

Vorlage Nr.: 2-BV/429/2024
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 23.02.2024
Verfasser: Meinhardt Felix

**Vorbescheidsantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses in der Mühlgasse
10,10a,10b, Fl.Nr. 38/3**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

12.03.2024 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt einen Vorbescheid auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses in der Mühlgasse 10,10a,10b, Fl.Nr. 38/3.

Geplant ist, das bestehende freistehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück abzubrechen und durch einen Neubau mit den Maßen 9 x 9 m und einer Höhe von 6,3 m zu ersetzen. Das bestehende Einfamilienhaus ist eingeschossig, der Neubau soll zwei Geschosse erhalten. Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° geplant. Der Neubau soll etwas weiter östlich von Altbau platziert werden, damit die derzeitige Stellplatzsituation verändert werden kann. So sind die nachzuweisenden Stellplätze aktuell an der östlichen Grundstücksgrenze situiert. Die Zufahrt erfolgt von der Mühlgasse über das gesamte Grundstück. Mit dem Neubau sollen diese durch offene Stellplätze in Zufahrtsnähe ersetzt werden. Für die Mühlgasse 10 a und den Neubau sind 2 Stellplätze nachzuweisen, für die Mühlgasse 10 b ein Stellplatz. Die Stellplätze für die Hausnummer 10 a und den Neubau sind jeweils als hintereinanderliegende Stellplätze mit einem 1,50 m breiten Weg dazwischen errichtet werden. Der einzelne Stellplatz für die 9 b soll senkrecht zu den anderen Stellplätzen an der nördlichen Grenze nachgewiesen werden. Die Zufahrt selbst ändert sich nicht. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des 300 m Radius vom U-Bahnhof, sodass eine Stellplatzreduktion um 25 % möglich ist. Insgesamt müsste er – bezogen auf die Bestandsbauten und den Neubau – 4 Stellplätze nachweisen. Nachgewiesen werden 5 Stellplätze. Ein Fahrradstellplatznachweis wurde bisher nicht erbracht. Es ist außerdem geplant, ein zentrales Mülltonnenhaus an der Nordgrenze zwischen Stellplatz Hausnummer 10b und Gehweg zu errichten. Die GRZ (nur Gebäude) würde auf 0,26, die GFZ (einschließlich Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen) auf 0,56 steigen. Es müssen für die Maßnahme 3 Bäume gefällt werden. Diese sind nicht durch den Bebauungsplan geschützt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern“. Dieser setzt eine GFZ von 0,5 fest. Dabei ist die BauNVO von 1977 zu beachten. Bei der GFZ werden die Aufenthaltsräume einschließlich der dazugehörigen Treppenträume in Nicht-Vollgeschossen angerechnet. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Überschreitung der GFZ von 0,5 auf 0,56 beantragt. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Befreiung zugestimmt werden, da diese nur durch die Anrechnung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen aufgrund der alten BauNVO ausgelöst wird und im Bebauungsplangebiet bereits weitaus höhere GFZ genehmigt wurden (bspw. Münchener Straße 16,

0,86). Ohne die Anrechnung würde sich die GFZ auf 0,45 belaufen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses in der Mühlgasse 10,10a,10b, Fl.Nr. 38/3 zu erteilen. Die fehlenden Unterlagen, insbesondere der Fahrradstellplatznachweis, sind mit dem Bauantrag einzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Bplan
Anlage 3	Übersichtsplan Bestand
Anlage 4	Übersichtsplan Neubau, Ansicht