

Bauvoranfrage

11. Jan. 2013

BV „Errichtung einer Kindertagesstätte, mit zwei Wohneinheiten und Garage“ 7123

Auf dem Grundstück Kleinfeldstraße 53, Flurnummer 423/10 wird beabsichtigt im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte zu errichten. Dieses Vorhaben umfasst eine Kinderkrippengruppe (1-3 Jährige) mit 12 Kindern sowie eine Kindergartengruppe (3-6 Jährige) mit 25 Kindern.

Im Obergeschoss sollen zwei Wohnungen, die vorzugsweise dem Betreuungspersonal zur Verfügung gestellt werden, entstehen.

Das Gebäude ist voll unterkellert, wobei notwendige Stellplätze unterirdisch eventuell auch außerhalb der Gebäudegrenzen des Erdgeschosses errichtet werden. Die Kellerräume sind als Abstellräume für die Wohnungen wie auch für die Kindertagesstätte geplant. Außerdem werden sich hier zwei Aufenthaltsräume für die Kindertagesstätte befinden: Mehrzweckraum und Leiterinnenzimmer. Fluchtweg und Belichtung sind über in dem vom Architekten erstellten Plan als abgeböschter Gartenbereich angedacht.

Bedingt durch das für Kindertagesstätten vorgegebene Raumprogramm ist eine deutliche Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoss- und Grundflächenzahl notwendig. Von einer Alternativlösung, die Tagesstätte auf zwei Etagen (Erdgeschoss und 1. OG) zu verteilen wurde uns von Fachleuten, u.a. des Landratsamtes Fürstenfeldbruck und der beratenden Stelle der Architektenkammer dringend abgeraten.

Der beigelegte Grundrissplan zum Erdgeschoss entstand in Zusammenarbeit mit der zuständigen Stelle für die Erteilung der Betriebserlaubnis beim Landratsamt. In der Planung wurden die Mindestmaße zu Grunde gelegt bzw. zum Teil im Rahmen des Ermessensspielraums geringfügig unterschritten. Die benötigten Räume noch kleiner zu gestalten stellt die Realisierung des Gesamtprojektes in Frage.

Hiermit bitten wir um Klärung der zur Realisierung notwendigen Fragen und Befreiungen vom Bebauungsplan:

1. Der Bebauungsplan sieht eine GFZ von 0,45 vor. Für ein laufendes Verfahren eines für dieses Grundstück wurde bereits eine Erhöhung auf 0,49 bewilligt. Das geforderte Raumprogramm der Tagesstätte (EG plus Kellerräume) würden diesen Parameter bereits voll ausschöpfen. Um zusätzlich zwei Apartments in einer Größenordnung von je 50qm zu realisieren ist eine Befreiungen auf eine **GFZ 0,62** notwendig.
2. Ebenfalls im Bebauungsplan vorgesehen ist eine GRZ von 0,3. Wie bereits geschildert gibt das für die Betriebserlaubnis geforderte Raumprogramm die benötigten Flächen vor, was ungeachtet jeder äußerlichen Bauform die im Plan dargestellte Bruttogrundfläche von 271qm zur Folge hat. Damit ergibt sich eine benötigte **GRZ von 0,36**.