

Vorlage Nr.: 2-BV/116/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 19.02.2020
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau von zwei Doppelhaushälften in der Ismaninger Str. 38, Fl.Nr. 1053/40

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.03.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von zwei Doppelhaushälften in der Ismaninger Str. 38, Fl.Nr. 1053/40.

Geplant ist, ein Doppelhaus mit den Maßen 12 m x 14 m zu errichten. Daraus ergeben sich eine GRZ von 0,23 (ohne Nebenanlagen) und eine GFZ (mit Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen) von 0,58. Die Wandhöhe ist mit 6,65 m über dem natürlichen Gelände und das Dach als Satteldach mit einer Neigung von 35° geplant. Im Westen und Osten der Gebäude ist jeweils ein Carport mit Flachdach geplant. Vor den Carports ist jeweils ein KFZ-Stellplatz geplant. Diese werden versickerungsfähig hergestellt. Vor den Hauseingängen sollen für jede Haushälfte vier Fahrradstellplätze entstehen. Damit ist der Stellplatznachweis erfüllt. Zudem sollen an der West- und Ostseite der Dächer jeweils zwei Dachflächenfenster zur Belichtung des Dachgeschosses eingebaut werden. Im OG und DG sind an der Südfassade Schlafräume mit Fenstern geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103 „Ismaninger Straße“ vom 25.11.1988. Es findet somit die BauNVO von 1977 Anwendung. 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. Es wird eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Zudem sind Dachflächenfenster unzulässig und die Dachneigung von Garagen darf maximal die Dachneigung von 35° maximal bis 22° unterschreiten. Zudem wird festgelegt, dass auf Südfassaden und entsprechenden Dachflächen keine notwendigen Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer errichtet werden dürfen.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der Errichtung eines Flachdachs über den Carports anstelle von Satteldächern, der Überschreitung des Bauraums durch die KFZ- und Fahrradstellplätze, der Errichtung von Dachflächenfenstern und der Errichtung von Fenstern für Schlaf- und Kinderzimmer an der Südfassade benötigt.

Der Befreiung zur GFZ kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bereits in einem anderen Fall (Ismaninger Str. 44) einer höheren GFZ zugestimmt wurde und die GFZ-Überschreitung nur durch die Anrechnung der Flächen im Dachgeschoss erfolgt. Nach aktuellem Recht sind diese Flächen nicht mehr hinzuzurechnen.

Der Befreiung wegen der Errichtung von Flachdächern über den Carports kann zugestimmt werden, die Carports grundsätzlich genehmigungsfrei sind und durch die Errichtung eines Flachdaches die Dachflächen begrünt werden können. Eine Dachbegrünung, wie sie die Stellplatzsatzung fordert, wird nicht nachgewiesen. Der Befreiung sollte daher nur unter der Maßgabe zugestimmt werden, dass die Dächer begrünt werden.

Der Befreiung wegen der Errichtung von KFZ- und Fahrradstellplätzen außerhalb des Bauraums kann zugestimmt werden, da die Anordnung vor den Carports zur Verringerung der versiegelten Fläche führt, die Fahrradstellplätze eingangsnah errichtet werden und auch diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

Der Befreiung wegen der Errichtung von Dachflächenfenstern kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden, da auch in der Ismaninger Str. 44 Dachflächenfenster genehmigt wurden und diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

Der Befreiung zur Errichtung von Fenstern an der Südfassade für Schlaf- und Kinderzimmer kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Bei der Erstellung des Bebauungsplans war die heutige Umgehungsstraße noch Bundesstraße. Aus der Begründung geht hervor, dass durch die Abstufung zur Ortsstraße der Lärm zwar abnimmt, die Grenzwerte jedoch trotzdem überschritten werden. Bei der Sanierung der B471 wurde jedoch lärmindernder Asphalt aufgebracht, weshalb dieser besondere Lärmschutz nicht mehr nötig ist. Auch in der Ismaninger Straße 44 wurde einer Befreiung zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhaushälften in der Ismaninger Str. 38, Fl.Nr. 1053/40 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der Errichtung von Dachflächenfenstern, der Errichtung von KFZ- und Fahrradstellplätzen außerhalb des Bauraums und der Errichtung von Fenstern für Schlaf- und Kinderzimmer an der Südfassade wird zugestimmt. Der Befreiung wegen der Errichtung von Flachdächern über den Carports anstelle von Satteldächern wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Dächer gemäß Stellplatzsatzung begrünt werden.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- | | |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |

