

Beschluss-Vorlage 2016/0176 zur Sitzung am 03.05.2016
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid:
Neubau von 6 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Fl.Nr.634/2 Gemarkung
Unterpfaffenhofen, Planeggerstr. 55

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt

Entspricht den
Festsetzungen

☒ im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 10
(§ 30 BauGB, qualifiziert)

☐ ja ☒ nein

Datum der Rechtskraft: 20.11.1979
Anwendbare BauNVO: 1977

Bauplanungsrechtliche Prüfung

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: WR

§ 3 BauNVO

Nutzung nach Bauvorhaben:

☒ zulässig ☐ ausnahmegenehmigungspflichtig ☐ unzulässig

GRZ nach Bebauungsplan: 0,20

Bauvorhaben: 0,2

GFZ nach Bebauungsplan: 0,20

Bauvorhaben: 0,4

Zahl der Vollgeschosse
laut Bebauungsplan:

II

Bauvorhaben: II

Baugrenzen eingehalten:

☐ ja ☒ nein

Bauordnungsrechtliche Anmerkungen

Nachbarunterschriften vollständig:
(Art. 66 BayBO)

☐ ja ☒ nein ☐ nicht erforderlich

Beteiligung nach Art. 66
BayBO durchgeführt

[x]
ja

[]
nein

Ergebnis der Beteiligung:

vgl. Anmerkung im Text

Kfz-Stellplätze notwendig:

12

Nachgewiesen:

12 (Gesamt)

durch Garagen: 12

Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag zielt darauf ab, auf dem o.g. Grundstück 1 Doppelhaus und 4 Einfamilienhäuser mit Garagen zu errichten.

Derzeit befindet sich im rückwärtigen Grundstück ein größerer Bungalow, der abgebrochen wird (vgl. amtl. Lageplan – Anlage 1). Wie aus dem gezeichneten Lageplan (Anlage 2 und 2 a) ersichtlich, entsteht durch die vorliegende Planung eine Bebauung, bei der im nordöstlichen und südlichen Grundstücksbereich 4 Einfamilienhäuser geplant sind. Im nordwestlichen Grundstücksbereich soll ein Doppelhaus entstehen.

Die, nach städtischer Stellplatzsatzung zulässigen Garagen, werden mit Ausnahme der Garage für eine Doppelhaushälfte, über einen, in der Grundstücksmitte dargestellten, Erschließungsweg erschlossen.

Die Grundfläche der Häuser beträgt insgesamt 680 qm (2 Einfamilienhäuser jeweils 130 qm, 2 Einfamilienhäuser jeweils 115 qm, Doppelhaushälften jeweils 95 qm) und entspricht damit einer, nach Bebauungsplan zulässigen, GRZ von 0,2.

Die Gebäude sind mit einer Höhenentwicklung von EG + OG mit Flachdach geplant. Die Wandhöhe wird mit 6,30 m über OK Gelände angegeben. Dies entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes, der für dieses Baugebiet eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ermöglicht.

Durch die Zweigeschossigkeit, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist, wird eine GFZ von 0,4 erreicht und überschreitet die zulässige GFZ von 0,2.

Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Des Weiteren werden die Bauräume (vgl. Auszug aus dem Bebauungsplan IG 10 – Anlage 3) sowohl durch die Wohngebäude als auch durch die Garagen überschritten.

Auch für den im mittleren Grundstücksbereich dargestellten Erschließungsweg ist eine Befreiung erforderlich, da die Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs im Süden des Baugrundstücks festgesetzt ist.

Hinsichtlich der gewählten Dachform (Flachdach) wird ebenfalls eine Befreiung beantragt, da der Bebauungsplan Satteldächer festsetzt. Nachdem der Bebauungsplan jedoch in seiner textlichen Festsetzung A.2 bereits die Möglichkeit bietet, andere Dachformen zu wählen, wenn die gewählte Form einen sinngemäßen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen lässt und sich in die umliegende Bebauung nicht störend einfügt, kann dem geplanten Flachdach auch ohne Befreiung zugestimmt werden.

Bei den beantragten Befreiungen besteht für den Bauherrn ein Rechtsanspruch auf ordnungsgemäße Ermessensausübung.

Es war daher durch die Verwaltung zu prüfen, ob die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Dabei dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Befreiung muss städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Welche Festsetzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung bestimmen oder jedenfalls zur Planungskonzeption beitragen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Je tiefer eine Abweichung von den Festsetzungen in das Interessengeflecht des Planes eingreift, desto näher liegt es, dass die Grundzüge der Planung berührt werden. Nach der allgemein anerkannten Rechtsauslegung kann als sog. Faustregel jedenfalls gelten, dass eine Abweichung im Hinblick auf die Grundzüge der Planung nicht zugelassen werden darf, wenn sie sich bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde, weil sie oder etwaige Folgewirkungen bodenrechtliche Spannungen in die Umgebung hineintragen oder solche Spannungen erhöhen würde.

Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich die Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus in die Umgebung ein und ist im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung städtebaulich zu begrüßen. Durch die Überschreitung der GFZ entsteht zwar ein höheres Maß der baulichen Nutzung, jedoch kann dieser Befreiung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Gleiches gilt für die Überschreitung der Baugrenzen. Wie aus dem Lageplan in Anlage 2 ersichtlich, fügen sich die Gebäude von den Gebäudeausmaßen in die Umgebung ein. Auch hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung sowie der geplanten Dachform entstehen keine städtebaulichen Spannungen. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Aus der Sicht der Verwaltung ist es durchaus vertretbar, bei einem Grundstück dieser Größe, dem Zuschnitt und der Lage den beantragten Befreiungen zuzustimmen.

Insgesamt fügen sich die Gebäude von den Gebäudeausmaßen und der Höhe in die Umgebung ein. Durch das Vorhaben treten keine bodenrechtlichen Spannungen auf; auch wird der durch die nähere Umgebung gebildete „städtebauliche Rahmen“ durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht verletzt.

Auch wird die städtebauliche Struktur durch dieses Vorhaben nicht in einer Weise verändert, dass ein Planungsbedürfnis entstünde.

Nachbarbeteiligung:

Der Antragsteller hat eine Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO beantragt. Von dem nördlich angrenzenden Nachbarn, Fl.Nr. 634/79, Gemarkung Unterpffaffenhofen, wurden gegen die Planung Einwände erhoben.

Im Wesentlichen ging es dabei um die Situierung eines Einfamilienhauses welches mit einem Abstand von ca. 3,5 m zur Grundstücksgrenze situiert war. Durch dieses Gebäude fühlte sich der Nachbar in seinen Rechten verletzt, da sein eigenes Gebäude hier ebenfalls nur einen Abstand von 3,0 m zum Baugrundstück einhält und der Nachbar hier Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung seiner Wohnräume befürchtete. (vgl. Lageplan, Anlage 4).

Die Bedenken des Nachbarn wurde mit dem Antragsteller besprochen. Um den Nachbarn hier entgegen zu kommen, wurde die nunmehr vorliegende, reduzierte, Planung eingereicht. Auf das Einfamilienhaus hat der Antragsteller verzichtet und stattdessen ein Doppelhaus im vorderen Grundstücksbereich geplant.

Aus der Sicht der Verwaltung werden durch das Vorhaben keine nachbarrechtlich relevanten schützenswerte Belange verletzt. Insbesondere durch die Umplanung wird auch das Gebot der Rücksichtnahme beachtet.

Die Einzelfragen (Anlage 5) können deshalb wie folgt beantwortet werden:

1. Wird einer Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,20 auf 0,201 für die dargestellt Bebauung (ohne Grundfläche für Garagen) zugestimmt?

Die Grundfläche der Garagen wird nach der geltenden Baunutzungsverordnung von 1977, die für dieses Bauvorhaben heranzuziehen ist, nicht angerechnet. Insofern ist die Überschreitung der GRZ von 0,2 auf 0,201 städtebaulich unbedenklich. Dieser geringfügigen Überschreitung wird zugestimmt.

2. Wird einer Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Geschößflächenzahl von 0,20 auf 0,402 für die dargestellte Bebauung zugestimmt?

Der Befreiung zur Überschreitung der GFZ auf 0,402 für die dargestellte Bebauung wird zugestimmt.

3. Wird einer Befreiung zur Überschreitung der Bauräume und zur Errichtung der Gebäude außerhalb der festgesetzten Bauräume wie dargestellt zugestimmt?

Der Überschreitung der Bauräume, wie dargestellt, wird zugestimmt.

4. Wird einer Befreiung zur Änderung der festgesetzten Erschließung wie dargestellt zugestimmt?

Der Befreiung hinsichtlich der Erschließung wird, wie dargestellt, zugestimmt.

5. Wird einer Befreiung zur Errichtung der Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen wie dargestellt zugestimmt?

Der Befreiung zur Errichtung der Garagen außerhalb der Baugrenzen wird, wie dargestellt, zugestimmt.

6. Wird einer Befreiung von der Dachform „Satteldach“ zur Errichtung von Flachdächern zugestimmt?

Der Errichtung von Flachdächern wird zugestimmt. Eine Befreiung ist, laut der Festsetzung des Bebauungsplanes, nicht erforderlich.

7. Wird einer Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern und 1 Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen, kein Dachgeschossausbau, mit dazugehörigen Doppelgaragen wie dargestellt zugestimmt?

Der dargestellten Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern und 1 Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen, kein Dachgeschossausbau, mit dazugehörigen Doppelgaragen wird, wie dargestellt, zugestimmt.

8. Wird einer Wandhöhe von bis zu 6,30 m von Oberkante FFB zugestimmt?

Einer Wandhöhe von 6,30 m über Oberkante FFB wird zugestimmt, da der Bebauungsplan bereits eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ermöglicht. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO müssen unabhängig davon eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Den beantragten Befreiungen (GFZ, Baugrenzen, Erschließungsweg, Dachneigung) wird zugestimmt.

Steege Astrid
Sachbearbeiterin

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_amtlicher_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_gezeichneter_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2a_gezeichneter_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_3_Bebauungsplan_IG_10
TOP_1_ö_Anlage_4_ursprüngliche_Planung
TOP_1_ö_Anlage_5_Einzelfragen