

Beschluss-Vorlage 2018/0108 zur Sitzung am 13.03.2018
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid: Errichtung zweier Einfamilienhäuser und zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Fl.Nr.1065/0, Gemarkung Germering, Landsberger Str. 13

Sachverhalt:

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt	Entspricht den Festsetzungen		
☒ im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 19 (§ 30 BauGB, qualifiziert)	☐ ja	☒ nein	
Datum der Rechtskraft 24.06.1977 Anwendbare BauNVO: 1968			
Art der Nutzung nach Bebauungsplan:	WA	§ 4 BauNVO	
Nutzung nach Bauvorhaben:	☒ zulässig	☐ ausnahmegenehmigungspflichtig	☐ unzulässig
GRZ nach Bebauungsplan:	0,4	Bauvorhaben: 0,31	
GFZ nach Bebauungsplan	0,8 und 1,0	Bauvorhaben: 0,73	
Zahl der Vollgeschosse laut Bebauungsplan:	II und III	Bauvorhaben: II und III	
Baugrenzen eingehalten:		☐ ja	☒ nein

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt darauf ab, auf dem o.g. Grundstück zwei Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück nur im nördlichen Grundstücksbereich ein Wohngebäude sowie mehrere Nebengebäude (vgl. Anlage 1- amtlicher Lageplan). Wie aus dem gezeichneten Lage-

plan (Anlage 2) ersichtlich, entsteht durch die geplante Planung eine Bebauung, bei der im nördlichen Grundstücksbereich zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten und im südlichen Bereich zwei Einfamilienhäuser geplant sind.

In der Tiefgarage sollen 17 Stellplätze nachgewiesen werden. Des Weiteren sind noch 2 oberirdische Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind in einer Größe von 15,86 m x 11,74 m und einer Höhenentwicklung von EG + OG + DG (III Vollgeschosse) mit Flachdach geplant. Das Flachdach ist, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bei III Vollgeschossen festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit 8,64 m über OK Gelände angegeben.

Die beiden Einfamilienhäuser sind in einer Größe von 11,74 m x 8,99 m und einer Höhenentwicklung von EG + OG + DG (II Vollgeschosse) mit einem 35 ° geeigneten Walmdach geplant. Die Wand- bzw. Firsthöhe ist mit 6,0 m bzw. 9,15 m über OK Gelände angegeben.

Die Westansicht der geplanten Gebäude ist in Anlage 3 und 4 ersichtlich.

Die im Bebauungsplan von 1977 festgesetzten Bauräume werden durch das Vorhaben nicht eingehalten. Wie aus dem in Anlage 5 beigefügten Auszug aus dem Bebauungsplan ersichtlich, gibt es für das Baugrundstück nur jeweils einen Bauraum im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich. Der Verlauf der Baugrenzen wurde im gezeichneten Lageplan (Anlage 2) nochmals dargestellt.

Die beiden Baukörper im mittleren Grundstück befinden sich vollständig außerhalb des Bauraumes. Das nördliche Mehrfamilienhaus überschreitet die nördliche Baugrenze um ca. 6,0 m. Die Überschreitung der südlichen Baugrenze ist nur marginal. Für diese Überschreitungen wurde eine Befreiung beantragt.

Dabei besteht für den Bauherrn ein Rechtsanspruch auf ordnungsgemäße Ermessenausübung.

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 eine Bebauung mit insgesamt 12 Wohneinheiten in 4 Gebäuden in die Umgebung ein und ist im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung städtebaulich zu begrüßen. Nachdem auch die Nutzungswerte eingehalten werden, kann der Befreiung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Es ist durchaus vertretbar, bei einem Grundstück dieser Größe, dem Zuschnitt und der Lage der beantragten Befreiung zuzustimmen (vgl. Anlage 6 – Luftbild).

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 verletzt, dass ein Planungsbedürfnis entstünde.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorhabens bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen.

Die gestellten Einzelfragen können wie folgt beantwortet werden:

1. **Sind die beiden Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage (Haus 1 und 2), mit den geplanten Grundrissabmessungen und in der geplanten Lage auf dem Grundstück, planungsrechtlich zulässig?**

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind in der dargestellten Form möglich. Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze kann erteilt werden.

2. **Ist die geplante Höhenentwicklung der beiden Mehrfamilienhäuser mit einer Wandhöhe von 6,10 m im Bereich der Dachterrasse und einer Gebäudegesamthöhe von 8,64 m planungsrechtlich zulässig.**

Die geplante Höhenentwicklung ist planungsrechtlich zulässig.

3. **Sind die beiden Einfamilienhäuser (Haus 3 und 4), mit den geplanten Grundrissabmessungen und in der geplanten Lage auf dem Grundstück, planungsrechtlich zulässig?**

Die beiden Einfamilienhäuser sind in der dargestellten Form möglich. Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze kann erteilt werden.

4. **Ist die geplante Höhenentwicklung der beiden Einfamilienhäuser mit einer Wandhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 9,15 m, planungsrechtlich zulässig.**

Die geplante Höhenentwicklung ist planungsrechtlich zulässig.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Der Bauherr hat einen Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt. Die Bindungswirkung des Vorbescheids bezieht sich daher nicht auf die Nachbarn. Aus der Sicht der Verwaltung werden durch das Vorhaben keine nachbarrechtlich schützenswerte Belange verletzt.

Beschlussvorschlag:

Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Ernst 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_3_Ansicht_Mehrfamilienhäuser
TOP_1_ö_Anlage_4_Ansicht_Einfamilienhäuser
TOP_1_ö_Anlage_5_Bebauungsplan
TOP_1_ö_Anlage_6_Luftbild