

Vorlage Nr.: GB II/314/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: BV Horataci, 5-Spänner, Pf.-Stainer-Straße 14
Aktenzeichen.:
Datum: 16.11.2012
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauantrag von Herrn Murat Horataci auf Errichtung eines Reihenhauses (5-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück Pf.-Stain-Str. 14, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.12.2012 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Von Herrn Murat Horataci wird ein Bauantrag zur Errichtung eines Reihenhauses (5-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nrn. 1119/18 und -/19, Pfarrer-Stain-Str. 14, Gem. Garching, vorgelegt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Str. / Pfarrer-Seeanner-Str.“ vom 17.03.1986, es findet somit die BauNVO 1977 Anwendung. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet und für das Grundstück zum Maß der Nutzung ein Baufenster, 2 Vollgeschosse, eine GR / GF von 0,25 / 0,4 fest. Weiter wird geschlossene Bauweise und ein Satteldach mit 23-35° Neigung festgesetzt. Hinsichtlich Dachgauben wird geregelt, dass Gauben bis zu einer Breite von 1,70 m zulässig sind, je 5 m Trauflänge kann 1 Gaube errichtet werden.

Geplant ist die Errichtung eines Reihenhauses mit 5 Wohneinheiten einer Grundfläche von 402,26 m² und einer Geschossfläche von 665,25 m². Das Reihnhaus soll eine Wand- bzw. Firsthöhe von 5,98 m bzw. 10,18 m, 2 Vollgeschosse und ein Satteldach mit 35° Neigung aufweisen. Das Reihnhaus wird somit höhen- und profilgleich an den Bestand des westlichen Nachbarn (Pfarrer-Stain-Str. 12) angebaut und trägt der Vorgabe hinsichtlich geschlossener Bauweise Rechnung. Der Hauptbaukörper liegt innerhalb des zu Verfügung stehenden Baufensters, es ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,48.

Bei Ermittlung der GRZ nach der BauNVO 1977 werden die Flächen von Nebenanlagen, Balkonen, Terrassen, sowie Garagen mit Zufahrten nicht angerechnet. Würden diese Flächen (wie nach derzeit gültiger Fassung der BauNVO von 1990) mit einbezogen, würde sich eine GRZ von 0,61 ergeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 wurden hinsichtlich der GRZ und GFZ bereits mehrfach Befreiungen erteilt. So wurde z.B. in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 10.02.2011 einer GRZ von 0,31 und einer GFZ von 0,62 für die Errichtung eines 4-Spanners auf dem Grundstück Münchener Str. 48 zugestimmt.

Im Bebauungsplan ist unter Ziff. A.7. festgesetzt, dass Garagen und Nebenräume auch außerhalb der Baugrenzen, an den seitlich Grundstücksgrenzen, zulässig sind. Im vorliegenden Bauantrag werden die Garagen/Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze zur B11 angeordnet. Da die Betrachtung, wo die "seitlichen Grundstücksgrenzen" liegen von der Lage der Erschließungsstraße ausgeht, entspricht die Anordnung den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem soll durch das Bauwerk eine Verminderungen des Verkehrslärms der B11 erreicht werden.

In der südlichen Dachfläche der Häuser 2-4 ist bei einer Trauflänge von 5,50 m/Haus je 1 Gaube mit einer Breite von 1,50 m geplant, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Zusätzlich ist bei den Häusern 1 und 5 ein Zwerchgiebel mit einer Breite von 2 m geplant. Einem Zwerchgiebel in ähnlicher Form (Breite 2,57 m) wurde auf dem Nachbargrundstück, Pfarrer-Stain-Str.12, bereits zugestimmt (s. Ausschuss für Bauanträge, 10.05.2000). Weiter sollen in der nördlichen Dachfläche zur Belichtung Dachflächenfenster (Haus 1-4: 2 DFF, Haus 5: 1 DFF) errichtet werden.

Für das Vorhaben sind bei Wohnflächen von ca. 140 m² je Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze (= 10 Stellplätze) nachzuweisen. Nach der GaStellV der Stadt Garching sind zudem bei Wohneinheiten mit mehr als 70 m² jeweils 3 Fahrradstellplätze (= 15 FSt.) pro Einheit nachzuweisen. Wie in den Eingabeplänen ersichtlich werden 5 Garagen, 5 Stellplätze und insgesamt 15 FSt. (10 FSt. als überdachte Gemeinschaftsanlage, jeweils 1 FSt. vor den Häusern) errichtet.

Von der Verwaltung wird die ursprünglich geplante verkehrliche Situation auf dem Grundstück kritisch eingestuft. Es sollte gemäß dem Bebauungsplan eine Zufahrt zu den Garagen mit 3 m Breite entstehen, im Bereich der Garagen und Stellplätze war eine Rückstoßmöglichkeit mit 4,50 m vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung wird die Planung den anfallenden Verkehr nicht bewältigen können, es bliebe dann zu befürchten, dass vermehrt im Bereich des Wendhammers geparkt würde. Mit dem Antragsteller wurde die Situation nochmals besprochen. Es wurde eine Neuplanung vereinbart, die besagt, dass der Rückstoßbereich der Garagen/Stellplätze mindestens 6 m betragen soll.

Zur Verbesserung der Zufahrtssituation sind aus Sicht der Verwaltung nur eine Öffnung des Grundstückes und die Mitnutzung der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (= Verbindungsweg Pfarrer-Stain-Straße - Münchener Straße) zielführend. Damit könnte nicht nur ein Begegnungsverkehr problemlos stattfinden, es könnten zudem vor dem Reihenhause Flächen für ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen, oder für Besucher geschaffen werden, ohne die Zufahrt zu beeinträchtigen. Im östlichen Bereich des Verbindungswegs müsste dann durch bauliche Maßnahmen eine Durchfahrtsbeschränkung (z.B. Sperrpfosten oder Verengung) geschaffen werden. Weiter wäre ein Halteverbot auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite des Wegs zu erlassen.

Aus Sicht der Verwaltung ist festzustellen, dass eine Zustimmung für die Überschreitungen der GRZ (= 0,29) und der GFZ (= 0,48) vorstellbar wäre. Der Baukörper hält die Baugrenzen und die nachzuweisenden Abstandsflächen ein, die Überschreitung berührt die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht, zudem sind Bezugsfälle vorhanden. Ebenso ist die Errichtung der beiden Zwerchgiebel (Haus 1 und 5) vorstellbar, auch hier sind bereits Bezugsfälle vorhanden. Der Einbau von Dachflächenfenstern wäre im Zuge der fortschreitenden Deregulierung des Baurechts inzwischen nach Art. 57 BayBO genehmigungsfrei möglich. Eine städtebauliche Relevanz ist somit nicht zu erkennen. Einer Befreiung könnte auch hier zugestimmt werden. Zusammenfassend wird empfohlen dem Bauantrag zuzustimmen.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Murat Horataci auf Errichtung eines Reihenhauses (5-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück Pfarrer-Stain-Str. 14 zu erteilen.

Die Zustimmung für eine Überschreitung der GRZ auf 0,29 und der GFZ auf 0,48 sowie für die Errichtung von 2 Zwerchgiebeln (Breite 2 m) in der südlichen Dachfläche der Häuser 1, 5 und für die Errichtung von insgesamt 9 Dachflächenfenstern in der nördlichen Dachfläche des Reihenhauses 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, Luftbild
- 2 BPl-Nr. 98
- 3 Übersicht A3
- 4 Ansichten, Schnitt
- 5 Fotos