BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	GB II/627/2014
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort:	BV Kink, MFH m. 4 WE, Pf._Seeanner-Str. 31
Aktenzeichen.:	
Datum:	20.01.2014
Verfasser:	Balzer Oliver

TOP
Bauantrag von Herrn und Frau Kink zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Grundstück Pfarrer-Seeanner-Str. 31, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
04.02.2014	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Die Bauherren legen einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und offenen Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1119/39, Pf.-Seeanner-Str. 31, Gem. Garching, vor.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Pf.-Stain-/Pf.-Seeanner-Straße", es wird ein reines Wohngebiet „WR" festgesetzt. Weiter werden eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4, ein Bauraum mittels Baugrenzen, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise und ein Satteldach mit 23-35° Neigung festgesetzt. Im Dach sind Gauben bis 1,70 m Breite zulässig, je 5 m Trauflänge kann 1 Gaube errichtet werden.

Das Mehrfamilienhaus mit einer GR von 162,50 m² (= GRZ 0,21) und einer GF von 352 m² (= GFZ 0,42) weist zwei Vollgeschosse auf, das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Das Gebäude besitzt eine Wandhöhe von 6,27 m und eine Fristhöhe von 9,95 m sowie ein Satteldach mit 35° Neigung. In der Dachfläche sind an jeder Traufseite 2 Gauben mit je 1,70 m Breite angeordnet. Im EG sind die Wohneinheiten gem. Art. 48 BayBO barrierefrei gestaltet, zwei der Kfz-Stellplätze sind für Behinderte Personen nutzbar. Im nördlichen Teil des Grundstückes werden 7 Kfz-Stellplätze und eine Stellfläche für 8 Fahrräder angeordnet. Die Müll-Sammelstelle befindet sich östlich des Gebäudes zur Pf.-Stain-Straße hin.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze im nord-westlichen Eck um 5,24 * 1,35 m und mit dem südlichen Erker von 7,24 * 0,36 m. Da das Vorhaben die Abstandsflächen zu den Nachbarn und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur GRZ einhält, erscheint aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung vertretbar.

Das Vorhaben mit einer GFZ von 0,42 überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 um 0,02. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich verträglich, es wurden in näherer Umgebung bereits Befreiungen in deutlich höherem Umfang erteilt.

Für das Vorhaben mit 4 WE, davon 2x 73,29 m² und 2x 101,10 m² sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Garching 7 Stellplätze (2x 1,5 St. und 2x 2 St. je WE) nachzuweisen. In der Planung werden 7 oberirdische Stellplätze enthalten, die Überschreitung des Bauraumes mit den Stellplätzen lässt der Bebauungsplan zu. Weiter sind 3 Fahrradstellplätze (FSt.) je WE (alle WE > 70 m²), insgesamt also 12 FSt. notwendig. Die Planung weist eine Stellfläche für 8 FSt. im Parkplatzbereich, zwischen Stpl. 6 und 7 aus, weitere 4 FSt. sind im KG nachgewiesen. Aus Sicht der Verwaltung sind die oberirdischen FSt. überdacht herzustellen.

Nach Art. 7 Abs. 2 BayBO ist bei Gebäuden mit mehr als 3 WE auf dem Baugrundstück oder in der Nähe ein ausreichend großer Kinderspielplatz vorzusehen. Zur Größe wird i.d.R. ein Verhältnis von 1,50 m² Spielplatzfläche je 25 m² Wohnfläche angesetzt. Das Vorhaben mit ca. 350 m² Wohnfläche benötigt somit einen Kinderspielplatz mit ca. 21 m² Bruttofläche. Die Planung weist einen Spielplatz mit 5 * 4 m süd-westlich des Gebäudes aus.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauantrag zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn und Frau Kink zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1119/39, herzustellen.

Die Zustimmung für die Erteilung einer Befreiung wegen Überschreitung des Bauraumes mit dem Hauptgebäude und wegen der Überschreitung der GFZ um 0,02 wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:		ANLAGE(N):	
▪ zugestellt	☒	▪ zugestellt	☒
▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐	▪ als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐	▪ als Tischvorlage an den Ausschuss	☐

Anlagen:

1 Lageplan
2 BPl. 98
3 Übersicht, Grundrisse
4 Ansichten, Schnitt