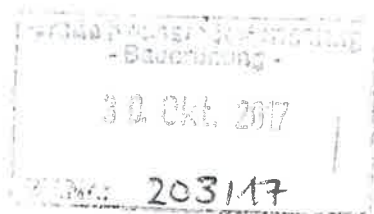


Blatt 5



Stadtbauamt Germering  
z.H. Frau Ernst  
Rathausplatz 1



82110 Germering

21.10.2017 Seite 01

**Betr. Fragestellung zum ANTRAG AUF VORBESCHIED  
Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Flur 743, Kirchenstr., 82110 Germering**

Grundstückseigentümer und Bauherren:



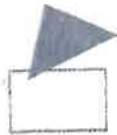
Kann das, zur Kirchenstrasse zugewandte, vordere Wohngebäude (Block C, im Norden des Grundstücks) mit einem Vollgeschoß mehr, d.h. III + DT errichtet werden, wie zeichnerisch dargestellt?

Dazu wäre eine Befreiung vom Bebauungsplan IG 24 zu veranlassen.

Begründung

- Bei der Voranfrage handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, die die nachbarschaftlichen Belange nicht berührt und in keinsten Weise beeinträchtigt.
- Sämtliche umliegenden Gebäude sind deutlich höher. Das geplante Wohngebäude würde sich, sowohl gestalterisch, als auch bezüglich des Bauvolumens einwandfrei in die Bestandsbebauung einfügen.
- Der Bebauungsplan wurde zuletzt am 04.06.1971 tektiert, ist demzufolge 47 Jahre alt und nicht mehr zeitgemäß, zudem war die Festlegung (II bzw. IV + DT) zu keiner Zeit nachvollziehbar.
- Das zusätzliche Geschoß führt beim nebenstehenden Gebäude Kirchenstr. 51 zu keiner relevanten Verschattung, siehe Anlage Simulation Sonnenstand 15.Juli / 12 Uhr (auf eigenem Grund).
- Der Bebauungsplan schreibt keine Trauf - und Firsthöhen vor.
- Abgesehen von der geplanten Abweichung werden **ansonsten sämtliche Angaben aus dem Bebauungsplan**, wie z.B. Einhaltung der Baufenster, GFZ, GRZ, Abstandsflächen (auf eigenem Grund), Schaffung der vorgeschriebenen Anzahl der Stellplätze und dergleichen **eingehalten!**
- Das geplante Dachterrassengeschoß würde, im Vergleich zum darunterliegenden Geschoß, auf der West - und Nordseite um ca. 2.50 m zurück springen. Der Versatz ist im Bebauungsplan nicht festgelegt, als Entgegenkommen wurde er großzügig bemessen.
- Die Bauherren planen, über die gesetzliche Anforderung hinaus, möglichst viele Wohnungen barrierefrei zu schaffen. Die Architektur soll ein gemeinschaftliches Wohnen (mit ausreichend Grünfläche) fördern.

Alle drei Wohngebäude (mit etwa je 15 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe) sollen baugleich in Hybridbauweise (Decken Stahlbeton, Wände Holz) erstellt werden. Wir bitten zu berücksichtigen, dass es sich bei vorliegenden Plänen um eine Vorentwurfsplanung mit ca. Angaben handelt. Die genauen Baumaße und Bezugshöhen werden mit der Baueingabe- und Detailplanung exakt ausgearbeitet bzw. mit der Beantragung zur Baugenehmigung festgelegt.



Die Hausverwaltung der benachbarten Gebäude wurde mit heutigem Schreiben in Kenntnis gesetzt. Den Bauherren ist sehr daran gelegen, einen ansprechenden, sozial verträglichen und für alle Beteiligten finanzierbaren Wohnraum in der Stadt Germering zu schaffen. Das Projekt soll möglichst zügig geplant und voraussichtlich bis 2020 umgesetzt werden.

Wir bitten um Ihre Prüfung und wohlwollende Beurteilung. Für Rückfragen stehe ich, stellvertretend für die Bauherren, gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

- Begleitschreiben
- Antragsformular, Baubeschreibung
- Fotografische Darstellung (3D Modell)
- Lageplan M. 1:1000 mit Anschrift der angrenzenden Nachbarn (Kopie der Originale)
- Lageplan mit Abstandsflächen M. 1: 500
- Plan mit 2 Ansichten M. 1: 250
- Plan mit 3 Schnitte M. 1:250
- Regelgrundriss mit Berechnungen M. 1: 250
- Systemzeichnung Tiefgarage M. 1:250