

Vorlage Nr.: GB II/168/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: BV Schätz, MFH mit 8 WE Blütenstraße 22
Aktenzeichen.:
Datum: 29.05.2012
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Voranfrage von Frau Michaela Schätz zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Blütenstraße 22, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
10.07.2012	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Frau Michaela Schätz reicht am 26.06.2012 einen Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/38, Blütenstr. 22, Gem. Garching ein.

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (§ 50 Abs. 3 BauGB) Nr. B I 25/54 vom 27.06.1956. Es werden eine Baulinie zur Blütenstraße, eine Baugrenze zur B 11 und ein Bebauungsschema mit einer Wandhöhe und Dachneigung von entweder 3,20 m bei 52° Neigung, oder 5,80 m bei 30° Neigung festgesetzt, Dachform ist nach dem Bebauungsschema ein Satteldach.

Da der Bebauungsplan zum Maß der Nutzung (GRZ / GFZ) nichts festsetzt, ist hier gem. § 34 BauGB die umliegende Bebauung maßgeblich. Die umliegende Bebauung ist als allgemeines Wohngebiet "WA" zu charakterisieren, der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt ebenfalls ein "WA" dar. Es ist eine GRZ von ca. 0,25 und eine GFZ von max. ca. 0,56 bei vorwiegend 2 Vollgeschossen vorhanden.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage, das Haus hat hierbei eine Fläche von ca. 14,35 m * 14,74 m. Es ergibt sich eine Grundfläche von 221,59 m² (= GRZ 0,25) und eine Geschossfläche von 441,13 m² (= GFZ 0,49) bei 2 Vollgeschossen. Betrachtet man die Grundfläche inkl. der TG mit Zufahrt und der versiegelten Flächen für Stellplätze und Hauszugang ergibt sich eine Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 515,27 m² (=GRZ 2 von 0,57). Die Wand- bzw. Firsthöhe betragen 6,52 m bzw. 10,67 m, es soll ein Satteldach mit 29,5° Neigung errichtet werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen können nach Art. 6 BayBO nachgewiesen werden. Die GRZ 2 ist bedingt durch die Anrechnung der unterirdischen Flächen für die Tiefgarage. In der umliegenden Bebauung sind teils noch höhere Grade der Versiegelung vorhanden, da auf den Grundstücken Blütenstraße 10+12, 14+16, 20 im hinteren Grundstücksbereich zur B 11 offene Stellplätze angeordnet wurden.

Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist nach Art. 7 Abs. 2 BayBO ein ausreichend großer Kinderspielplatz zu errichten. Die Fläche des Kinderspielplatzes sollte hierbei je 25 m² Wohnfläche mind. 1,5 m², mindestens aber 60 m² Gesamtfläche betragen. Für das Vorhaben mit einer Wohnfläche von ca. 477 m² ist eine Spielfläche von ca. 29 m², mindestens aber 60 m², erforderlich. Der

Bauherr hat in seiner Planung einen Kinderspielplatz mit einer Fläche von 60 m² berücksichtigt.

Für das Mehrfamilienhaus sind entsprechend der jeweiligen Wohnflächen der einzelnen Wohneinheiten folgende Stellplätze nachzuweisen:

• 2 Wohnungen < 40 m ² WF	= 1 Stpl. je WE	=	2 Stpl.
• 5 Wohnungen > 40 und < 80 m ² WF	= 1,5 Stpl. je WE	=	8 Stpl. (gerundet)
• 1 Wohnung > 80 und < 155 m ² WF	= 2 Stpl. je WE	=	2 Stpl.
		=	12 Stpl.

Es werden insgesamt 12 Stellplätze nachgewiesen, hiervon 10 Stellplätze in der Tiefgarage als Duplexparker und 2 oberirdische Stellplätze. Von den oberirdischen Stellplätzen ist 1 Stellplatz als möglicher Behindertenstellplatz ausgebildet.

Das Vorhaben überschreitet die zur B 11 gerichtete Baugrenze mit dem Erker und der nord-westlichen Gebäudeecke um max. 1,20 m und mit einer Fläche von ca. 7,50 m². Mit der Tiefgarage wird die hintere Baugrenze um 5,90 m bis 7,90 m und mit einer Fläche von ca. 125 m² überschritten. Zudem werden die Festsetzungen des BPl.-Nr. B I 25/54 hinsichtlich der Wandhöhe und des Kniestocks überschritten. Der Bebauungsplan setzt eine WH von 5,80 m fest, das Vorhaben überschreitet diese um ca. 0,75 m. Weiter schließt der Bebauungsplan einen Kniestock aus, beim Vorhaben soll ein konstruktiver Kniestock von 0,35 m errichtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptbaukörper städtebaulich vertretbar und flächenmäßig nicht von Bedeutung. Eine Überschreitung der Baugrenze um ca. 2m ist auf dem südlich angrenzenden Grundstück, Blütenstr. 24, zudem bereits vorhanden. Die Überschreitung der Baugrenze mit der Tiefgarage ist, um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können und die oberirdische Versiegelung möglichst gering zu halten, unvermeidlich. Da die Tiefgarage mit einer Erdschicht von max. 1 m überdeckt wird, ist eine Bepflanzung gut möglich.

Die Wandhöhe des Vorhabens von 6,52 m überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplanes, fügt sich in die umliegende 2-geschossige Bebauung mit Wandhöhen von ca. 6 m aber noch ein. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange oder nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar, die Abstandsflächen können wie o.g. nachgewiesen werden.

Der im Vorhaben geplante, nach Bebauungsplan aber unzulässige, Kniestock von 0,35 m ist konstruktiv bedingt und dient nicht der Vergrößerung des nutzbaren Raumes im DG. Das DG ist zudem kein Vollgeschoss.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag von Frau Michaela Schätz auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Blütenstr. 22 herzustellen.

Die Zustimmung zu den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. B I 25/54 wegen Überschreitung der Baugrenze, der Wandhöhe und zur Errichtung eines Kniestockes wird erteilt.

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 Lageplan
- 2 Grundrisse
- 3 Freiflächen
- 4 Ansichten
- 5 Luftbild
- 6 Teil BPl. B I 25/54