

Beschluss-Vorlage 2015/0217 zur Sitzung am 23.06.2015  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

---

Betreff: Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (9 Wohneinheiten) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057/3, Gmkg. Germering, Jakob-Huber-Straße 2

---

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt	Entspricht den Festsetzungen	
<input checked="" type="checkbox"/> im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB, qualifiziert)	IG 19	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Datum der Rechtskraft: 24.06.1977		
Anwendbare BauNVO: 1968		

---

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan:		WA § 4 BauNVO
Nutzung nach Bauvorhaben:	<input checked="" type="checkbox"/> zulässig	<input type="checkbox"/> ausnahmepflichtig
		<input type="checkbox"/> unzulässig
GFZ nach Bebauungsplan	0,8	Bauvorhaben: 0,83
Zahl der Vollgeschosse laut Bebauungsplan:	II	Bauvorhaben: II
Dachneigung laut Bebauungsplan:	20° - 26°	Bauvorhaben: 45° - 50°
Baugrenzen eingehalten:		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschließung gesichert:		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

---

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen:

Nachbarunterschriften vollständig: (Art. 71 BayBO)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	ja	nein	nicht erforderlich
Beteiligung nach Art. 71 Abs. 1 BayBO durchgeführt		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		ja	nein

---

**Sachverhalt:**

Entsprechend der Anlage 01 (Lageplan) soll der Neubau eines 9-Familienhauses mit Tiefgarage auf Fl.-Nr. 1057/3 erfolgen (Bestand: lt. Genehmigung Wohn- und Geschäftshaus).

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 02).

Das Vorhaben wird als zweigeschossiger Baukörper mit Walm-/bzw. Tonnendach geplant (Anlage 03).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans IG 19, die Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (Anlage 04).

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück das Maß der baulichen Nutzung über die Baugrenze, zwei Vollgeschosse sowie eine GFZ von 0,8 fest.

Der Neubau überschreitet die Baugrenze im südlichen Gartenbereich des Grundstücks, um ca. 2,30 m sowie im nördlichen Bereich geringfügig mit der TG-Einfahrt (um ca. 1,60 m).

Der Neubau sieht, wie festgesetzt, zwei Vollgeschosse sowie zusätzlich zwei Dachgeschossebenen (keine Vollgeschosse) vor. Die GFZ wird hierbei durch den Neubau geringfügig um 0,03 überschritten (GFZ neu 0,83; statt 0,80).

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Im Bebauungsplan ist im Weiteren eine Dachneigung von 20 – 26 ° festgesetzt.

Der Neubau soll ein Walm-/bzw. Tonnendach mit einer Dachneigung von 45° bzw. 50° (Walmdach) erhalten (Anlage 05). Durch die geplante Dachneigung wird eine Firsthöhe von 11,83 m erreicht.

Die benachbarten Reihenhäuser auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1054/20 (Jakob-Huber-Straße 8-14) weisen eine Firsthöhe von ca. 10,00 m auf. Weitere in der Umgebung vorhandene Gebäude mit einem derartig hohen First, z.B. Waldhornstraße 1 (Fl.-Nr. 1059/14) (Firsthöhe hier ca. 14,3 m), unterliegen anderen Festsetzungen des Bebauungsplans, z.B. 4 Vollgeschosse (Anlagen 06 und 07).

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor. Der planende Architekt ist im Auftrag des Bauherrn derzeit damit befasst, den Nachbarn im Vollzug des Art. 71 Abs. 1 Satz 1 BayBO die Bauvorlagen zur Unterschrift vorzulegen. Ein Antrag auf Beteiligung durch die Stadt wurde nicht gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheids bezieht sich daher ausschließlich auf die Einzelfragen des Vorbescheidsantrags.

### Zu den Einzelfragen:

1. Ist die Überschreitung der GFZ mit 0,03 (auf 0,83) möglich?

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegenüber dieser Überschreitung der GFZ keine Bedenken. Das Gebäude kann als sinnvolle Nachverdichtung an dieser Stelle gesehen werden.

Der Neubau könnte eine Entwicklung an der Jakob-Huber-Straße entlang der S-Bahnlinie anstoßen, die der Schaffung von Wohnraum dient.

2. Ist die Dachneigung 45° / 50° mit Tonnendach möglich?

Aus Sicht der Verwaltung kann diese Überschreitung der Dachneigung befürwortet werden, da die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von max. 26° (aus heutiger Sicht) im Hinblick auf die Umgebung nicht als zwingend städtebaulich notwendig angesehen wird.

Bei dieser steilen Dachneigung wird jedoch eine Firsthöhe erreicht, die sich aus den relevanten Nachbargebäuden der näheren Umgebung bisher nicht ableiten lässt. Diese deutliche Abweichung von der festgesetzten Dachneigung übertrifft zudem die Vergleichsbebauung der Reihenhäuser (Jakob-Huber-Straße 8-14) um ca. 1,8 m. Eine Befreiung in diesem Ausmaß schafft ohne Zweifel einen Präzedenzfall für die drei umliegenden Parzellen. Eine Weiterentwicklung, Verdichtung des Gebiets, ist aus städtebaulicher Sicht, im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum, aber vertretbar.

Allerdings kann aus Sicht der Verwaltung diese Befreiung nur erteilt werden, wenn nach § 31 Abs. 2 BauGB die nachbarlichen Interessen gewürdigt wurden. Dazu müssen u. a. die Nachbarunterschriften vorliegen.

3. Ist die Überschreitung des Bauraumes möglich?

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegenüber dieser Überschreitung des Bauraumes keine Bedenken. Der über die gesamte Grundstücksbreite verlaufende Bauraum wird, zugunsten der Einhaltung der Abstandsflächen, im Osten und Westen nicht voll ausgenutzt - lediglich im rückwärtigen, südlichen Gartenbereich sowie durch die geplante Tiefgaragenzufahrt im nördlichen Bereich wird der Bauraum überschritten.

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.

### Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung der GFZ, des Bauraumes sowie der Dachneigung vertretbar, sofern nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Im Übrigen ist anzumerken, dass die Baugrenzen durch die Bestandsbebauung bei weitem nicht ausgeschöpft sind. Die derzeit genehmigte GFZ liegt bei 0,2 (zulässig wären nach Bebauungsplan 0,8). Auch ohne Erteilung der Befreiungen, wäre dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 zufolge, eine deutlich intensivere Bebauung möglich.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der beantragten Befreiung von der Baugrenze wird zugestimmt.
- b) Der beantragten Befreiung von der GFZ wird zugestimmt.
- c) Unter der Voraussetzung, dass die nachbarlichen Interessen im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft und gewürdigt wurden, wie z. B. die Vorlage der Nachbarunterschriften, stimmt der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss der beantragten Befreiung von der Dachneigung zu.

Auffhammer, Charlotte  
Sachbearbeiterin

Thum, Jürgen  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_1\_ö\_Anlage\_01\_Lageplan  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_02\_Einzelfragen  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_03\_Bauvorlage  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_04\_Bebauungsplan\_IG\_19  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_05\_Ansicht\_Höhenentwicklung  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_06\_Straßenabwicklung\_Höhenlage  
TOP\_1\_ö\_Anlage\_07\_Lageplan\_Firsthöhen\_Umgebung