

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0030/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 25.11.2024

Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Pf.-Stain-Str. 2, Fl.Nr. 1122/12

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.12.2024	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Pf.-Stain-Str. 2, Fl.Nr. 1122/12.

Geplant ist, den bestehenden Bungalow auf dem Grundstück durch ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und zum Studio ausgebauten Dachgeschoss zu errichten. Die Traufhöhe soll bei 5,95 m liegen. Die Grundfläche des Gebäudes soll 74,73 m², die Geschossfläche ohne Dachgeschoss 149,46 m² betragen. Dies entspricht einer GRZ/GFZ von 0,3/0,609. Im Obergeschoss soll an der südöstlichen Ecke ein Erker mit einer Tiefe nach Süden und Osten von 1 m und an der Westseite ein Erker mit einer Tiefe von 1 m errichtet werden. Das Dach ist als Satteldach mit 42° geplant. An der West- und Ostseite sind jeweils Gauben vorgesehen. Damit die Abstandsflächen eingehalten werden können, rückt das Dachgeschoss von der Fassade an der Nord- und Südseite um jeweils 50 cm ein. Des Weiteren soll an der Westgrenze ein Nebengebäude für Gartengeräte mit einer Höhe von 2,95 m und einem Flachdach errichtet werden. Der notwendigen KFZ-Stellplätze sollen mit einer Flachdachgarage im Norden (6 m x 3 m, Höhe 2,95 m) und einem offenen Stellplatz (6 m x 2 m) an der Ostgrenze nachgewiesen werden. Südlich des offenen Stellplatzes sind die 4 notwendigen Fahrradstellplätze dargestellt. Eine Begrünung der Dächer des Nebengebäudes und der Garage geht aus den Plänen nicht hervor. Ebenso ist nicht ersichtlich, ob das Dachgeschoss Aufenthaltsqualität gem. Art. 45 BayBO hat und damit zur Geschossfläche hinzugerechnet werden müsste. Selbiges gilt für den Hobbyraum im Kellergeschoss.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Wasserturmstraße“. Dieser setzt eine GFZ (einschließlich Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen und die dazugehörigen Treppenträume) von 0,7, eine einen Bauraum mittels Baugrenzen, sowie eine Dachneigung von 30°-33° fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenzen nach Süden im Erdgeschoss um 51-59 cm, im Obergeschoss zusätzlich um 1 m nach Süden und um 1 m nach Osten, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit einer Neigung von 42° benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Baugrenzüberschreitungen zugestimmt werden, da diese geringfügig sind und dadurch die Abstandsflächen auf dem Grundstück bei einer sinnvollen Bebauung eingehalten werden können. Die Erker sind als untergeordnete Bauteile als

städtebaulich nicht relevant einzustufen.

Der Befreiung wegen der Dachneigung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da nur durch die Erhöhung der Dachneigung ein nutzbares Dachgeschoss errichtet werden kann. Dies ist im Sinne der Nachverdichtung. Zudem haben die direkt angrenzenden Nachbarn (Wasserturmstraße 2 und Pf.-Stain-Str. 4) noch im Bestand ähnlich hohe Dachneigungen. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 98 lässt unter Umständen auch eine Dachneigung bis zu 53° zu. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Dachneigung also ein.

Die Verwaltung sieht im Bezug auf den Stellplatznachweis jedoch Anpassungsbedarf. Der offene Stellplatz ist als Längsparker geplant, so dass dieser Bereich zur Straße hin komplett offen sein muss. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Gem. Stellplatzsatzung dürfen Stellplätze, welche zur selben Wohneinheit gehören, auch hintereinander nachgewiesen werden. Daher sollte der offene Stellplatz vor die Garage verschoben werden. Die Fahrradstellplätze sollten auch näher an den Eingang rücken, damit diese besser nutzbar sind. Der Bauherr hat im Vorgespräch bereits die Absicht zur Verschiebung des KFZ-Stellplatzes erklärt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Die Stellplatzsituation sollte wie beschrieben angepasst werden. Der Nachweis der Aufenthaltsqualität des Dachgeschosses und des Hobbyraums im KG ist zu erbringen.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in der Pf.-Stain-Str. 2, Fl.Nr. 1122/12 wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen nach Süden im Erdgeschoss um 51-59 cm, im Obergeschoss zusätzlich um 1 m nach Süden und um 1 m nach Osten, sowie wegen der Errichtung eines Satteldachs mit einer Neigung von 42° wird erteilt. Der offene Stellplatz sollte vor die Garage verschoben werden. Die Fahrradstellplätze sollten eingangsnaher errichtet werden.

Anlage/n:

- 1 - Lageplan
- 2 - BPlan
- 3 - Übersichtsplan
- 4 - Ansichten