

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort:

Vorlage-Nr: II-BV/698/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 21.05.2010
Verfasser: Erath, Astrid

TOP**Grünwald, Thomas; Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses und Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 141/2 in der Türkenstraße 3 in Garching**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

08.06.2010 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Herr Thomas Grünwald reichte am 22.04.2010 einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses und Garagen auf dem Grundstück FINr. 141/2 in Garching b. München, Türkenstraße 3 ein.

Auf der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 04.05.2010 wurde der Antrag an die Verwaltung zurückverwiesen.

Herr Grünwald wurde daraufhin aufgefordert folgende Unterlagen nachzureichen:

- Baumbestandsplan
- Plan mit den Bäumen, die für das neu zu errichtende Haus gefällt werden müssten
- Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) Berechnung
- Schnittzeichnungen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück mit dem westlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 20 „Türkenstraße“. Der Vorbescheid wird für den östlichen Teil des Grundstücks beantragt. Der östliche Teil des Grundstückes liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Alter Ortskern“ rechtsverbindlich seit 27.01.1993. Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 20 „Türkenstraße“ für diesen Bereich des Grundstückes. Somit ist das Grundstück planungsrechtlich nach dem Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ zu beurteilen.

Folgende Fragen sollen mit dem Vorbescheid beantwortet werden:

1. Kann auf dem Grundstück 141/2 im östlichen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus mit Garagen errichtet werden?
2. Kann unter Beibehaltung der Grenzabstände im Süden und Norden (Türkenstraße) die östliche Baugrenze überschritten werden?
3. Kann der zweigeschossige Gebäudeteil mit einem Satteldach ca. 12° errichtet werden?
4. Kann die Doppelgarage als Nebengebäude an der südlichen Baugrenze errichtet werden?

Als Begründung werden folgende Punkte aufgeführt:

1. *Der Bebauungsplan Nr. 01 a stammt vom 09.02.1968 und entspricht in einzelnen Fällen nicht mehr der Realität.*
2. *Die Baumaßnahme ist notwendig zur Errichtung von Wohnraum für Familienangehörige.*
3. *Die östl. Baugrenze hat aus städtebaulicher Sicht keine Relevanz, da die Gebäude der Nachbargrundstücke um ca. 20 m näher an der B11 liegen.*
4. *Die Fortführung der blauen Baulinie im Süden und die Bauflucht des Bestandes an der nördl. Grenze führen zu einem trapezförmigen Gebäudeschnitt, dessen östl. Teil mit einem Satteldach versehen wird.*

Mit der Errichtung eines neuen Gebäudes kann ein wirksamer Schallschutz für das Gesamtgrundstück gegenüber der stark befahrenen B11 erreicht werden

Die geforderten Unterlagen wurden mittlerweile nachgereicht.

Die Verwaltung kann zu dem Vorhaben nun wie folgt Stellung nehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.)

Lt. Bebauungsplan ist das zu bebauende Grundstück als private Grünfläche ausgewiesen. Entsprechend dem Baumbestandsplan und der Liste der zu fällenden Bäume lässt sich feststellen, dass von 43 Bäumen 8 gefällt werden müssten. Durch die Vorlage des Baumbestandsplanes und aus Sicht der Verwaltung zeigt sich, dass ein Großteil der Bäume erhalten wird. Aus Sicht der Verwaltung scheint deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 111 „Alter Ortskern“ gerechtfertigt.

zu 2.)

Wie bereits oben erwähnt wurde der Bebauungsplan Nr. 20 „Türkenstraße“ in diesem Bereich des Grundstücks durch den Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“ ersetzt. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich private Grünfläche fest. Auf Grund des zu erhaltenden Baumbestandes erscheint eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus Sicht der Verwaltung gerechtfertigt.

zu 3.)

Auf Grund der umliegenden heterogenen Dachlandschaft ist es städtebaulich vertretbar, die beantragte Dachneigung zu befürworten.

zu 4.)

Die Entfernung der Garage zur B11 beträgt ca. 20 m. Auf dem südlichen Nachbargrundstück liegt das östlichste Gebäude ca. 10,87 m von der B11 entfernt. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück liegen die Gebäude ca. 15,24 m von der B11 entfernt. Die Garage bleibt daher innerhalb der bestehenden Gebäudeflucht östlich der B11. Die Errichtung der Garage an der geplanten Stelle ist aus diesem Grund ebenfalls zu befürworten.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss beschließt für den eingereichten Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt

als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt

als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen