

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort:

Vorlage-Nr: GB II/935/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 30.08.2011
Verfasser: Balzer Oliver

TOP**Voranfrage der Labbegrund GmbH zur Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/38, Blütenstr. 22, Gem. Garching.**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

13.09.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die Labbegrund GmbH beantragt mittels formloser Voranfrage zu klären, ob die Bebauung des Grundstückes, Fl.Nr. 1061/38, Blütenstr. 22, mit einem Doppelhaus mit Carports und Stellplätzen möglich wäre.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans Nr. B I 25/54 vom 27.06.1956, dieser setzt eine Baulinie nach Westen zur Blütenstraße und eine Baugrenze nach Osten in Richtung B11 fest. Die Beurteilung der Zulässigkeit erfolgt somit nach § 34 BauGB (= sog. Innenbereich). Ein Vorhaben wäre zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als "WA" ausgewiesen. Die umliegende Bebauung lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Allgemeines Wohngebiet "WA"
- 2 Vollgeschosse
- GRZ/GFZ von ca. 0,25 / 0,46
- Wand-/Firsthöhe von ca. 6 m / 9 m
- SD; 28-37°
- Wohnen: 3 WE – Appartements: 12 WE

Anhand der vorgelegten Pläne soll ein Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen und darüber liegendem Terrassengeschoss (= 3 Vollgeschosse), Flachdach, einer Wand- und Firsthöhe von 6,16 m und 8,84 m errichtet werden. Es fällt eine Grundfläche von ca. 236 m² (mit Zufahrt, Carport ca. 327 m²) und eine Geschossfläche von ca. 541 m² an.

Durch den Verzicht auf ein Satteldach wirkt der Baukörper trotz 3 Vollgeschosse wesentlich schlanker und fügt sich höhenmäßig in die vorhandene Bebauung ein. Wie aus den Plänen ersichtlich würde ein vergleichbares Haus mit Satteldach, wobei das DG kein Vollgeschoss wäre und nicht zur GF hinzugerechnet werden darf, ca. 2,5 m höher und wesentlich wuchtiger ausfallen. Aus Sicht der Verwaltung könnte den 3 Vollgeschossen und der Wand- bzw. Firsthöhe zugestimmt werden, da es sich um ein architektonisch harmonisches Gesamtkonzept handelt und die umliegende Bebauung beachtet wurde.

Beim Maß der Nutzung ergeben sich für die Planung eine GRZ von 0,25 bzw. 0,36 mit Zufahrten, Carports und eine GFZ von 0,6.

Als Präzedenzfall könnte hier evtl. die Bebauung auf dem Grundstück Kreuzstr. 2, 4 angeführt werden. Der Ausschuss für Bauanträge hat hier im Rahmen eines Antrages auf

Ausbau des DG in seiner Sitzung vom 10.01.2001 einem 3. Vollgeschoss, einer Dachneigung von 38° zugestimmt, hierdurch ergab sich eine GFZ von ca. 0,71. Auf dem Grundstück Blütenstr. 14, 16 ist einer GFZ von 0,56 in gleicher Sitzung zugestimmt worden. Es handelt sich bei beiden Grundstücken aber um Geschosswohnungsbau.

Aus Sicht der Verwaltung ist anzumerken, dass bei den übrigen Gebäuden in der Umgebung Satteldächer vorhanden sind, die ausgebauten Dachgeschosse zählen somit nicht zur GFZ. Ermittelt man die Geschossfläche des vorliegenden Doppelhauses ohne das Terrassengeschoss, ergibt sich ein GF von ca. 472 m² und eine GFZ von ca. 0,52. Dieser Wert ist mit der umliegenden Bebauung durchaus vereinbar. Deutlich wird dies auch, wenn die Baumasse betrachtet wird. Die Nachbarbauwerke, Hs.nr. 20, 24, mit 2 Vollgeschossen und Satteldach weisen anhand der Planunterlagen eine Baumasse von ca. 1.852 m³ bzw. 1.647 m³ auf. Für das geplante Doppelhaus mit 3 Vollgeschossen würde sich eine Baumasse von ca. 1.638 m³ ergeben.

Der Baukörper überschreitet zudem die hintere Baugrenze um ca. 2,5 m. Eine ähnliche Situation ist auf dem südlichen Nachbargrundstück vorhanden, einer Befreiung könnte demnach zugestimmt werden.

Für das Vorhaben werden je Doppelhaushälfte 3 Stellplätze nachgewiesen.

II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zur Voranfrage der Labbegrund GmbH auf Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück Blütenstr. 22 herzustellen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Anlagen

zugestellt	<input checked="" type="checkbox"/>	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Grundriss EG
- 3 Grundriss DG
- 4 Ansicht