

Vorlage Nr.: GB II/379/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Vorbescheid Mühlfeldweg 7
Aktenzeichen.:
Datum: 20.06.2018
Verfasser: Meinhardt Felix

TOP

Antrag auf Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf 4 Vollgeschosse im Mühlfeldweg 7, Fl.Nr. 1037/4, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.07.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt einen Vorbescheidsantrag zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf 4 Vollgeschosse im Mühlfeldweg 7, Fl.Nr. 1037/4, Gem. Garching.

Geplant ist, das bestehende Dachgeschoss abzubrechen und zwei neue Geschosse mit einem Walmdach (DN 20°) zu errichten. Durch diese Maßnahme soll eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden. Die neuen Geschosse sollen kleiner als die beiden Bestandsgeschosse errichtet werden. So ergeben sich mehrere Wandhöhen damit die Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung des 16m-Privilegs eingehalten werden können (siehe Anlagen).

Da für das betroffene Grundstück derzeit kein Bebauungsplan rechtskräftig ist, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zur Umgebungsbebauung werden die Grundstücke herangezogen die eine ähnliche Charakteristik aufweisen und auf denen kein Bebauungsplan gilt. Der heranzuziehende Bereich ist im Lageplan dargestellt.

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art der Nutzung (Wohnnutzung) in die Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Verwaltung überschritten. In der maßgeblichen Umgebungsbebauung befinden sich ausschließlich Gebäude mit einer maximalen Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen. Zudem besitzt das Bestandsgebäude schon jetzt die zweithöchste Wandhöhe (6,7 m) des Gebiets. Nur die Gebäude Angerlweg 4 und 6 weisen eine höhere Wandhöhe auf (6,8 m). Die Erschließung ist gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Trotzdem kann aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung und der Beeinträchtigung des Ortsbildes aus Verwaltungssicht nicht zugestimmt werden.

Der Stellplatznachweis wurden die zusätzlichen KFZ-Stellplätze berücksichtigt. Aus Sicht der

Verwaltung ist der mittlere der 3 hintereinanderliegenden Stellplätze nicht anfahrbar. Dieser weist in der jetzigen Planung eine Länge von 5,8 m auf. Um den Stellplatz anfahren zu können, wird eine Mindestlänge von 6 m angenommen. Zudem fehlt der Fahrradstellplatznachweis. Dieser ist bei einem späteren Bauantrag nachzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben nicht zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau –Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag zum Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf 4 Vollgeschosse im Mühlfeldweg 7, Fl.Nr. 1037/4, Gem. Garching nicht zu erteilen. Der Fahrradstellplatznachweis ist bei einem möglichen späteren Bauantrag einzureichen.

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:

- | | |
|----------|--------------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | Grundriss EG |
| Anlage 3 | Grundrisse mit Abstandsflächen |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |