



Amt
(III/2) Bauverwaltung/
Ortsentwicklung

Aktenzeichen
6020

Beratung	12.09.2023	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss		öffentlich	Entscheidung

Betreff

Fl.-Nr. 1850/5: Neubau eines Doppelhauses mit Garage, Sonnenweg 6, Firma H. I.
- Antrag auf Vorbescheid -

Anlagen:

Lageplan, Skizzen, Fragen, B-Plan zu BV 1560

Sachverhalt:

Bebauungsplan	Nr. 18 A	vom 09.02.1989
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	928 m ²	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	522,6 m ² inkl. Bonus	Beantragte GFZ/GF	519,78 m ²
Zulässige GRZ	k. F.	Beantragte GRZ	0,38
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauherr plant auf dem Grundstück den Neubau einer Doppelhaushälfte sowie die Errichtung von zwei Duplex Garagen.

Da Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, sollen im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid einige Fragen vorab geklärt werden.

1. Ausgangslage

Zum besseren Verständnis des Sachverhalts, wird die Historie des betroffenen Grundstückes kurz erläutert:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 A vom 09.02.1989. Zur Zeit der Erstellung des Bebauungsplanes handelte es sich um ein 1.670 m² großes Grundstück mit der Fl. Nr. 1850/5 mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1929 (Sonnenweg 6). Der Bebauungsplan setzt ein eckförmiges Baufenster mit einer Ausdehnung in Ost-West Richtung und in Nord-Süd Richtung fest. Auf der Südseite des Grundstückes ist Baumbestand festgesetzt, dieser Grundstücksteil ist von Bebauung freizuhalten.

Im Jahr 2006 wurde ein zusätzliches Zweifamilienhaus (Lerchenstraße 13) genehmigt. Dieses überschreitet im Süd-Osten die Baugrenzen um 3,4 m auf 10 m Länge (34 m²).

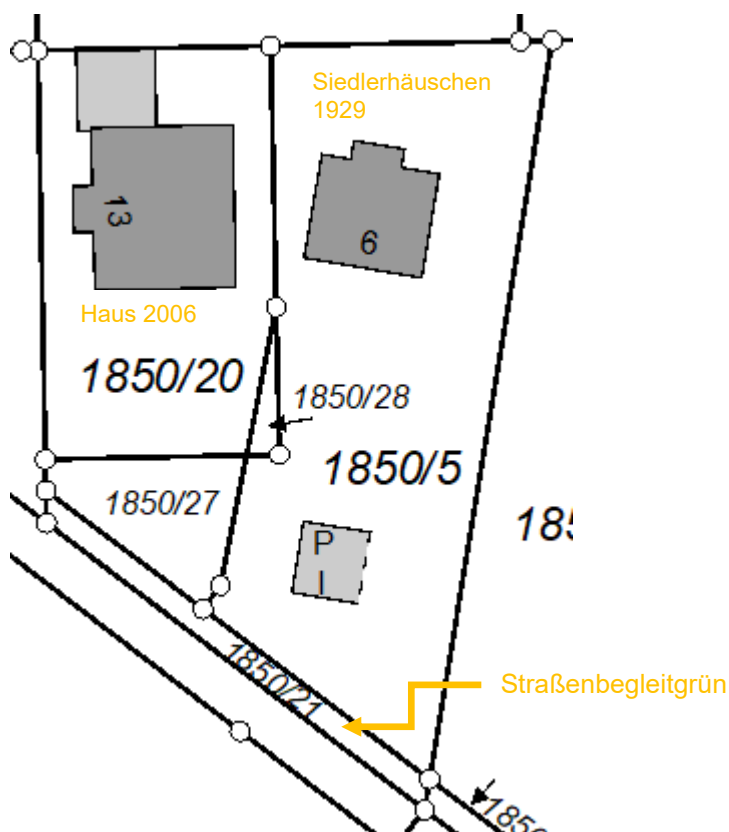
Im Jahr 2008 wurde die Teilung des Grundstückes Fl.- Nr. 1850/5 beantragt, die Lerchenstraße 13 sollte herausgeteilt werden. Die Verwaltung äußerte erhebliche Bedenken gegen die Teilung, da die GFZ auf dem Grundstück Lerchenstraße 13 von 0,3 auf 0,87 ansteigen würde und somit baurechtswidrige Zustände entstehen. Die Teilung wurde dennoch vollzogen. Das Grundstück mit dem im Jahre 2006 genehmigten Zweifamilienhaus (Lerchenstraße 13) hat seitdem die Fl.-Nr. 1850/20.

Im Jahr 2022 wurde eine erneute Teilung beantragt. Die Verwaltung hat wiederum auf die dadurch entstehenden baurechtswidrigen Zustände verwiesen. Die Teilung wurde dennoch vollzogen.

Inzwischen ist das ursprüngliche Grundstück mit 1.670 m² wie folgt geteilt worden:

Zweifamilienhaus Lerchenstraße 13, Fl.-Nr.1850/20	543 qm Grundstücksgröße
geplanter Neubau Sonnenweg 6, Fl.-Nr. 1850/5	928 qm Grundstücksgröße
weiteres Grundstück Fl.-Nr. 1850/27	111 qm Grundstücksgröße
weiteres Grundstück Fl.-Nr. 1850/28	14 qm Grundstücksgröße
Straßenbegleitgrün Fl.-Nr. 1850/21	74 qm Grundstücksgröße

Das Straßenbegleitgrün befindet sich inzwischen im Eigentum der Gemeinde. Die Quadratmeter fließen aber in die Berechnung der GF mit ein, da dies vom Bebauungsplan Nr. 18 A so vorgesehen war.



2. Antrag auf Vorbescheid

Frage 1: Ist das Maß der baulichen Nutzung, bezugnehmend auf die Grundfläche, Geschossfläche (mit Ausnutzung der Boni Regelung für das neue Gebäude) und Höhe planungsrechtlich zulässig?

Nein.

Nur wenn das Grundstück wieder zu einem verschmolzen wird und das entsprechende Energiegutachten die Inanspruchnahme des Bonus rechtfertigt, wäre die Geschossfläche eingehalten.

Aktuell beträgt die GFZ auf der Fl.-Nr. 1850/20 0,49, statt der zulässigen 0,3. Für das neue Bauvorhaben wäre bei der Einzelbetrachtung des jetzt bestehenden Grundstückes Fl.-Nr. 1850/5 zwar eine GF von 278,4 qm möglich. Es würden sich jedoch baurechtswidrige Zustände auf der Fl.-Nr. 1850/20 zementieren, wenn die Grundstücke nicht wieder verschmolzen werden.

Die Höhe entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes von 6,7 m Wandhöhe und 5,3 m Dachhöhe.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Grundfläche. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,4 wird eingehalten.

Frage 2: Kann für die geplante Lage des Doppelhauses eine Befreiung vom Bauraum (Überschreitung der Baugrenze im Osten im mittel ca. 7,5 m) in Aussicht gestellt werden?

Nein.

Der Bebauungsplan setzt für das ursprüngliche Grundstück mit 1.670 m² einen Bauraum fest. Zwar überschreitet das Zweifamilienhaus (Lerchenstraße 13) die Baugrenzen, jedoch würde der geplante Neubau fast vollständig außerhalb der Baugrenzen liegen. Dies ist städtebaulich nicht mehr vertretbar, betrifft den Grundzug der Planung und würde einen Bezugsfall schaffen.

Eine weitere Verwirklichung des übrigen Baurechts wurde durch den Bau des Zweifamilienhauses (Lerchenstraße 13) unmöglich gemacht. Der ursprüngliche Bauraum hätte eine sinnvolle Bebauung zugelassen. Die im Baugebiet bestehenden Überschreitungen der Baugrenzen sind geringfügig oder die Bestandshäuser sind älter als der Bebauungsplan. Die Errichtung eines Hauses bei dem der Großteil außerhalb der Baugrenze liegt, würde einen Bezugsfall schaffen und die Struktur des Plangebietes nachhaltig verändern.

Frage 3: Kann für die geplante Lage der Duplexparker eine Befreiung vom Bauraum und Flächen für Garagen in Aussicht gestellt werden?

Die Garagen liegen außerhalb der vorgesehenen Flächen für Garagen. Die vorgesehene Fläche für Garagen im Südwesten des gesamten Grundstücks bleiben im Gegenzug Gartenfläche.

Nein.

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen nur in den dafür vorgesehenen Baufenstern zulässig. Aus städtebaulicher Sicht war die ursprüngliche Erschließung des Grundstückes über die Lerchenstraße angedacht. Die Positionierung der Garagen, insbesondere der damit einhergehenden Zufahrtswege und Zugänge zu den Häusern war städtebaulich so nicht gewollt.

Frage 4: Kann eine Fällung des Baumes 2 (siehe Baumbestandsplan) für die Zufahrt zu den Stellplätzen mit entsprechender Ersatzpflanzung in Aussicht gestellt werden?

Nein.

Die Kastanie wird als erhaltenswert eingestuft. Siehe auch die Antwort zu Frage 3.

Im Plan vom 31.08.2023 wird eine alternative Stellplatzanordnung aufgezeigt. Dazu sollen die Fragen drei und vier alternativ abgeklärt werden:

Frage 3a alternativ: Kann für die geplante Lage der Garage, des Duplexparkers und des Stellplatzes eine Befreiung vom Bauraum und Flächen für Garagen in Aussicht gestellt werden?

Nein.

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen nur in den dafür vorgesehenen Baufenstern zulässig. Aus städtebaulicher Sicht war die ursprüngliche Erschließung des Grundstückes über die Lerchenstraße angedacht. Die Positionierung der Garagen, insbesondere der damit einhergehenden Zufahrtswege und Zugänge zu den Häusern war städtebaulich so nicht gewollt.

Frage 4a alternativ: Kann eine Fällung des Baumes 3 (siehe Baumbestandsplan) für die Errichtung des Stellplatzes mit entsprechender Ersatzpflanzung in Aussicht gestellt werden?

Nein.

Zwar wird die Birke von Seiten der Umwelt als nicht erhaltenswert eingestuft, jedoch wird auf die Antwort zu Frage 3 und 3a verwiesen.

Stellungnahme Umwelt:

Bäume Bestand - zu erhalten auf dem Grundstück:

BSV (geschützt nach Baumschutzverordnung der Gemeinde Gröbenzell)

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
2	Kastanie	121	BSV; gesetzt , gute Vitalität, augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u> <i>In der 1. Variante war die Kastanie zur Fällung beantragt. Die Genehmigung der Fällung kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.</i>
6	Fichte	133	BSV; durchschnittliche Vitalität; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>
7	Fichte	142	BSV; gesetzt , durchschnittliche Vitalität; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>
8	Fichte	205	BSV; gesetzt , durchschnittliche Vitalität; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>
9	Fichte	156	BSV; durchschnittliche Vitalität; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>
10	Fichte	222	BSV; leicht verminderte Vitalität; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>
11	Fichte	108	BSV; durchschnittliche Vitalität; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>

Bäume zur Fällung beantragt:

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
3	Birke	98	BSV; gesetzt ; Totholz in der Krone, Rindenschaden am Stammfuß und leichter Schrägstand, insgesamt nachlassende Vitalität, die sich in den nächsten Jahren sukzessive vermindern wird; augenscheinlich standsicher; bedingt erhaltenswert. Die Genehmigung der Fällung kann in Aussicht gestellt werden.

Bäume Bestand - zu erhalten auf dem westlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1850/20:

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
1	Esche	195	BSV; gesetzt , gute Vitalität; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>

Bäume Bestand - zu erhalten auf dem östlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1850/4:

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
4	Fichte	69	BSV; durchschnittliche Vitalität, gekappt; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>
5	Fichte	75	BSV; durchschnittliche Vitalität, gekappt; augenscheinlich standsicher. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>

Ersatz/Neupflanzungen

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
	keine		

Zur Beurteilung der Bäume und der örtlichen Verhältnisse findet am Sitzungstag eine Ortsbesichtigung statt.

Ort: Sonnenweg 6

Zeit: 18:20 Uhr

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Nein.
2. Nein.
3. Nein.
4. Nein.
- 3a. Nein.
- 4a. Nein.