

Beschluss-Vorlage 2013/0222 zur Sitzung am 25.06.2013
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr.
791/13, Gemarkung Germering, Franz-Schubert-Straße 27

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

1. Das Baugrundstück liegt Entspricht den
Festsetzungen

im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes IG 27a
(§ 30 BauGB, qualifiziert)

ja nein

Datum der Rechtskraft 14.05.1987
Anwendbare BauNVO: 1977

Weiterer Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zielt darauf ab, die vorhandene Baulücke an der Franz-Schubert-Straße zu schließen (vgl. Lageplan, Anlage 1).

Die Situierung des geplanten Baukörpers ist aus dem Lageplan, Anlage 2, ersichtlich.

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 Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfragen - Anlage 3 -.

Nach der Bauraumfestsetzung des Bebauungsplanes wäre das Grundstück mit einem quadratischen Baukörper mit VI Vollgeschossen bebaubar (vgl. Auszug aus dem Bebauungsplan, Anlage 4).

Der geplante Baukörper soll gegliedert werden, wobei sowohl die nördliche, als auch die südliche Baugrenze überschritten wird. Nachdem der festgesetzte Bauraum jedoch nicht ausgeschöpft wird, entsteht insgesamt keine Baurechtsmehrung.

Diese Gliederung des Baukörpers ist aus der Sicht der Verwaltung sowohl städtebaulich als auch aus nachbarrechtlichen Gesichtspunkten positiv zu bewerten.

Bei einer bebauungsplankonformen Bebauung wäre die Westseite des östlich angrenzenden Nachbargrundstückes Fl.Nr. 791/14 vollkommen verschattet. Durch die Gliederung des Baukörpers und damit durch die Abrückung nach Westen erfolgt eine bessere Licht- und Sonneneinstrahlung auf das Nachbargrundstück.

Auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Gliederung des Baukörpers positiv zu würdigen. Die baulich, gestalterische Verbindung zwischen den bestehenden Gebäuden wird mit der hier vorgestellten Lösung sehr gut erreicht (vgl. Anlage 5).

Die in dem Antrag gestellten Einzelfragen sind aus der Sicht der Verwaltung wie folgt zu würdigen:

Zu 1:

Wird der Überschreitung der Bauraumgrenze nach Norden und Süden zugestimmt?

Wie vorstehend angesprochen, entsteht durch die Überschreitung der Baugrenze nach Norden und Süden keine Baurechtsmehrung. Aus der Sicht der Verwaltung ist die Gliederung des Baukörpers sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich des Nachbarschutzes positiv zu bewerten. Die Befreiungen können daher erteilt werden.

Zu 2:

Kann die TGA-Zufahrt an die westliche Grundstücksgrenze verlegt werden?

Die Tiefgaragenzufahrt ist, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Bauraumes zulässig.

Die Zufahrt soll nun an der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 5,0 m an der engsten Stelle zur Franz-Schubert-Straße hin errichtet werden.

Dadurch wird eine überlange Zufahrt und somit eine unnötige Versiegelung des Grundstückes vermieden.

Die Situierung der Zufahrt ist nach Landesrecht an der Grundstücksgrenze zulässig, städtebauliche Bedenken bestehen ebenfalls keine, so dass auch dieser Befreiung zugestimmt werden kann.

Zu 3:

Wird der Dachform als Pultdach zugestimmt?

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein Flachdach errichtet werden. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen lässt und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung dies rechtfertigt.

Um eine bessere Anbindung an den Bestand zu erreichen, wurde ein Pultdach gewählt.

Aus der Sicht der Verwaltung liegen dabei die Voraussetzungen für die Ausnahme vor, da sich die gewählte Dachform durchaus in das Gesamterscheinungsbild einfügt und einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen lässt. In der umliegenden Bebauung befinden sich sowohl Sattel- als auch Flachdächer.

Zu 4:

Kann auf die Abstandsflächenübernahme auf Flurstück Nr. 791/14 verzichtet werden bzw. kann von den einzuhaltenden Abstandsflächen eine Abweichung erteilt werden?

Die Abstandsflächenfrage ist rein bauordnungsrechtlicher Natur, betrifft nicht den Bebauungsplan und kann deshalb nicht vom Umwelt- Planungs- und Bauausschuss beschlossen werden.

Eine Abweichung von den Abstandsflächen kann erteilt werden, sofern die Zustimmung der betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Nachbarbeteiligung:

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor. Ein Antrag auf Beteiligung durch die Stadt wurde nicht gestellt.

Der Antrag wurde jedoch bereits in den Eigentümerversammlungen der Nachbargrundstücke vorgestellt und besprochen. Hierbei wurde jeweils Zustimmung signalisiert.

Nachbarrechtlich schützenswerte Belange werden, wie bereits erläutert, nicht verletzt.

Beschlussvorschlag:

Mit der Beantwortung der Einzelfragen besteht, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, Einverständnis. Mit der notwendigen Befreiung für die Baugrenzen und die Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie für die Ausnahme hinsichtlich der gewählten Dachform (Pulldach) besteht Einverständnis.

Tina Brunnhuber
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_gezeichneter_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_3_Einzelfragen
TOP_1_ö_Anlage_4_Bebauungsplan_IG_27a
TOP_1_ö_Anlage_5_Ansicht