

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort:

Vorlage-Nr: GB II/964/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 29.09.2011
Verfasser: Oliver Balzer

TOP**Antrag auf Vorbescheid eines Neubau eines Betriebsleiterhaus mit Garage von Gabriele und Josef Kink**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

11.10.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die Eheleute Josef und Gabriele Kink beantragen einen Vorbescheid für die Errichtung eines Betriebsleiterhauses mit Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1637, nahe Hohe-Brücken-Str. 4, Gem. Garching.

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass der Antragsteller die landwirtschaftliche Hofstelle nach wie vor selbst bewirtschaftet. Das bestehende Wohnhaus, Hohe-Brücken-Str. 4, wird derzeit von 3 Generationen bewohnt, wobei das Erdgeschoss notariell als Altenteil für die ehemaligen Betriebsinhaber festgelegt ist. Im Obergeschoss wohnen derzeit 2 Generationen, dessen Begehbarkeit nur über die Wohneinheit im Erdgeschoss möglich ist, eine Teilung durch die integrierte Treppe nicht möglich ist und ein Büro für den Betriebsleiter fehlt.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsleiter mit einer Grundfläche von 143 m², einer Geschossfläche von 286 m², 2 Vollgeschossen, einer Wand- bzw. Firsthöhe von 6 m bzw. 8,56 m und einem Satteldach mit 25° Neigung.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es liegt somit eine Außenbereichslage vor, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da das geplante Betriebsleiterhaus einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Es nimmt mit einer Grundfläche von 143 m² auch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Das Vorhaben könnte weiter zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen und die Erschließung gesichert ist. Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, und sich das Vorhaben mit seiner Baumasse am bestehenden Haus orientiert, ist nicht ersichtlich, dass öffentliche Belange entgegen stehen. Die Erschließung ist über die bestehende Hohe-Brücken-Straße gewährleistet.

Für das beantragte Betriebsleiterhaus sind bei einer Wohneinheit mit einer Wohnfläche von >156 m² insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass an die bestehende Garage eine Doppelgarage angebaut werden soll. Der Vorplatz ist mit 4,54 m aber kurz bemessen, um eine Anrechnung zu ermöglichen. Aus Sicht der Verwaltung sollte die Doppelgarage deshalb so weit versetzt werden, dass ein Bereich mit mindestens 5 m Tiefe vor den Garagen entsteht. Dann kann der Stellplatznachweis als erfüllt angesehen

werden.

Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Antrag auf Vorbescheid zugestimmt werden.

II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid der Eheleute Kink mit folgender Auflage herzustellen:

- Es sind insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen, die Garagen sollten so versetzt werden, dass davor ein Bereich mit mindestens 5 m Tiefe entsteht.

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 Vorbescheid Kink - Lageplan
- 2 Vorbescheid Kink - GR, Schnitt