BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	GB II/400/2018
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort:	Bauvoranfrage Breslauer Str. 12
Aktenzeichen.:	
Datum:	10.07.2018
Verfasser:	Meinhardt Felix

TOP
Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Breslauer Str. 12, Fl.Nr. 1052/46, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.07.2018	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Breslauer Str. 12, Fl.Nr. 1052/46, Gem. Garching. Bereits in der BPU-Sitzung vom 09.06.2015 wurde über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses entschieden. Das damalige Vorhaben wurde wegen der Überschreitung der Baugrenzen in alle Richtungen einstimmig abgelehnt.

In der nun eingereichten Bauvoranfrage ist ein 2-geschossiges Gebäude mit den Maßen 10,5 x 16 m und 2 Vollgeschossen geplant. Südlich an das Gebäude soll ein Anbau mit einer Tiefe von 6 m errichtet werden. Der westliche Teil des Anbaus soll 2-geschossig und der östliche erdgeschossig hergestellt werden. Das Dach des Haupthauses ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° geplant. Die Dächer des Anbaus sollen als Flachdach ausgebildet werden. Im Bereich des Hauptdaches sind 2 Zwerchhäuser an der Westseite geplant. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Außentreppe mit den Maßen 5 x 1,5 m geplant, die das 1. OG erschließen soll. Das Gebäude soll aktuell 3 Wohneinheiten erhalten. Zukünftig könnte jedoch die große Wohnung in 2 kleinere Wohnungen aufgeteilt werden. Die GRZ/GFZ soll nach derzeitiger Planung 0,34/0,6 betragen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I, Neuaufstellung“. Dieser setzt eine GRZ/GFZ von 0,4/0,6 fest. Weiter legt er als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-30°, sowie einen Bauraum (15 x 8 m) fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen nach Westen durch das Hauptgebäude, nach Süden durch den Anbau, nach Osten durch die Außentreppe, sowie bzgl. der Dachneigung des Anbaus und der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen zugestimmt werden, da die maximale GRZ unter Einhaltung des Bauraums nicht erreicht werden kann. Zudem ist die Außentreppe ein untergeordnetes Bauteil. Das Gebäude fügt sich trotz der Bauraumüberschreitungen ein, da die nördliche, zur Straße gewandte Flucht eingehalten ist.

Der Befreiung zur Errichtung des Anbaus mit Flachdach kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt

werden. Auch hier fügt sich das Gebäude ein, da im Bebauungsplan erdgeschossige Zwischenbauten mit Flachdach erlaubt sind und der Anbau von der Erschließungsstraße nicht sichtbar ist. Auch würde sich der Anbau durch ein Satteldach nur erhöhen, was eine negative Auswirkung auf die Nachbarbebauung darstellen könnte.

Der Errichtung der Stellplätze außerhalb des Bauraums kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da Garagen außerhalb des Bauraums zugelassen sind und die Stellplätze an die Garage angrenzend errichtet werden sollen. Auch sind Stellplätze mit einer Fläche von bis zu 50 m² grundsätzlich genehmigungsfrei. Der Stellplatzbedarf wurde bisher jedoch nur anhand der Bruttogeschossfläche errechnet. Ein genauer Stellplatznachweis ist bei Einreichung eines Bauantrags zu erbringen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Breslauer Str. 12, Fl.Nr. 1052/46, Gem. Garching zuzustimmen. Den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen nach Westen durch das Hauptgebäude, nach Süden durch den Anbau, nach Osten durch die Außentreppe, sowie bzgl. der Dachneigung des Anbaus und der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Bauraums wird zugestimmt. Bei Einreichung eines Bauantrags ist ein Stellplatznachweis einzureichen.

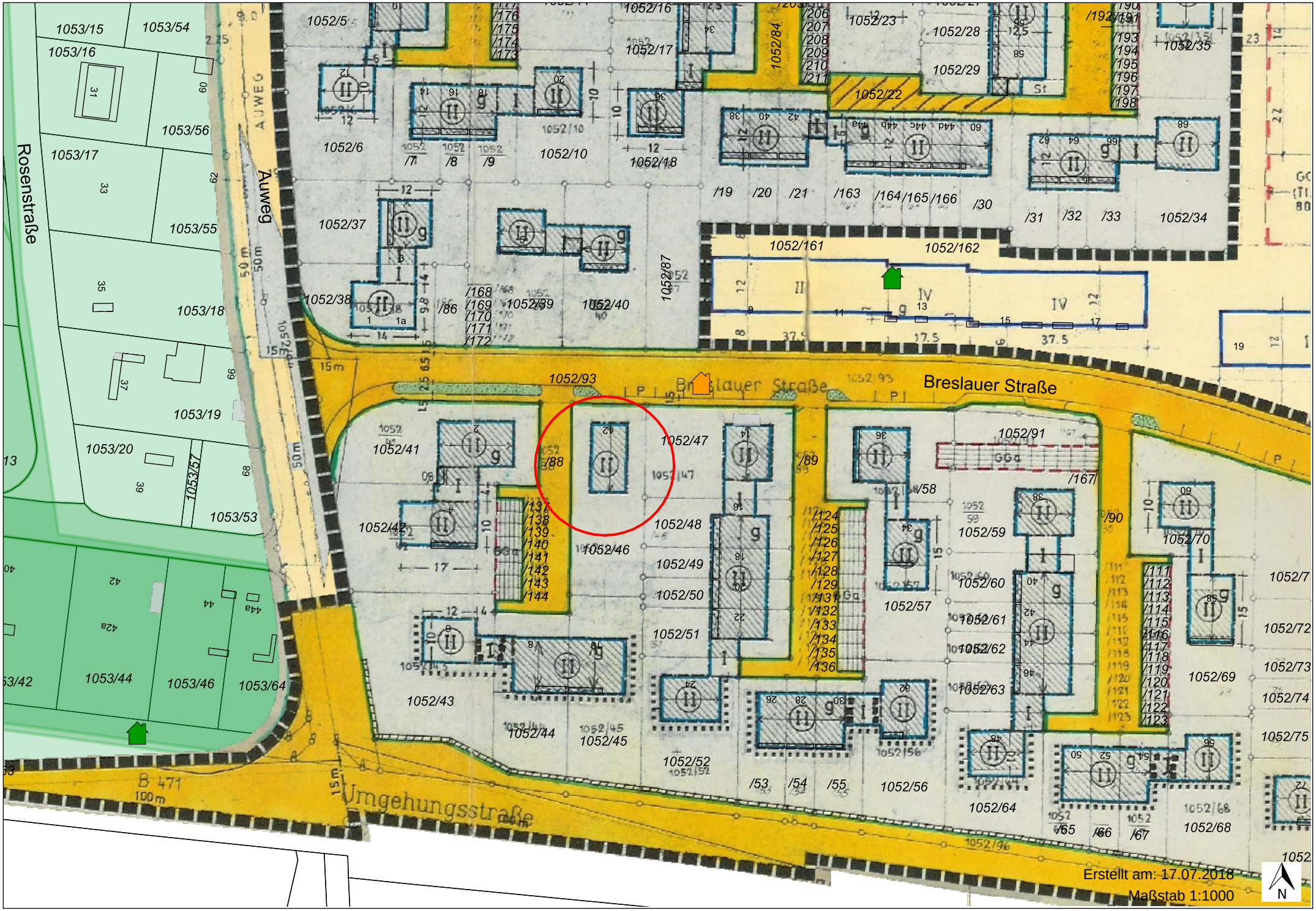
III. VERTEILER:

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	☐

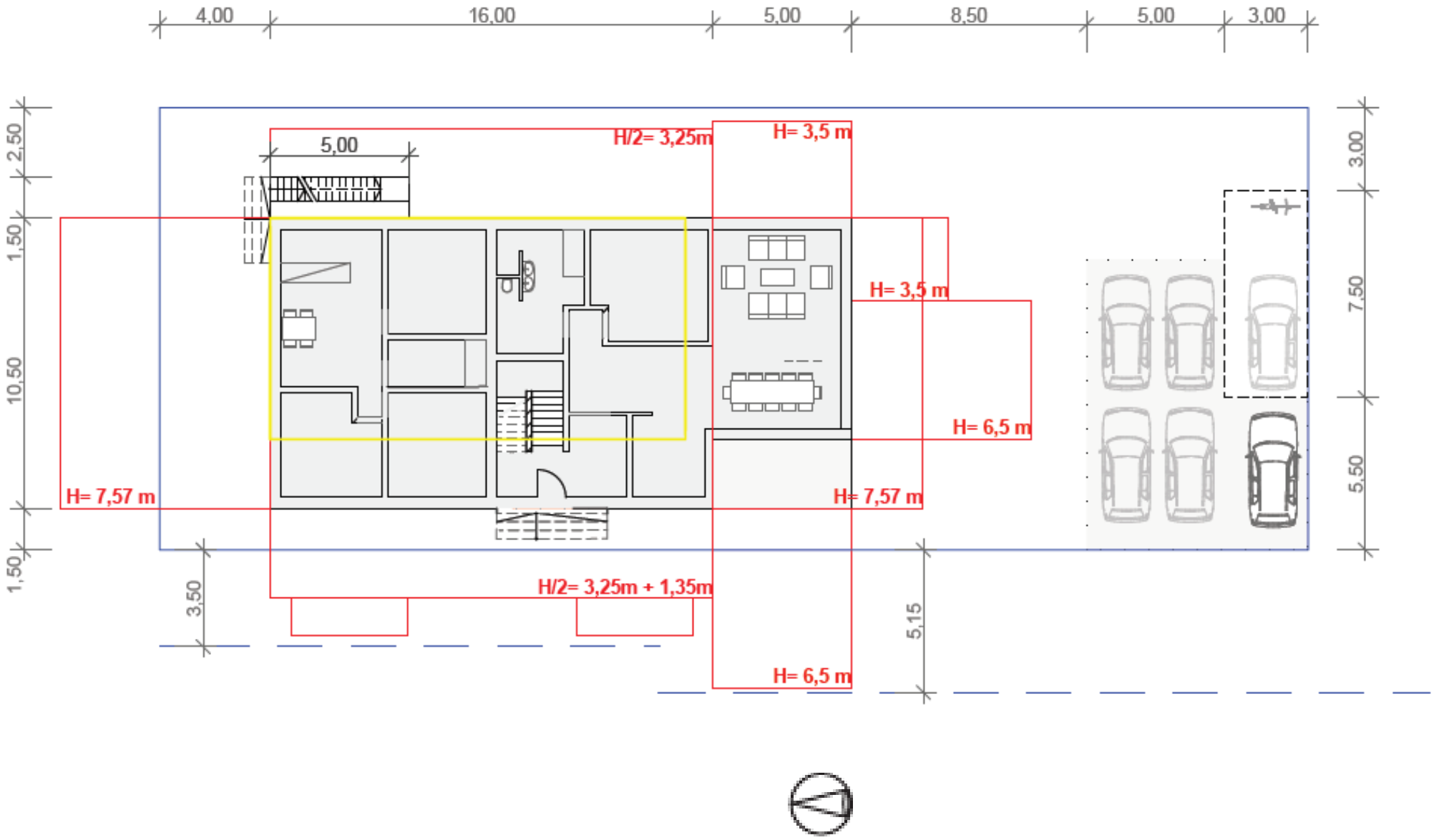
Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan
Anlage 4	Ansichten, Schnitt

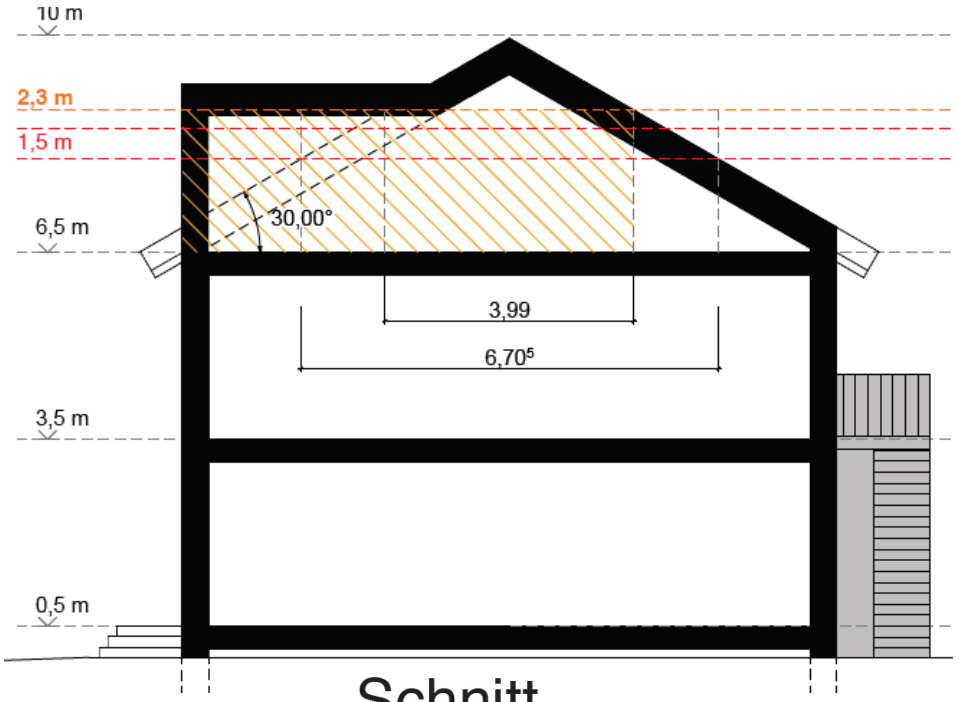
Rosenstraße
Auweg
Breslauer Straße
1053/15
1053/54
1053/16
1053/56
1053/17
1053/55
1053/18
1053/19
1053/20
1053/57
1053/53
1053/42
1053/44
1053/46
1053/64
1052/5
1052/6
1052/10
1052/16
1052/17
1052/18
1052/84
1052/23
1052/28
1052/29
1052/22
1052/35
1052/34
1052/37
1052/38
1052/39
1052/40
1052/87
1052/161
1052/162
1052/93
1052/41
1052/42
1052/43
1052/44
1052/45
1052/46
1052/47
1052/48
1052/49
1052/50
1052/51
1052/52
1052/91
1052/59
1052/60
1052/61
1052/62
1052/63
1052/64
1052/57
1052/56
1052/70
1052/69
1052/68
1052/7
1052/72
1052/73
1052/74
1052/75
Erstellt am: 17.07.2018
Maßstab 1:1000
N


Rosenstraße
Auweg
Breslauer Straße
Umgehungsstraße
B 471
Erstellt am: 17.07.2018
Maßstab 1:1000
N

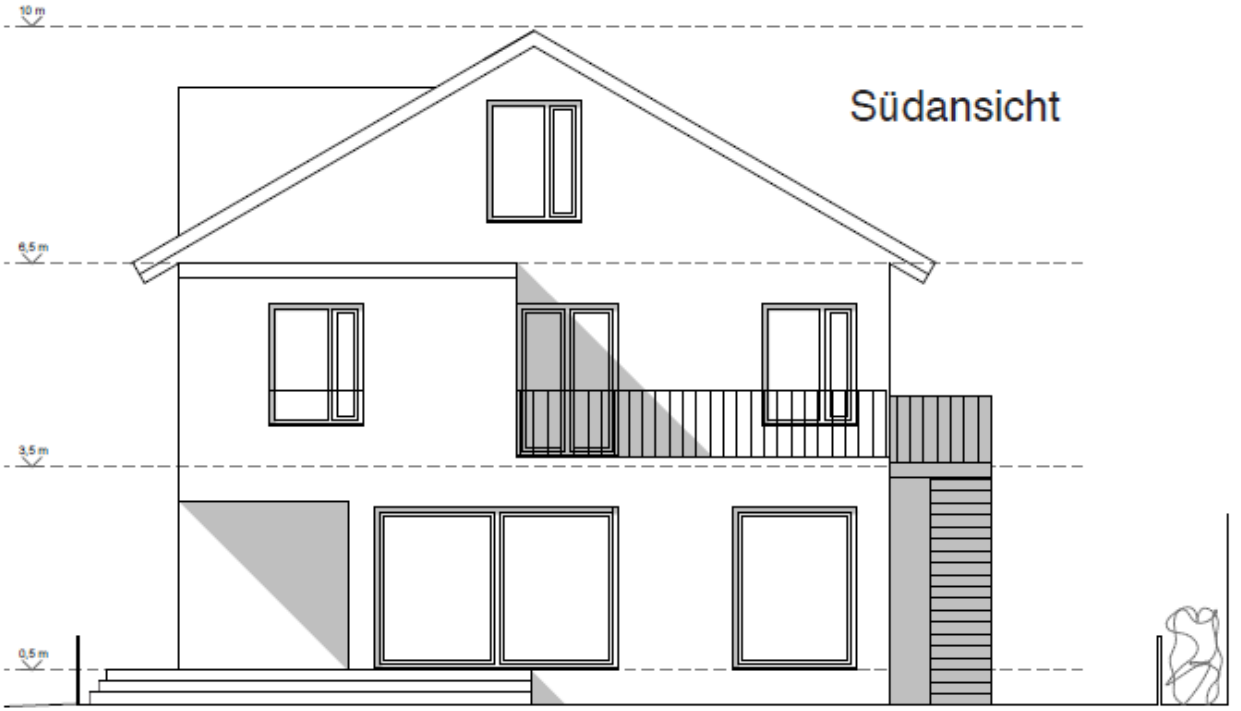
Übersichtsplan



Ansichten, Schnitt



Schnitt



Südansicht

Westansicht