

Vorlage Nr.: 2-BV/086/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 08.10.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung eines Dreispanners in der Mozartstr. 2, Fl.Nr. 1128

Beratungsfolge:

Datum Gremium

23.10.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Dreispanners in der Mozartstr. 2, Fl.Nr. 1128.

Geplant sind drei Reihenhäuser mit einer GRZ von 0,39, einer GFZ von 0,89 (inkl. DG), 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 6,2 m. Das dritte Reihenhäuser im Norden soll senkrecht zu den beiden anderen Reihenhäusern mit einem erdgeschossigen Erker nach Norden errichtet werden. Das Dach ist als Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35° geplant. Für das Vorhaben sind 6 KFZ- und 12 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Für diesen Nachweis sind 3 Carports/Garagen und die dazugehörigen Vorplätze als Stellplätze ausgewiesen. An den jeweiligen Hauszugängen sind 3 Stellplätze je Haus nachgewiesen. Außerdem sind nördlich der westlichen Garagen und im nordwestlichen Grundstückseck Gartenhäuser geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Pfarrer-Seeanner Straße Nord“ vom 28.08.1964. Es ist somit die BauNVO von 1962 anzuwenden. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ/GFZ von 0,4/0,7 fest. Zudem werden eine Traufhöhe von 6 m, ein Satteldach mit einer Neigung von 27°, eine Baugrenze nach Norden und Westen, sowie eine Baulinie nach Süden festgelegt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der Baugrenzen durch die Garagen/Carports und den dazugehörigen Vorplätzen, der Baugrenze durch den Erker um 0,25 m auf einer Länge von 8,4 m, der Errichtung der Gartenhäuser außerhalb des Bauraums, sowie zur Dachform und Dachneigung benötigt.

Der Befreiung zur Überschreitung der GFZ kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bereits in anderen Fällen (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 12 und 14) Befreiungen in ähnlicher Größenordnung zugestimmt wurde.

Den Befreiungen bzgl. der verschiedenen Bauraumüberschreitungen kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden. Auch hier wurden in der Vergangenheit in anderen Fällen (z.B. Pf.-Seeanner-Str. 14 und 12) Befreiungen erteilt. Die Gartenhäuser, die offenen Stellplätze und die Garagen/Carports sind zudem grundsätzlich genehmigungsfrei, weshalb es keine städtebaulichen Gründe für eine Ablehnung der Überschreitung gibt.

Der Befreiung zur Dachform und Dachneigung kann zugestimmt werden, da in der Pf.-Seeanner-Str. 12 dieselbe Dachform und Dachneigung genehmigt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Lediglich die fehlenden 3 Fahrradstellplätze sind nachzuweisen. Auch fehlt in den Darstellungen die Begrünung der Dächer der Garagen/Carports, welche von der Stellplatzsatzung der Stadt Garching gefordert wird.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreispanners in der Mozartstr. 2, Fl.Nr. 1128 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der Baugrenzen durch die Garagen/Carports und den dazugehörigen Vorplätzen, der Baugrenze durch den Erker um 0,25 m auf einer Länge von 8,4 m, der Errichtung der Gartenhäuser außerhalb des Bauraums, sowie zur Dachform und Dachneigung wird erteilt. Die fehlenden 3 Fahrradstellplätze und die Dachbegrünung der Garagen/Carports sind nachzuweisen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|-----------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 2 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten |