

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Carportanlage

Vorlage-Nr: GB II/727/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 31.08.2010
Verfasser: Erath Astrid

TOP

Dr. Kiechle, Markus; Verschiebung der Carportanlage auf der Fl.Nr. 1884/101 für die Häuser Untere Straßäcker 16 - 30

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.09.2010 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die Eigentümergemeinschaft der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1884/100 und 1884/101 plant die Errichtung einer Carportanlage für die Häuser Untere Straßäcker 16 – 30.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Untere Straßäcker“. Unter der Nr. 2 d ist u. a. bestimmt: für Carportanlagen werden Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° (traufseitig ansteigend von der Erschließungsstraße gemessen) festgesetzt.

Unter Nr. 4 a ist festgesetzt: Carportanlagen dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Unter Nr. 4 e ist festgesetzt: vor den Carports ist ein Stauraum gemäß den zeichnerischen Festsetzungen einzuhalten.

Es gibt in diesem Bereich bereits 3 Carportanlagen: Fl.Nr. 1884/145 (Anlage 5.1), Fl.Nr. 1884/136 (Anlage 5.2) und Fl.Nr. 1884/126 (Anlage 5.3).

Für die Carportanlage Fl.Nr. 1884/136 gibt es eine Befreiung hinsichtlich der Dachneigung von 5 – 10°.

Hr. Dr. Markus Kiechle (Eigentümer des Reihenhauses Untere Straßäcker 16) kam im Sommer 2008 auf die Stadt Garching b. München mit dem Wunsch zu, die laut Bebauungsplan festgesetzte Gemeinschafts-Carportanlage um ca. 80 cm von seinem Grundstück in Richtung Westen abzurücken.

Die geplante Carportanlage soll 7 Stellplätze aufweisen. Außerdem wird es einen Bereich für ein Müllhäuschen/Fahrradabstellraum geben. Die Anlage wird 27,92 m lang, im Bereich der Stellplätze 5 m breit, (im Bereich Müllhäuschen/Fahrradabstellraum 7,30 m breit) und 3,77m hoch. Das Dach soll eine Neigung von 8° haben.

In der 36.KW 2008 ging eine Unterschriftensammlung der Eigentümer bzgl. des Abrückens bei der Stadt Garching b. München ein; die Eigentümer waren mit dem Abrücken einverstanden.

Ein Telefonat mit dem Landratsamt München (16.09.2008) ergab, dass eine Abweichung bzw. Ausnahme von der GaStellV mit dem Ziel den Einstellplatz auf weniger als 5 m zu verkürzen nicht erteilt werden kann, da hierfür keine Gründe gesehen werden.

Die Verwaltung schickte am 12.02.2009 ein Schreiben an das Landratsamt München mit der Bitte um Prüfung ob die Verringerung des Einstellplatzes für PKW seitens des Landratsamtes möglich ist.

Auf Grund des Antwortschreibens vom Landratsamt München erging an die Eigentümergeinschaft am 23.04.2009 folgendes Antwortschreiben:

„nach erneuter Kontaktaufnahme hat das Landratsamt München den Vorgang nochmals geprüft und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Es wurden zwar nachvollziehbare Bedenken gegen eine Verschiebung der Carportanlage und die damit verbundene Verringerung des Einstellplatzes für Pkw erhoben, jedoch würde das Landratsamt der Verschiebung zustimmen, da im Detail nur zwei Eigentümer von einer derartigen Ausnahme von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) betroffen wären.

Da die Carportanlage in Ihrer Größe baugenehmigungspflichtig ist, ist ein Bauantrag mit den dafür erforderlichen Unterlagen 3-fach über die Stadt Garching einzureichen.

Wie Sie dem beiliegendem Schreiben des Landratsamtes München entnehmen können, darf das lichte Gesamtmaß der beiden hintereinanderliegenden Stellplätze 9,70 m nicht unterschreiten.“

In der Zeit von Mai 2009 bis Mai 2010 wurde für das Vorhaben kein Bauantrag eingereicht.

Im Rahmen eines Ortstermins am 20.05.2010 wurde von Vertretern der Eigentümergeinschaft nachgefragt, ob die eingehaute Müllsammelstelle bzw. Fahrradabstellanlage entsprechend der Anlagen Nr. 3.1 – 3.3 möglich ist.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 würde sich die zu überbauende Grundfläche um 19,5 m² erhöhen.

Die westliche Wandhöhe der Müll- und Fahrradabstellanlage würde lt. Planung 3,77 m betragen.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es 2 Lösungsansätze:

- 1) Der Bauraum für den Carport wird so belassen, wie es das Landratsamt München mit Schreiben vom 23.04.2009 mitträgt. Die Konsequenz wäre dann allerdings, dass der Platz für die Mülltonnen und die Fahrräder nicht ausreichen wird. Jedes Reihenhauses müsste dann im Vorgartenbereich ein Mülltonnenhaus errichten.
- 2) Die 2. Möglichkeit wäre dem Gedanken des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen und den Vorgartenbereich frei von Bebauung zu halten. Es müsste dann die Grundfläche für den Bereich der Mülltonnen und Fahrräder durch teilweise Hinzuziehung der öffentlichen Grünfläche erweitert werden.
Eine Lösung auf der öffentlichen Grünfläche scheint aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, wenn der Gebäudeabstand im Norden 1 m zur Straßenbegrenzungslinie und im Westen 3 m zur Straßenbegrenzungslinie beträgt. Im Weiteren empfiehlt die Verwaltung die Dachneigung nicht wie geplant mit 8° sondern mit 5° zu realisieren. Dadurch kann die westliche Wandhöhe des Fahrrad- und Mülltonnenbereiches auf ca. 3,20 m deutlich reduziert werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann einer Erweiterung des Bereichs für die Fahrräder und Mülltonnen zugestimmt werden unter der Voraussetzung, dass der Gebäudeabstand im Norden einen Meter zur Straßenbegrenzungslinie und im Westen 3 Meter zur Straßenbegrenzungslinie beträgt und dass die Dachneigung von 8° auf 5° reduziert wird.

Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

Es ist allerdings notwendig, dass die Eigentümergeinschaft für die Erweiterung

städtischen Grund erwerben muss.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, gem. § 31 Abs. 2 BauGB die Befreiung von den Festsetzungen Nr. 4a und 4 e des Bebauungsplanes Nr. 120 „Untere Straßäcker“.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt

☐

als Tischvorlage an den Stadtrat

☐

an den Ausschuss

☐

Anlagen

zugestellt

☐

als Tischvorlage an den Stadtrat

☐

an den Ausschuss

☐

ggf. Anlagen benennen