

Beschluss-Vorlage 2015/0108 zur Sitzung am 23.04.2015
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid
Anbau eines Dreifamilienhauses an ein bestehendes Mehrfamilienhaus und Neubau einer Tiefgarage mit 14 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 755/6, Gemarkung Germering, Kirchenstraße 10a

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen, im Süden des Grundstückes, entlang der Kirchenstraße, steht eine Garagenzeile für 9 Pkw (vgl. Lageplan, Anlage 01)

Entsprechend der Anlage 02 (gezeichneter Lageplan) soll an das bestehende Mehrfamilienhaus ein Anbau eines Dreifamilienhauses profilgleich erfolgen. Zusätzlich soll die bestehende Garagenanlage mit 9 Stellplätzen abgebrochen werden und stattdessen eine Tiefgarage mit 14 Stellplätzen errichtet werden, um die erforderlichen Stellplätze zu sichern.

Im Vorgriff auf einen Bauantrag kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, für die Baugenehmigung relevanten Fragen ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Der Vorbescheid entfaltet ausschließlich auf die Antworten dieser Einzelfragen eine Bindungswirkung (Anlage 03).

Das Vorhaben wird entsprechend des Bestandsgebäudes als dreigeschossiger Flachdachbau geplant. Das Bestandsgebäude verfügt über ca. 710 m² Geschossfläche. Für den Neubau ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 293 m² - insgesamt würden auf dem Grundstück somit ca. 1.003 m² Geschossfläche realisiert. (Anlage 04)

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans IG 25.1 im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“. (Anlage 05)

Das Bestandsgebäude entspricht in seiner Situierung dem im Bebauungsplan festgesetzten Bauraum. Der geplante Anbau nimmt die Tiefe des Bestands mit 12,20 m auf und soll 8,00 m breit werden. Somit überschreitet er die festgesetzten Baugrenzen in vollem Umfang, nämlich um 8,00 m im Südwesten. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Geschossfläche von 680 m² fest. Der Bestand überschreitet die festgesetzte Geschossfläche bereits um ca. 30 m² - dies ist jedoch für die weitere Beurteilung irrelevant, da das Gebäude bereits bestand, als der Bebauungsplan 1999 in Kraft trat.

Die vorhandene Garagenanlage, welche sich im südlichen Grundstücksbereich nördlich der Kirchen-

straße befindet, soll durch eine Tiefgarage mit insgesamt 14 Stellplätzen ersetzt werden. Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Vorgaben der Stellplatzverordnung.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor. Ein Antrag auf Beteiligung durch die Stadt wurde nicht gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheids bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn.

Zu den Einzelfragen:

1. Ist die Überschreitung der Baugrenzen durch den Anbau wie dargestellt möglich?

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegenüber dieser Überschreitung der Baugrenzen keine Bedenken. Der Anbau nimmt die Gebäudefluchten des Bestands auf und verändert das städtebauliche Bild nicht. Auch mit dem Anbau an den Bestand lassen sich die Gebäudeausmaße aus der umliegenden Bebauung ableiten. Die bestehende Garagenanlage wird durch ein Gebäude ersetzt, was städtebaulich zu begrüßen ist.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiung sind somit gegeben; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Nachbarliche Interessen, wie Abstandsflächen, werden von der Planung ebenfalls nicht berührt.

2. Ist die Überschreitung der Geschossflächen wie berechnet möglich?

Im Hinblick auf die sinnvolle Nachverdichtung bestehen aus Sicht der Verwaltung keine städtebaulichen Bedenken hinsichtlich der Überschreitung der Geschossfläche.

3. Ist der Nachweis der Pkw-Stellplätze mittels Tiefgarage in der dargestellten Form möglich?

Die Stellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Den beantragten Befreiungen (Baugrenze, Geschossfläche) wird zugestimmt

Charlotte Aufhammer

genehmigt OB

TOP_4_ö_Anlage_1_amtlicher_Lageplan
TOP_4_ö_Anlage_2_gezeichneter_Lageplan
TOP_4_ö_Anlage_3_Einzelfragen
TOP_4_ö_Anlage_4_Grundriss_Schnitt
TOP_4_ö_Anlage_5_Bebauungsplan