

Vorlage Nr.: GB II/549/2013
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Voranfrage Schnorrenberg, Rosenstr. 12
Aktenzeichen.:
Datum: 02.09.2013
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauvoranfrage von Frau Eva Schnorrenberg zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Rosenstr. 12, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

17.09.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Von Frau Schnorrenberg wird eine Voranfrage zur möglichen Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1062/21, Rosenstraße 12, Gem. Garching, vorgelegt. Die Voranfrage ist mit folgenden Fragen versehen:

- 1) Können die Einfamilienhäuser teilweise außerhalb des Bauraumes, wie im Plan dargestellt, errichtet werden?
Begründung: Im näheren Umgriff wurden mehrere Häuser außerhalb des Bauraumes errichtet (Tulpenstraße 12, 14, 16). Beim nördlichen Einfamilienhaus ist geplant, die zur Tulpenstraße gerichtete Baugrenze der westlichen Nachbargrundstücke aufzunehmen. Durch die Biegung der Tulpenstraße ist nachwievor ein größerer Abstand zur Straße eingehalten als bei den benachbarten Grundstücken.
- 2) Dürfen Garagen, Stellplätze, wie im Plan dargestellt, außerhalb des Bauraumes angeordnet werden?
Begründung: Im näheren Umgriff wurden die meisten Garagen und Stellplätze außerhalb der Bauräume errichtet.
- 3) Der Bebauungsplan setzt im Eck Tulpen-/Rosenstraße zwei Bäume als zu erhalten fest, diese wurden in der Planung berücksichtigt. Zwischenzeitlich ist das Grundstück im Bauraum wie auch an den Bauraumgrenzen mit weiteren Bäumen eingewachsen. Diese Bäume verhindern bzw. schränken eine Bebauung deutlich ein. Können die nachgewachsenen Bäume im Zuge der Neubebauung gefällt werden?

Geplant sind 2 Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von 9 * 11 m, einer Wandhöhe von 3,45 m, 1 Vollgeschoss, und einem Satteldach mit 45° Neigung. An den Traufseiten wird je 1 Gaube mit einer Breite von ca. 2,50 m errichtet. Es wird je Haus 1 Wohneinheit entstehen, hierfür werden 1 Garage und 1 davor angeordneter Stellplatz errichtet.

Das Grundstück, Fl.Nr. 1062/21, befindet sich im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes Nr. 27a „Tulpenstraße“ vom 21.08.2002. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet „WR“ und für das Grundstück ein Baufenster mittels Baugrenzen, eine GR von 200 bzw. eine GF von 320 m², 2 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 6,20 m, ein Satteldach mit 35 - 45° Neigung und die Firstrichtung Süd-Nord fest. Die Anordnung von Dachgauben ist, ohne weitere Größenbeschränkung, grundsätzlich zulässig.

Zu den gestellten Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

- zu 1) Bei den angeführten Bezugsfällen handelt es sich um sog. Altbebauung, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bestand. Da Bebauungsplan Nr. 27a die Neubebauung der Grundstücke regelt, kann dies nicht als Bezugsfall herangezogen werden. Es wird im Bebauungsplan zudem unter den Hinweisen, Ziffer D.1.0, darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, wenn baurechtlich genehmigt, Bestandsschutz bis zur Neubebauung oder wesentlichen Veränderung genießen.

Das nördliche Gebäude überschreitet die Baugrenze um ca. 4 m nach Norden und um ca. 2 m nach Osten. Es soll maximal eine Überschreitung nach Norden auf Höhe der Linie der Baugrenze der westlichen Nachbarn entlang der Tulpenstraße und nach Osten auf Höhe der Linie des Bauraumes im südlichen Teil erfolgen. Da hierdurch entlang der Tulpen- und der Rosenstraße einheitliche Gebäudefluchten entstehen und die Planung das zulässige Maß der Nutzung nicht überschreitet, kann der Überschreitung aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Das südliche Gebäude überschreitet den Bauraum um ca. 1 m nach Süden. Die Gebäude haben zueinander einen Abstand von 6 m, was das Mindestmaß der nachzuweisenden Abstandsflächen darstellt. Durch die Anordnung des nördlichen Gebäudes auf Höhe der Baugrenze der Nachbargrundstücke ist die Überschreitung mit dem südlichen Gebäude unvermeidlich. Aus Sicht der Verwaltung fügen sich beide Gebäude harmonisch in die umliegende Bebauung ein, einer Befreiung für die Überschreitung des Bauraumes nach Süden kann somit zugestimmt werden.

- zu 2) Der Bebauungsplan setzt unter Ziffer B.4.4 fest, dass Garagen, Stellplätze nur innerhalb der Bauräume und in den gekennzeichneten Flächen (Ga/St) zulässig sind. Da für das Grundstück keine mit "Ga/St" gekennzeichneten Flächen bestehen, sind Garagen und Stellplätze nur im Bauraum zulässig.

Da das Grundstück mit 2 Gebäuden bebaut werden soll, und für das nördliche Gebäude einer Überschreitung des Bauraumes nach Norden zugestimmt wurde, sollte im Sinne einer flächensparenden Bauweise auch einer Überschreitung für die nördliche Garage zugestimmt werden. Die Garage mit Zufahrt des südlichen Gebäudes ist im Bauraum nicht sinnvoll unterzubringen, die angrenzenden Nachbargrundstücke haben ebenfalls Garagen an der dortigen Grenze errichtet, die Bebauung würde sich somit sinnvoll einfügen. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Befreiung zugestimmt werden.

- zu 3) Die als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind in der Planung berücksichtigt. Die weiteren Bäume können nach Rücksprache mit dem FB Naturschutz und gegen qualitative Ersatzpflanzung, welche auf das Bebauungskonzept abgestimmt ist, grundsätzlich entfernt werden.

Insgesamt kann der Voranfrage aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, die Erteilung der o.g. Befreiungen wird bei Einreichen eines gleichlautenden Bauantrages befürwortet.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt der Voranfrage von Frau Schnorrenberg auf Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Rosenstraße 12 zuzustimmen.

Die Erteilung einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen mit den Hauptgebäuden und den Garagen kann in Aussicht gestellt 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 Lageplan
- 2 Luftbild
- 3 Bebauungsplan
- 4 Übersicht
- 5 Ansichten, Schnitt