

Beschluss-Vorlage 2016/0177 zur Sitzung am 03.05.2016  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 2

öffentlich

---

Betreff: Antrag auf Vorbescheid:  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl.1 und 2, Gemarkung  
Unterpfaffenhofen, Salzstraße 35,37

---

### **Sachverhalt:**

Der vorliegende Antrag zielt darauf ab, ein bestehendes Gebäude abzureißen und ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu errichten. Bei dem Gebäude handelt es sich um das ehemalige Wirtshaus zur Post, die als ehemalige Poststation unter anderem mit der Familie Spitzweg im Zusammenhang steht. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, so dass der Abbruch des Gebäudes genehmigungsfrei möglich ist.

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 der gestellten Einzelfragen.

Wie aus dem Lageplan (Anlage 1) ersichtlich ist, soll die Situierung des Gebäudes im Wesentlichen der Situierung des bestehenden Gebäudes (Lageplan – Bestand, Anlage 2) entsprechen.

Die Gebäudeausmaße sind mit 33,0 m x 12,30 m geplant. Damit wird eine Grundfläche von 405,9 qm erreicht. Die bisherige Grundfläche liegt mit dem östlichen Anbau bei ca. 400 qm. Die Höhenentwicklung soll EG + 1. OG + DG mit Dachspitz betragen. Dabei wird eine Wandhöhe von ca. 6,50 und eine Firsthöhe von ca. 12,50 m erreicht. Die Gebäudehöhe entspricht ebenfalls der Höhe des bestehenden Gebäudes. Als Dachform wurde ein ca. 45 ° geneigtes Satteldach gewählt.

Im Norden des Gebäudes ist eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Die Tiefgarage ist für 22 Stellplätze ausreichend. Drei oberirdische Stellplätze sind entlang der Salzstraße geplant (vgl. Anlage 3 - Grundrissplan).

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.

### **Bauplanungsrechtliche Würdigung:**

Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Es muss deshalb geprüft werden, ob sich das Vorhaben nach den in § 34 BauGB genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Es ist dabei auf diejenigen (Maß-)Kriterien abzustellen, in denen die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt. Nach der einschlägigen Rechtsprechung richtet sich die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach den Gebäudeausmaßen, der Gebäudesituierung sowie der Wand- und Firsthöhe.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Kriterien des § 34 BauGB erfüllt. Das Gebäude fügt sich hinsichtlich der Gebäudeausmaße, der Wand- und Firsthöhe in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Einzelfragen (Anlage 4) können daher wie folgt beantwortet werden:

**1. Ist eine städtebauliche Lösung mittels eines langgestreckten Baukörpers wie im Lageplan M: 1/1000 und im Plan M: 1/200 dargestellt möglich?**

Die Errichtung des dargestellten Baukörpers ist möglich. Hinsichtlich der Abstandsflächen nach Norden ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich. Alternativ können die beiden Grundstücke Fl. Nrn. 1 und 2, Gemarkung Unterpaffenhofen, verschmolzen werden.

**2. Ist eine Nutzung als Mehrfamilienhaus (mit angedachten 16 kleinen Wohneinheiten) wie im Stellplatznachweis dargestellt möglich?**

Eine Nutzung als Mehrfamilienhaus (16 Wohneinheiten) ist möglich.

**3. Können die erforderlichen Pkw-Stellplätze mittels dargestellter Tiefgarage nachgewiesen werden:**

Der Nachweis der Stellplätze in der Tiefgarage ist möglich. Hinsichtlich der Situierung der Tiefgaragenrampe und eines Teils der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2, Gemarkung Unterpaffenhofen, ist eine rechtliche Sicherung bzw. eine Verschmelzung der Grundstücke erforderlich.

**4. Kann die Tiefgaragenzufahrt wie dargestellt auf der der Nordseite erfolgen?**

Die Tiefgaragenzufahrt kann auf der Nordseite erfolgen, sofern eine rechtliche Sicherung bzw. eine Verschmelzung der Grundstücke erfolgt.

**5. Ist die Gebäudeform in der dargestellten Größe möglich? (Abmessungen 33 m x 12,30m, 2 Normalgeschosse, Dachgeschoß mit Dachspitz, Satteldach, Dachneigung 45 °, Firsthöhe ca. 12,50 m wie Bestand)**

Die Gebäudeform ist in der dargestellten Größe möglich. Hinsichtlich der Abstandsflächen nach Norden ist eine Abstandsflächenübernahme bzw. eine Verschmelzung der Grundstücke erforderlich.

**6. Ist der nördliche Grenzabstand von 1,50 m wie dargestellt möglich? (Die Abstandsflächen werden eingehalten und erstrecken sich dann auf die Salzstraße)**

Die Situierung des Gebäudes mit einem Abstand von 1,50 m zur Salzstraße ist möglich.

**7. Ist der westliche Grenzabstand wie dargestellt möglich? (Nordwest-Ecke Gebäude 1,42 m, Südwest-Ecke 5,48 m, leichte Überschreitung der Abstandsfläche bei Nordwest-Ecke bzgl. Straßenmitte)**

Nachdem die Situierung des geplanten Gebäudes im Wesentlichen der des bestehenden Gebäudes entspricht bzw. an dieser Stelle etwas mehr Abstand zur Salzstraße hin einhält, als das bisher der Fall ist, besteht gegen die geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen(über die Straßenmitte hinaus) an dieser Stelle keine Bedenken Insgesamt kann dadurch die Wegführung entlang der Salzstraße verbessert werden.

Nachdem die Stadt Germering selbst für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, bedarf es keines Einvernehmens. Die Stadt als untere Bauaufsichtsbehörde kann die beantragte Baugenehmigung nur wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des § 34 BauGB versagen. Dies ist bei dem Vorhaben nicht der Fall.

Die Kenntnissgabe an den Ausschuss erfolgte, aufgrund des Bekanntheitsgrades des bestehenden Gebäudes sowie der städtebaulichen, prominenten Lage im alten Dorfkern von Unterpfaffenhofen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

Steege Astrid  
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP\_2\_ö\_Anlage\_1\_Lageplan  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_2\_Lageplan\_Bestand  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_3\_Grundrissplan  
TOP\_2\_ö\_Anlage\_4\_Einzelfragen