

Beschluss-Vorlage 2014/0124 zur Sitzung am 01.04.2014  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

---

Betreff: Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung und Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Fl.Nr.974/2,  
und 974/10, Gmkg. Germering, Untere Bahnhofstraße 54, Frühlingstraße 1

---

### **Bauplanungsrechtliche Grundlagen:**

Das Baugrundstück liegt

Entspricht den  
Festsetzungen

im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 13.2  
(§ 30 BauGB, qualifiziert)

ja

nein

Datum der Rechtskraft: 03.07.1996  
Anwendbare BauNVO: 1990

### **Bauplanungsrechtliche Prüfung**

Art der Nutzung nach Bebauungsplan:

MK

§ 7 BauNVO

**GF** nach Bebauungsplan

1620 qm

Bauvorhaben: 1471 qm

Zahl der Vollgeschosse  
laut Bebauungsplan:

III

Bauvorhaben: IV

### **Weiterer Sachverhalt:**

Der vorliegende Antrag zielt darauf ab, das bestehende Gebäude aufzustocken und die bestehende Lücke zwischen den Gebäuden Untere Bahnhofstr. 54 und 56 zu schließen.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherren zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen.

Die gestellten Einzelfragen liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 1 bei. Der Lageplan, Anlage 2, stellt die Situierung des Baukörpers in dem Grundstück dar.

Das bestehende Gebäude weist derzeit ein 22° geneigtes Walmdach auf. Der Dachraum ist nicht ausbaufähig.

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses soll das Gebäude nun mit einem 40° geneigten Walmdach aufgestockt werden. Außerdem ist geplant, die derzeit bestehende Baulücke im südlichen Grundstücksbereich zu schließen (vgl. Grundriss, Anlage 3). Durch den Anbau und die Aufstockung entsteht zusammen mit dem südlich angrenzenden Nachbargebäude eine einheitliche Traufhöhe (vgl. Ansicht, Anlage 4). Die Dachneigung entspricht ebenfalls der des Nachbargebäudes.

Die Schließung der Baulücke ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig, da dieser an der Grundstücksgrenze eine Baulinie festsetzt (vgl. Auszug aus Bebauungsplan, Anlage 5). Die zulässige Geschossfläche ist nicht ausgeschöpft.

Durch die Aufstockung entsteht jedoch ein zusätzliches Vollgeschoss. Wie vorstehend angegeben, sind auf dem Baugrundstück max. III Vollgeschosse zulässig.

Aus der Sicht der Verwaltung bestehen gegen diese Befreiung jedoch keine städtebaulichen Bedenken. Die Traufhöhe entspricht dem Nachbargebäude; die Firsthöhe liegt sogar darunter. Die Geschossfläche ist nicht überschritten, so dass die Grundzüge der Planung bei Erteilung der Befreiung nicht berührt werden.

In dem geplanten Anbau soll ausschließlich eine gewerbliche Nutzung untergebracht werden. Nach der textlichen Festsetzung C.11.3 ist ab dem 2. OG eine Wohnnutzung zwingend vorgeschrieben.

Aus der Sicht der Verwaltung bestehen jedoch auch gegen diese Befreiung keine städtebaulichen Bedenken, da eine gewerbliche Nutzung dem Gebietscharakter „Kerngebiet“ grundsätzlich entspricht. In dem bestehenden Gebäude befinden sich außerdem bereits im 1. OG Wohnungen. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht verletzt.

Die gestellten Einzelfragen können wie folgt beantwortet werden:

**1. Ist die in den beigefügten Anlagen dargestellte Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig?**

Die dargestellte Bebauung ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Befreiung hinsichtlich eines IV Vollgeschosses ist möglich.

**2. Ist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Anbaus möglich:**

Es ist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Anbaus möglich. Die hierfür erforderliche Befreiung kann erteilt werden.

**Zur Nachbarbeteiligung:**

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Der Bauherr hat einen Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheides bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn.

**Beschlussvorschlag:**

Den beantragten Befreiungen (Vollgeschoss, Art der Nutzung) wird zugestimmt.

Steege Astrid  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_1\_ö\_Anlage\_1\_Fragenkatalog  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_2\_Lageplan  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_3\_Grundrisse  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_4\_Ansichten  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_5\_Bebauungsplan\_IG\_13.2