



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

08. Bauausschuss vom 27.09.2022

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6024-003-22/49	<u>Sitzungsdatum:</u> 27.09.2022
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

T a g e s o r d n u n g s p u n k t :	3.11	Öffentlich
--	-------------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage, Seestraße 7

Beschluss:

Die im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 71/3 der Gemarkung Heimstetten, Seestraße 7, gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Die Konzeption von zwei Baukörpern mit GRZ 1 0 ca. 0,21 und einer Wandhöhe von 6,48 m auf dem Grundstück ist genehmigungsfähig, wenn die Genehmigungsbehörde im Landratsamt dies feststellt. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Frage 2:

Die Errichtung von Baukörpern mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Kniestock und Gauben (kein Vollgeschoss), wenn die Genehmigungsbehörde im Landratsamt dies feststellt. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Frage 3:

Die Platzierung der Rampenzufahrt, wie in der Entwurfskonzeption vorgesehen von der Seestraße aus, ist zulässig, wenn die Genehmigungsbehörde im Landratsamt dies feststellt.
Die Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 H wegen der Überbauung der durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen – einer „Schotterrasenfläche“ und einer „Pflanzfläche auf öffentlicher Fläche“ auf den Grundstücken der Seestraße (Fl.Nr. 72 und 75/2 der Gemarkung Heimstetten) wird gemäß Sachvortrag nicht in Aussicht gestellt.

Frage 4:

Sollte die Genehmigungsbehörde im Landratsamt feststellen, dass das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von den Regelungen der Abstandsflächensatzung wegen einer Überschreitung der Abstandsflächentiefe erforderlich ist, wird der Abweichung gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 71/3 der Gemarkung Heimstetten, Seestraße 7, wurde ein Antrag auf Vorbescheid i. S. d. Art. 71 Bayerische Bauordnung – BayBO – vorgelegt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Darüber hinaus sind für das Vorhaben zu beachten:

- die Stellplatz- und Fahrradsatzung
- die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“)
- die Einfriedungssatzung
- die Baumschutzverordnung

Nach § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Bebauung des Grundstücks wurden der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde schon mehrere Planungen bzw. Entwürfe in Form von zwei Vorbescheidsanträgen und einem Bauantrag vorgelegt:

- Vorbescheid erteilt am 09.05.2014 für die „Neubebauung in 2 Varianten mit Tiefgarage u. Stellplätzen, Seestraße“
- Vorbescheid behandelt im Ausschuss für Bauen, Infrastruktur und Umwelt am 20.01.2020 für den Neubau eines Wohn- und Verwaltungsbaus inkl. Tiefgarage und zweitem Untergeschoss, Seestraße 7“
- Bauantrag behandelt im Hauptausschuss am 23.02.2021 für den „Neubau zweier Wohnhäuser mit sieben und fünf Nutzungseinheiten und Tiefgarage, Seestraße 7“

Mit der vorgelegten Planung wird jetzt ein leicht abgewandelter Entwurf vorgestellt.

Der Anlage dieser Beschlussvorlage sind ein Lageplan, Zeichnungen sowie eine Erläuterung und die Fragestellung zum Vorbescheid sowie isometrische Luftbilder des Baugrundstücks, die Beschlussbuchauszüge der letzten Anträge auf Vorbescheid und Baugenehmigung und Ausschnitte der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 29 H beigelegt.

Hier der Vergleich der neuen Planung mit dem letzten Vorbescheid und dem Bauantrag in einer Tabelle:

	Vorbescheid (BIUA 20.01.2020) Wohn- und Verwaltungsbau	Bauantrag Neubau von 2 Wohnhäusern mit 7 und 5 (HA 23.02.2021) Nutzungseinheiten	Neubau Vorbescheid Wohn- und Verwaltungsbau
Geschossigkeit und Baukörper	EG + OG + DG mit KG und TG + Stellplätzen	EG + OG + DG mit TG + Stellplätzen	EG + OG + DG mit TG + Stellplätzen
Dachform	Satteldach, Flachdach/Dachterrasse	Satteldach	Satteldach
Dachneigung	29°	Keine Angabe, ca. 30°	Keine Angabe, ca. 30°
GR §19 Abs.2 BauNVO (m²)	282,24	228,40	ca. 200

GRZ §19 Abs.2 BauNVO	0,3	0,24	0,21
GRZ § 19 Abs. 2 + 4 BauNVO	Keine Angabe	0,6	Keine Angabe
GF (m²)	ca. 560	416 (Haus 1 u. 2)	ca. 400 (Haus 1 u. 2)
GFZ	ca. 0,59	ca. 0,44	ca. 0,43
Wandhöhe (m)	6,60	6,48	6,48
Firsthöhe (m)	9,37	8,95	8,95
Untergeschoss / Tiefgarage	zweigeschossig	eingeschossig	eingeschossig
Mindestabstand zum Bahngrundstück (m)	ca. 3,0	ca. 3,0	ca. 4,5

- GR: Grundfläche, GRZ: Grundflächenzahl, GF: Geschossfläche, GFZ: Geschossflächenzahl, VG: Vollgeschoss

- GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO: GRZ der baulichen Anlagen

- GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO: GRZ der Garagen, Stellplätze und Zufahrten

- Alle Angaben stammen vom Bauantrag.

Zur im Anhang befindlichen Fragestellung zum Antrag auf Vorbescheid:

Fragen zur „Gestaltung der baurechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB“:

1. Ist die Konzeption von zwei Baukörpern mit GRZ 1 0 ca. 0,21 und einer Wandhöhe von 6,48 m auf dem Grundstück genehmigungsfähig?
Da die GRZ (19 Abs.2 BauNVO) kleiner ist als die der Bebauung des letzten Vorbescheids, wird die Genehmigungsbehörde feststellen, dass eine GRZ von 0,21 genehmigungsfähig sind.
Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.
2. Ist die Errichtung von Baukörpern mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Kniestock und Gauben genehmigungsfähig?
Da die Baukörper aufgrund der gleichen Dachneigung, Wand- und Firsthöhe aber kleinerer Seitenlänge bei gleicher Gebäudebreite etwas kleiner sind als die der Bebauung für den Bauantrag, wird die Genehmigungsbehörde feststellen, dass sie genehmigungsfähig sind.
Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.
3. Ist die Platzierung der Rampenzufahrt, wie in der Entwurfskonzeption vorgesehen, von der Seestraße aus zulässig?

Erschließung des Baugrundstücks:

Das Grundstück Fl.Nr. 72 der Gemarkung Heimstetten (Seestraße) befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist zwischen Feldkirchner Straße, Chiemseering und A 99 als Ortsstraße ohne Widmungsbeschränkung gewidmet.

Das Grundstück Fl.Nr. 75/2 der Gemarkung Heimstetten (Seestraße) befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist nicht gewidmet.

Über den westlichen Bereich des Baugrundstücks und in der Seestraße Richtung Osten führt die Abwasserkanaltrasse.

Der Wasseranschluss reicht bis an die östliche Grenze des Baugrundstücks.

Die Straße ist bis zum westlichen Bereich des Wendehammers der Seestraße hergestellt.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Die Seestraße befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 29 H.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Seestraße über den Wendehammer bis zu ca. 15 m nach Westen verlängert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und endet mit zwei Parkplätzen.

Die geplante Zufahrt zum Baugrundstück verläuft über im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzte Grünflächen – einer „Schotterrasenfläche“ und einer „Pflanzfläche auf öffentlicher Fläche“ auf dem Grundstück der Seestraße – und widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Mit dieser städtebaulichen Planung wird eine verkehrliche Anbindung des Grundstücks Fl.Nr. 71/3 der Gemarkung Heimstetten nur im nordöstlichen Bereich zur Seestraße hin zugelassen.

Da der Straßenausbau bis zur geplanten Grundstückszufahrt nicht hergestellt ist, und die Grundstückszufahrt an der geplanten Stelle durch die genannten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zugelassen wird, kann die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden.

Frage „im Zusammenhang mit der Entwurfskonzeption hinsichtlich der isolierten Befreiung von Bauvorschriften“:

4. „Tiefgaragenrampe: Abstandsfläche/Überschreiten Rampen-Neigung: Beantragt wird die Abweichung von § 2 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kirchheim b. München, da das Rampengebäude die zul. Länge von 9 m Grenzbebauung überschreitet. Hierdurch eine Abstandsfläche ausgelöst.

Zu § 2 der Abstandsflächensatzung:

„Abweichend von Art.6 Abs. 5 Satz 1 BayBO betrögt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten 1H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Zu Art. 6 Abs. 7 BayBO:

„In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden zulässig Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m;“

Demnach ist an der Grundstücksgrenze zur Gleisanlage Fl.Nr. 148 der Gemarkung Heimstetten eine Tiefgaragenzufahrt mit der Gesamtlänge von 9 m und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m zulässig.

Da diese Gesamtlänge mit ca. 16 m um ca. 7 m überschritten wird, ist die Zulassung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften durch die bauaufsichtliche Genehmigungsbehörde im Landratsamt erforderlich.

Sollte das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (hier: Abstandsflächensatzung) wegen einer Überschreitung der Abstandsflächentiefe erforderlich sein, kann zugestimmt werden, weil dadurch offensichtlich keine nachbarlichen Belange berührt werden. Voraussetzung ist das Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin.

5. Zudem wird die „Überschreitung Rampenneigung“ nach GaStellV (30.11.1993) / § 3 Rampen (1) auf ca. 22° beantragt.

Die Beurteilung einer Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften obliegt der bauaufsichtlichen Genehmigungsbehörde im Landratsamt.

H. Mayer

Kirchheim, der 22.09.2022

