



# Gemeinde Kirchheim b. München

## Beschlussbuchauszug der :

**02. Bauausschuss vom 18.05.2021**

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6024-001-21/25	<u>Sitzungsdatum:</u> 18.05.2021
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

<b>T a g e s o r d n u n g s p u n k t :</b>	<b>3.3</b>	<b>Öffentlich</b>
--	------------	-------------------

**Bezeichnung des TOPs: Neubau von 2 Carports (12 Stellplätze), Baugebiet "Hausen Südost" für WA A.8 und WA A.9**

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von zwei Carports für die 12 Kfz der 6 Reihenhäuser in den Baugebieten "Hausen Südost" - WA A.8 und WA A.9 auf den Grundstücken Fl.Nr. 1054/19 und 1054/26 der Gemarkung Kirchheim gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90-3/K wegen der Errichtung von zwei „offenen Garagen“ auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze im durch Planzeichen Nr. A.6.1.6 und Nr. A.6.1.7 festgesetzten Bauraum GST A.1 und GST A.2 wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Dächer der Carports extensiv begrünt werden.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90-3/K für das Gebiet „Hausen Südost“ wegen der Überschreitung der unter Nr. A.3.4.4 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe von 2,80 m auf der Firstseite mit bis zu 3,48 m um 0,68 m und auf der Traufseite mit bis zu 3,18 m um 0,38 m wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 (Ja) : 0 (Nein)

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Baugenehmigung für den Neubau von zwei Carports mit flach geneigtem Pultdach für die 12 Kfz der 6 Reihenhäuser in den Baugebieten "Hausen Südost" - WA A.8 und WA A.9 auf den Grundstücken Fl.Nr. 1054/19, Fl.Nr. 1054/20 und Fl.Nr. 1054/23, Fl.Nr. 1054/24, Fl.Nr. 1054/26 der Gemarkung Kirchheim.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind die Zeichnungen der Baueingabe (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) und der Befreiungsantrag sowie ein Ausschnitt des

Bebauungsplans beigelegt, aus denen die wesentlichen Merkmale entnommen werden können.

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 90-3/K für das Gebiet „Hausen Südost“, der am 20.12.2018 Rechtskraft erlangte. Eine Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit dem Baugesuch wird ein Befreiungsantrag eingereicht, weil mit dem Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird:

Der Carport 1 auf den Grundstücken Fl.Nr. 1054/23, Fl.Nr. 1054/24 und Fl.Nr. 1054/26 der Gemarkung Kirchheim befindet sich im durch Planzeichen Nr. A.6.1.6 festgesetzten Bauraum GST A.1: „Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze mit der Zuordnung zu Bauraum WA A.7 und WA A.8“ für 10 Kfz.

Der Carport 2 auf den Grundstücken Fl.Nr. 1054/19 und Fl.Nr. 1054/20 der Gemarkung Kirchheim befindet sich im durch Planzeichen Nr. A.6.1.7 festgesetzten Bauraum GST A.2: „Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze mit der Zuordnung zu Bauraum WA A.7, WA A.8 und WA A.9“ für 8 Kfz.

In der Festsetzung Nr. A.6.1.8 für private Stellplätze wird begrifflich unterschieden zwischen „Stellplätzen“, „offenen Garagen“ (Carports) und „geschlossenen Garagen“. Deshalb ist davon auszugehen, dass bei den Festsetzungen Nr. A.6.1.6 und Nr. A.6.1.7 mit „Zweckbestimmung Stellplätze“ nicht „überdachte Stellplätze“ festgesetzt sind.

Mit der Errichtung von Carports wird von dieser Festsetzung abgewichen. Dafür ist die Erteilung einer Befreiung erforderlich.

Die Begründung lautet: „Generell sind offene Garagen in dem Baugebiet möglich und werden in den Festsetzungen auch mehrmals in einem Zuge mit den sonstigen Stellplätzen genannt. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Schall- und Blendschutz der dahinterliegenden Bebauung) und der Verkehrssicherheit (Schnee- und Wetterschutz) ist bei diesem Vorhaben die Überdachung der Stellplätze mit rückwärtiger Wand vorgesehen.

Der Belag der Stellplätze wird entsprechend den Festsetzungen unversiegelt und mit breitflächiger Versickerung ausgeführt.“

Für offene und geschlossene Garagen sind Gestaltungsmerkmale festgesetzt, die auch von diesem Carport zu beachten sind:

Gemäß Festsetzung Nr. A.3.4.4 ist die Wandhöhe auf 2,80 m begrenzt.

Gemäß Festsetzung Nr. A.5.3.1 sind sie mit flach geneigtem Pult- oder Satteldach auszuführen (höchstzulässig: 17°). Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.

Da der Carport 2 im Bauraum GST A.2 auf einem Gelände mit relativ starkem Gefälle errichtet werden soll, ist auch eine relativ hohe Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe geplant:

Im Zufahrtsbereich beträgt die Wandhöhe beim First des Pultdaches vom Süden 2,88 m bis in den Norden 3,48 m. Im Traufbereich an der Grundstücksgrenze zum Reihenhaushausgrundstück im Süden ca. 2,40 m auf dem Baugrundstück und 3,18 m auf dem Reihenhaushausgrundstück bis in den Norden mit ca. 3,10 m auf dem Baugrundstück und 3,18 m auf dem Reihenhaushausgrundstück.

Der Carport im Bauraum GST A.1 befindet sich auf ebenem Gelände. Die Wandhöhe beträgt im Traufbereich 2,37 m und im Firstbereich 2,88 m.

Da mit der Errichtung der Carports öffentlich-rechtlich zu schützende nachbarliche Belange offensichtlich nicht berührt werden und aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen negative Auswirkungen (Immissionen durch Abgase und Blenden durch das Abblendlicht der Fahrzeuge) für die angrenzenden Gärten beim Befahren der Stellplätze verhindert werden, kann den erforderlichen Befreiungen für die Errichtung der Carports zugestimmt werden – unter der Voraussetzung, dass die Dächer extensiv begrünt werden.

H. Mayer,  
Kirchheim, der 11.05.2021