

Vorlage Nr.: GB II/175/2012
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt
 Stichwort: BV Preuss, Fertiggarage Breslauer Str. 46
 Aktenzeichen.:
 Datum: 31.05.2012
 Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauantrag von Frau Inge Preuss auf Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück Breslauer Straße 46, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

12.06.2012 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Frau Inge Preuss beantragt eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1052/36, Breslauer Str. 46, Gem. Garching. Garage inkl. Zufahrt mit einer Fläche von 6m * 3,80 m (Garage) und 4,90 * 2,75 m (Zufahrt) sollen hierbei südlich des Hauses in der bisherigen Grünfläche errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-Garching Ost I Neuaufstellung vom 06.02.1991. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet "WR", eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8, einen Bauraum für das Hauptgebäude mit zwingend 2 Vollgeschossen, südlich davon wird nach ein zurückversetzter Bauraum für einen 1-geschossige Nebenanlage (z.B. Garage) festgesetzt.

Die geplante Garage würde südlich des Bauraumes für das Hauptgebäude und westlich des Bauraumes für die 1-geschossige Nebenanlage liegen. Die zu Verfügung stehenden Bauräume würden also überschritten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist unter Nr. 7 festgelegt, dass Garagen auch außerhalb der Bauräume errichtet werden können.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 würde durch den Bestand und die Garage + Zufahrt mit einer Grundfläche von insgesamt 144,4 m² (= GRZ 0,42) geringfügig überschritten. Nach den Bestimmungen der BauNVO (Baunutzungsverordnung) kann die GRZ u.a. mit Garagen und Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, das Vorhaben wäre somit hinsichtlich der GRZ als zulässig einzustufen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf dem Grundstück an der Grenze zum südlichen Nachbarn ein 1-geschossiger Bauraum als Grenzbebauung zulässig. Hier wurde ein Wohnraum errichtet, an diesen schließt sich grenzseitig die Garage des Nachbarn mit gleicher Höhe und Dachform an. Die Grenzbebauung auf dem Grundstück beträgt bereits 6 m, durch die künftige Garage kommen nochmals 6 m hinzu.

Nach den Bestimmungen der BayBO sind je Grundstücksgrenze max. 9 m Bebauung an der Grenze, d.h. ohne eigene Abstandsflächen, zulässig (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Die über das Maß von 9 m hinausragende Bebauung muss die erforderlichen Abstandsflächen einhalten. Das Maß der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, hier also 2,60 m. Da die Garage auf der Grundstücksgrenze errichtet werden soll können auf dem eigenen Grundstück keine Abstandsflächen nachgewiesen werden. Zusätzlich kann gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO max. die Hälfte der zu Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsfläche, hier Fl.Nr. 1052/90 (= Zufahrt zur Nachbargarage) herangezogen werden). Die öffentliche Verkehrsfläche hat hier eine Breite von 4 m, es können also 2 m für den

Nachweis der Abstandsfläche herangezogen werden. Da die gesamte Abstandsflächentiefe 2,60 m beträgt ist eine Befreiung für das Überschreiten um 0,6 m notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Zustimmung zu einer solchen Befreiung nur denkbar, wenn die unmittelbar betroffenen Nachbarn zustimmen. Die Nachbarbeteiligung wurde vom Bauherrn vorab nicht durchgeführt und auf die Verwaltung übertragen. Da die Nachbarbeteiligung noch läuft können zur evtl. Zustimmung noch keine Aussagen getätigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen nur unter bei Vorliegen der Nachbarzustimmung zu erteilen.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Inge Preuss auf Errichtung einer Fertiggarage auf dem Grundstück herzustellen.

Die Erteilung des Einvernehmens und die Zustimmung zu der notwendigen Befreiungen wegen der Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen um 0,60 m erfolgt nur unter der Auflage, dass alle betroffenen Nachbarn dem Vorhaben zustimmen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ANLAGE(N):

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

Anlagen:

- 1 BV Preuss - Lageplan
- 2 BV Preuss - Grundriss EG
- 3 BV Preuss - Ansichten
- 4 BV Preuss - Fotos Bestand
- 5 BV Preuss - Bebauungsplan