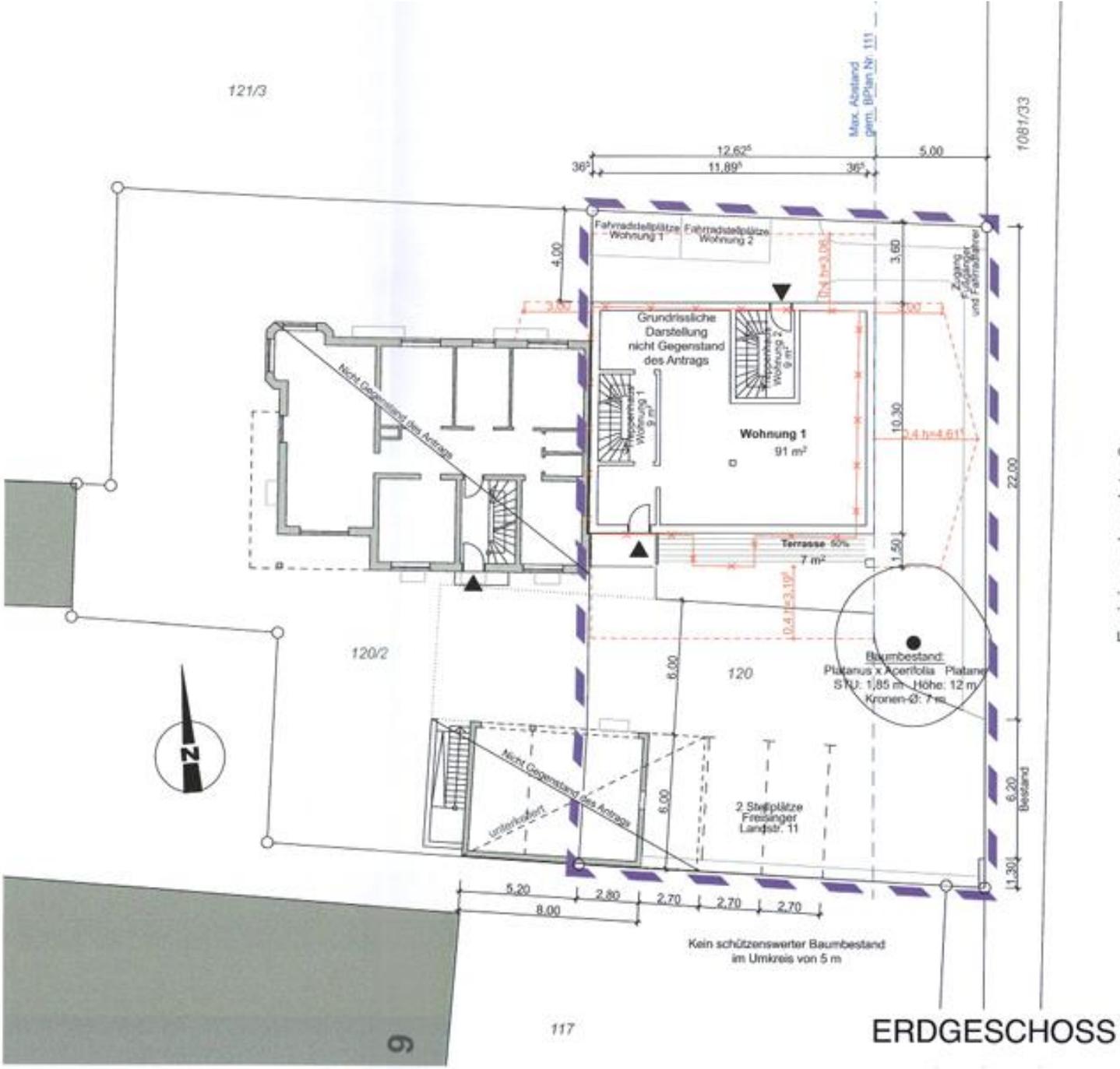
2 - Bplan

3 - Übersichtsplan

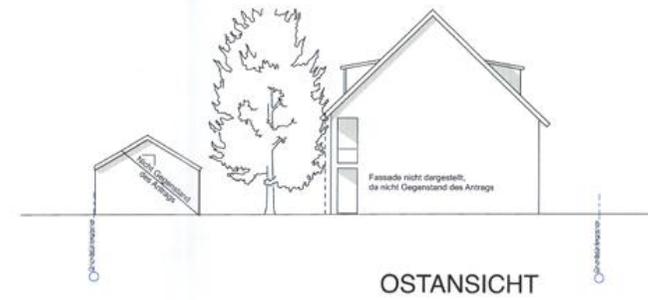
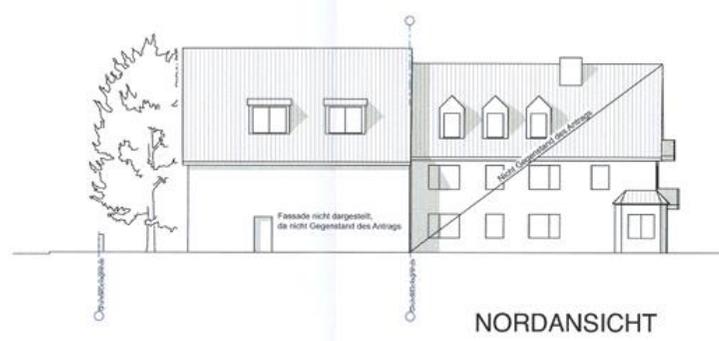
4 - Ansichten, Schnitte

5 - Fragen

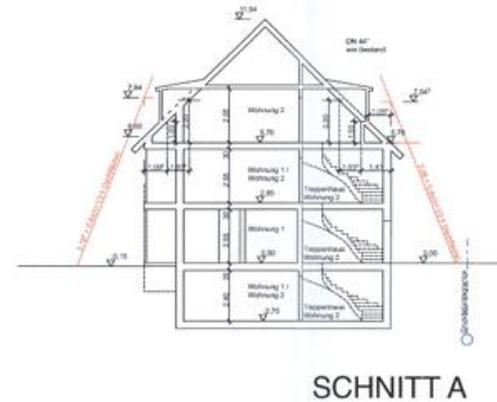
Übersichtsplan



Ansichten, Schnitte



HAUPTVARIANTE LOGGIA AN SÜDSEITE UND DACHGAUBEN AN NORDSEITE



VARIANTE GAUBEN AN SÜD- UND NORDSEITE

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten
Fl.Nr. 120, Freisinger Landstr. 11, Garching b. München**

1. Frage:
Kann einer Überschreitung der gem. Festsetzung A8c) zulässigen 20% der Grundstücksfläche durch Flächen für Kraftfahrzeuge (Stellplätze und Zufahrten) im Hinblick auf die für Erschließung und Stellplatznachweis des rückwärtigen Grundstücks Flur-Nr. 120/2 notwendigen, gesicherten und bestehenden Flächen zugestimmt werden?
Die dargestellte Fläche stellt den Bestand dar, eine Änderung ist nicht geplant. Bei Zugrundelegung der gesamten Grundstücksfläche bei Erstellung des BPlanes 111 von 1.081 m² ergibt sich eine Überschreitung von 5,8%.
2. Frage:
Kann einer Befreiung gem. beiliegendem Antrag auf Befreiung von B-Plan Nr. 111, Festsetzungen A3b) bzgl. der maximal zulässigen Geschoßfläche von 700 m² zugestimmt werden?
3. Frage:
Kann eine Genehmigung im Bauantragsverfahren zu einer Stellplatzablöse bei gleichzeitiger Reduzierung auf 75 % wg. U-Bahnnähe unter 300 m für die Flur-Nr. 120 in Aussicht gestellt werden?

Fragen zum Vorbescheid, Hauptvariante Loggia an Südseite und Gauben an Nordseite:

4. Frage:
Kann der dargestellten Planung zum Dachgeschoß mit offener Loggia als Dacheinschnitt mit gaubenähnlicher Überdachung in Abweichung von Festsetzung A6d) zugestimmt werden?
5. Frage:
Wird einem dritten Vollgeschoß in Form eines ausgebauten Dachgeschoßes ohne Kniestock gemäß Festsetzung A3a) wie dargestellt mit Loggia an der Südseite sowie Gauben an der Nordseite zugestimmt?

Fragen zum Vorbescheid, Variante Gauben an Süd- und Nordseite:

6. Frage:
Wird einem dritten Vollgeschoß in Form eines ausgebauten Dachgeschoßes ohne Kniestock gemäß Festsetzung A3a) wie dargestellt mit Gauben an der Süd- und Nordseite zugestimmt?