

Vorlage Nr.: GB II/459/2013  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: Garant Wohnbau, MFH Münchener Str. 40  
Aktenzeichen.:  
Datum: 17.04.2013  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP**

Bauantrag der Garant Wohn- und Gewerbebauges. mbH zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 24 Wohneinheiten, Tiefgarage, Stellplätzen und Nebengebäuden auf dem Grundstück Münchener Str. 40, Gem. Garching.

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

02.05.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Garant Wohn- und Gewerbebauges. mbH legt am 17.04.2013 einen Bauantrag zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 24 Wohneinheiten, Tiefgarage, Stellplätzen und Nebengebäuden auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1097, Münchener Str. 40, Gem. Garching vor.

Geplant ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit einer Grundfläche von ca. 733 m<sup>2</sup>, 2 bzw. 3 Vollgeschossen, Wandhöhen von 5,71 - 6,23 m und Firsthöhen von 10,51 - 11,21 m und Satteldach mit 37° bzw. 38° Neigung. Zur Nutzung und Belichtung der Dachgeschosse sind an der Nordseite je Haus 4 Gauben mit 1,30 m Breite und an der Südseite 1 Zwerchgiebel mit 7,90 - 8,70 m Breite vorgesehen. Mit Ausnahme von Haus 2 handelt es sich bei den Dachgeschossen um Vollgeschosse.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Mischgebiet „MI“ dar. Für das Grundstück liegt zudem ein rechtskräftiger Vorbescheid vor, das Vorhaben wurde in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 13.09.2011 behandelt. Das Gremium hat dem Antrag auf Vorbescheid einstimmig zugestimmt, es wurde zur Auflage gemacht, dass die Baumasse unverändert bleibt, attraktive oberirdische Fahrradstellplätze und eine Wegeverbindung zwischen Schillerweg und Münchener Straße geschaffen werden.

Als Bezug hinsichtlich des Maßes der Nutzung wurde das genehmigte Vorhaben auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1087/0, Münchener Str. 24 - 24e herangezogen. Es ergeben sich folgende planungsrechtliche Kennzahlen:

- Gebiet: MI / WA
- Vollgeschosse: max. 3 VG
- GRZ / GFZ: 0,6 / 0,9
- WH / FH: 6,49 m / 12,15 m
- Dachform: SD, max. 40°
- Zahl WE: 34 WE (bei Fl.Nr. 1087/0)

Das Vorhaben in Form einer Wohnbebauung fügt sich in die Gebietsart ein und ist allgemein zulässig, die Zahl der Vollgeschosse (max. 3 VG), die Wand- bzw. Firsthöhen mit max. 6,23 m (Haus 1, 3-4) bzw. 11,21 m (Haus 3-4) und die Dachform Satteldach mit 38 ° Neigung (Haus 3, 4) halten die Vorgaben des Vorbescheides ein. Das Vorhaben hat eine GRZ (Häuser) von ca. 735 m<sup>2</sup> (= 0,34), mit den versiegelten Flächen und der TG ergibt sich ein Wert von 0,73. Die Geschossfläche beträgt ca. 2.011 m<sup>2</sup>, was eine GFZ von 0,92 bedeutet und auch hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten (hier 24) richtet

sich der aktuelle Bauantrag nach den Vorgaben des Vorbescheids. Die Baumasse des jetzigen Vorhabens beträgt ca. 8.400 m<sup>3</sup>, die im Rahmen des Vorbescheidsantrages vorgelegte Planung hatte eine Kubatur von ca. 9.000 m<sup>3</sup>.

In der näheren Umgebung sind Dachaufbauten, wie z.B. Gauben verschiedener Größen, und Dacheinschnitte (sog. Negativgaube) bereits vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung könnte somit den beantragten Gauben an der Nordseite und den Zwerchgiebeln an der Südseite zugestimmt werden, da sich diese in die Umgebung einfügen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt die Planung bereits einen 1,5 m breiten Durchgangsweg vom Schillerweg in Richtung Münchener Straße.

Für die 24 WE mit einer Größe von 58 - 79 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stpl. je WE = 36 Stpl. nachzuweisen. Zusätzlich sind nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung bei Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> WF 2 Fahrradstellplätze und bei Wohnungen > 70 m<sup>2</sup> 3 Stellplätze nachzuweisen, für das aktuelle Vorhaben bedeutet dies insgesamt 62 Fahrradstellplätze.

Zum Nachweis der Kfz- und Fahrradstellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 30 Kfz- und 33 Fahrradstellplätzen geplant. Weiter werden oberirdisch 6 Kfz- und 30 Fahrradstellplätze nachgewiesen. Die 14 Fahrradstellplätze nahe der Müllsammelstelle sind eingehaust und mittels Pultdach überdeckt, die restlichen Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge zu den Häusern 1- 3 sind nicht überdacht. Aus Sicht der Verwaltung könnten die vor Haus 2 befindlichen 6 Fahrradstellplätze, zur Steigerung des Angebots an attraktiven oberirdischen Abstellplätzen, noch überdacht bzw. mittels einer Gitterkonstruktion eingehaust werden.

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass die Kfz-Stellplätze Nr. 1-8, 18-26 der Tiefgarage nicht die nach GaStellV (Garagen und Stellplatzverordnung) notwendige Breite von 2,50 m aufweisen. Die Planung sollte überarbeitet werden, damit auch diese Stellplätze die für ihre Benutzung erforderliche lichte Breite von mind. 2,50 m aufweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben die Richtwerte des Vorbescheides und die Auflagen des Beschlusses vom 13.09.2011 einhält.

## **II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der Garant Wohn- und Gewerbebauges. mbH auf Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 24 WE, Tiefgarage, Stellplätzen und Nebengebäuden zu erteilen.

Die Planung ist zu überarbeiten, damit auch die in der Tiefgarage befindlichen Stellplätze Nr. 1-8 und 18-26 eine lichte Breite von mind. 2,50 m aufweisen und die Fahrradstellplätze vor Haus 2 noch überdacht werden.

## **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\_Garant\_Lageplan
- 2 BV\_Garant\_Übersicht
- 3 BV\_Garant\_Grundrisse\_A3
- 4 BV\_Garant\_Ansichten\_A3
- 5 BV\_Garant\_Feiflächen\_A3
- 6 BV\_Garant\_Luftbild