BESCHLUSSVORLAGE

UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

Vorlage Nr.:	2-BV/031/2019
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	13.03.2019
Verfasser:	Meinhardt Felix

Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Blütenstraße 3, Fl.nr. 1062/59, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
28.03.2019	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Blütenstraße 3, Fl.Nr. 1062/59.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit einer Wandhöhe von 5,65 m, einem Satteldach (DN 22°) und einem parallel zur Blütenstraße laufenden First. Zudem sind 2 Stellplätze im nordwestlichen Grundstücksbereich geplant.

Im Zuge des Antrags werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist die Errichtung eines Einfamilienhauses an der im Lageplan dargestellten Situierung möglich?
2. Ist die Größe des Hauses mit den Maßen 7,6 m x 8,3 m unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig?
3. Ist die dargestellte Dachneigung und Firstrichtung sowie die Wandhöhe zulässig?
4. Ist die Erschließung über die Blütenstraße möglich?

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 27 „Gartenstraße/Danzerweg“. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Regelungen des §34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Danach sind 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. Der Bebauungsplan setzt Baulinien, eine Traufhöhe von 5,8 m und eine 46°-53°. Der First ist senkrecht zur Straße zu errichten.

Die Verwaltung nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Das Gebäude soll vollständig außerhalb des Bauraums errichtet werden. Aus Sicht der Verwaltung sind hier die Grundzüge der Planung berührt. Zudem würde ein Vergleichsfall für die Bebauung

entlang der Gartenstraße und des Danzerwegs bedeuten. Auch das Landratsamt München äußerte sich im Vorfeld kritisch gegenüber der Planung. Das Landratsamt schlägt einen Anbau an das bestehende Gebäude (Blütenstraße 3) vor. Damit würde der Bauraum wohl nur im Maße der Vergleichsfälle im Bebauungsplangebiet überschritten werden. Eine Befreiung kann aus Verwaltungssicht mit der aktuellen Planung nicht erteilt werden. Die Frage sollte verneint werden.

Frage 2:

Die Größe des Hauses fügt sich aus Verwaltungssicht grundsätzlich in die Umgebungsbebauung ein. Da im Bebauungsplan keine GRZ/GFZ festgesetzt ist, kommt es auf die optische Größe an. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück kann hier als Maßstab genommen werden. Dieses ist weitaus größer als der geplante Neubau. Die Frage sollte daher bejaht werden.

Frage 3:

Sowohl die Dachneigung als auch die Firstrichtung stellen Befreiungstatbestände dar. Aus Sicht der Verwaltung kann diesen zugestimmt werden, da bereits eine Vielzahl von Befreiungen in Bezug auf die Firstrichtung und die Dachneigung im Bebauungsplangebiet erteilt wurden. Die Firsthöhe ist eingehalten, da die Wandhöhe der Schnittpunkt von Oberkante Gelände zur Dachhaut und die Traufhöhe der Schnittpunkt von Fußpfette zur Oberkante und damit einen niedrigeren Punkt darstellt. Sollte jedoch aufgrund der unzulässigen Bauraumüberschreitung ein Anbau an das bestehende Wohnhaus angedacht werden, so sollte der Neubau sich an die Höhe und Dachneigung des Bestandsgebäudes anpassen.

Frage 4:

Die Erschließung ist nicht an eine bestimmte Straße gebunden. Daher ist die Erschließung über die Blütenstraße zulässig. Die beiden notwendigen Stellplätze sollen jedoch auch außerhalb des Bauraums errichtet werden. Auch hier würde eine Befreiung benötigt werden. Dieser kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da es sich bei Stellplätzen um grundsätzlich genehmigungsfreie Vorhaben handelt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag aufgrund der Bauraumüberschreitung durch das Haus insgesamt nicht zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Blütenstraße 3, Fl.Nr. 1062/59, nicht zu erteilen. Die Frage 1 wird verneint. Die Fragen 2-4 werden bejaht.

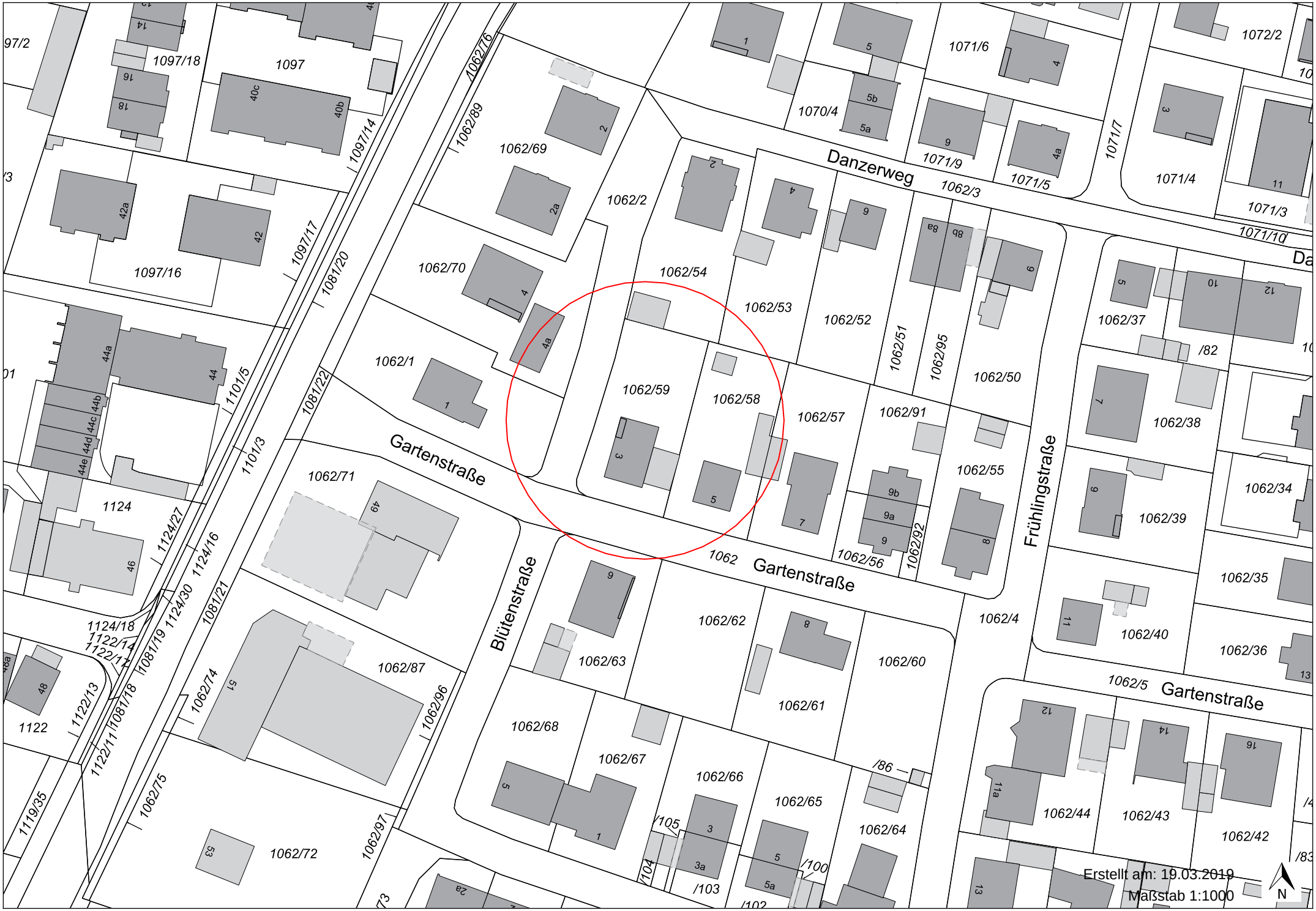
III. VERTEILER:

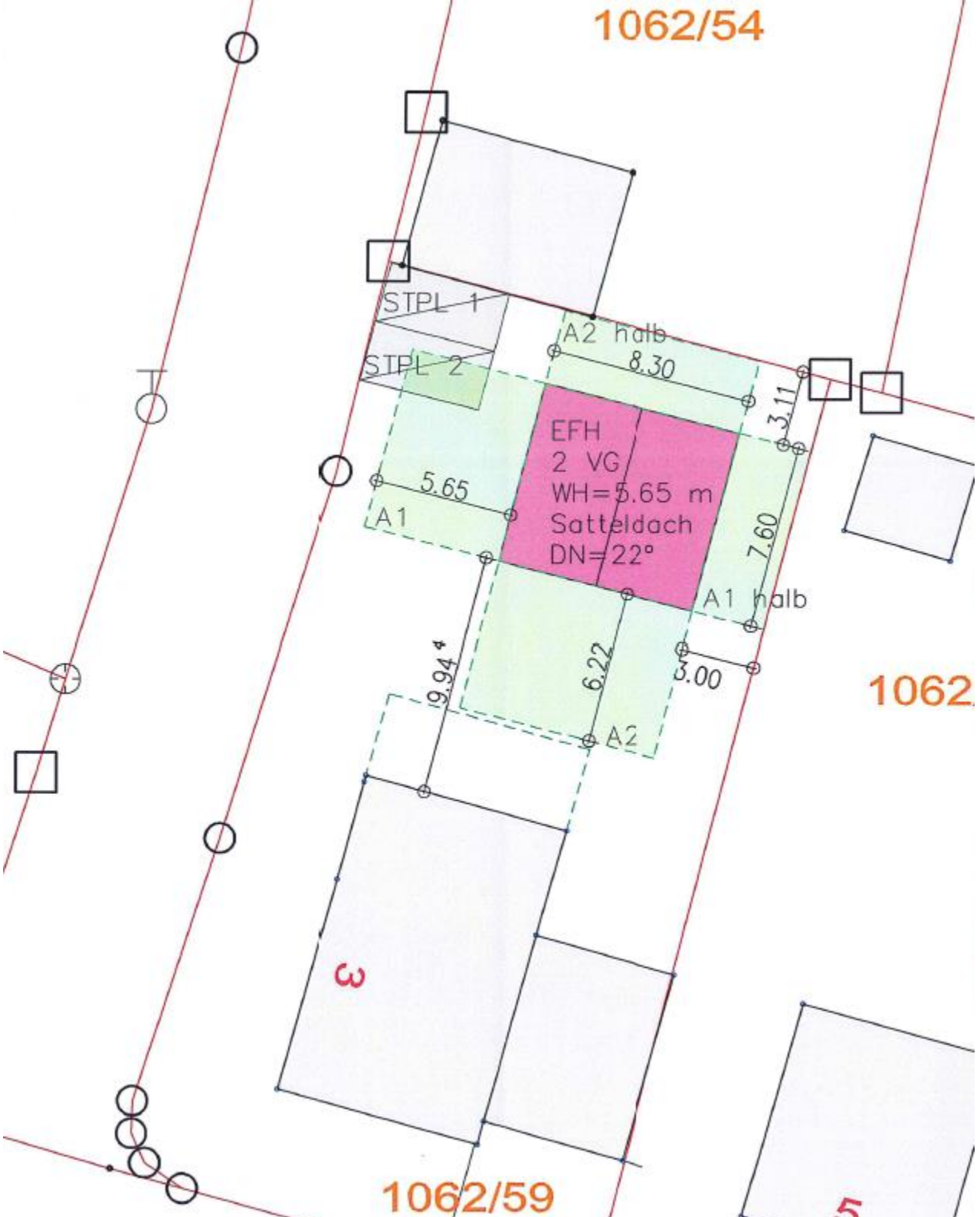
BESCHLUSSVORLAGE:
- als Tischvorlage ☐

ANLAGE(N):
- als Tischvorlage ☐

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan
Anlage 2 BPlan
Anlage 3 Übersichtsplan


Danzerweg
Gartenstraße
Gartenstraße
Gartenstraße
Blütenstraße
Frühlingstraße
1062/69
1062/2
1062/70
1062/1
1062/71
1062/87
1062/72
1062/75
1062/54
1062/53
1062/52
1062/51
1062/95
1062/50
1062/59
1062/58
1062/57
1062/91
1062/55
1062/56
1062/92
1062
1062/4
1062/62
1062/63
1062/61
1062/60
1062/68
1062/67
1062/66
1062/65
1062/64
1062/37
1062/38
1062/39
1062/34
1062/35
1062/40
1062/36
1062/5
1062/44
1062/43
1062/42
1097/18
1097
1097/16
1124
1122
1119/35
1071/6
1071/4
1071/9
1071/5
1071/7
1071/4
1071/3
1071/10
1072/2
1070/4
1062/3
1062/89
1062/76
1097/14
1097/17
1081/20
1081/22
1101/5
1101/3
1124/27
1124/16
1124/30
1124/18
1122/14
1122/13
1122/11
1081/19
1081/18
1081/21
1062/74
1062/96
1062/97
/82
/86
/105
/104
/103
/100
/102
/83
Erstellt am: 19.03.2019
Maßstab 1:1000
N

1062/2
1062/3
1062/54
1062/53
1062/52
1062/51
1062/95
1062/50
1062/59
1062/58
1062/57
1062/91
1062/55
1062/56
1062/92
1062
1062/62
1062/4
Gartenstraße
Blütenstraße
Frühlingstraße
Erstellt am: 19.03.2019
Maßstab 1:500
N

Übersichtsplan