



**Amt**  
(III/2) Bauverwaltung/  
Ortsentwicklung

**Aktenzeichen**  
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	19.09.2023 öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Fl.-Nr. 1789/22: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage, Carport und Zufahrt, Alpenstraße 63, Herr K. - Antrag auf Vorbescheid -

**Anlagen:**

Lageplan, Skizzen, Fragen, B-Plan zu BV 1561

**Sachverhalt:**

Bebauungsplan	Nr. 85	vom 10.01.2003
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 4 WA BauNVO	
Grundstücksfläche	937 m <sup>2</sup>	
Überschwemmungsgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	426,71 m <sup>2</sup> inkl. Bonus	Beantragte GFZ/GF	426,25 m <sup>2</sup>
Zulässige GRZ	0,45	Beantragte GRZ	0,35
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 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten mit Garage, Carports und Zufahrt.

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

**1. Baukörper und Nutzungseinheiten**

**Frage 1:** Ist das dargestellte Bauvorhaben mit einem Hauptbaukörper (II + D) an der Alpenrosenstraße und einem rechtwinklig anschließenden Baukörper (II + Dachterrasse) mit insgesamt 3 Wohneinheiten genehmigungsfähig?

**Ja.**

Der Bebauungsplan setzt keine Beschränkung der Wohneinheiten fest. Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude auf einem Grundstück.

## **2. Abstandsflächen**

**Frage 2.1:** Das zulässige Baufenster soll an der nordöstlichen Gebäudeecke ausgenutzt werden. Die Mindest-Abstandsflächen gem. BayBO rechtwinklig zur Gebäudekante beträgt 3,00 m. Durch die schräge Baufenster-Geometrie fällt dadurch die geplante Abstandsfläche auf eine Länge von 71 cm um 0 bis 9,5 cm (wie dargestellt) auf das Nachbargrundstück 1789/23. Die Nachbarn haben eine „Abstandsflächenübernahme“ in Aussicht gestellt. Ist die vorgesehene Platzierung an der nordöstlichen Gebäudeecke unter der vorausgesetzten Abstandsflächenübernahme genehmigungsfähig?

Die Beantwortung der Frage obliegt dem Landratsamt Fürstenfeldbruck.

**Frage 2.2:** Der Hauptbaukörper an der Alpenrosenstraße ist Bebauungsplan-konform mit einem Pultdach (Dachneigung 30 Grad, nur dann sind gem. Satzung der Gemeinde Dachgauben zulässig) vorgesehen.

Durch die steile Dachneigung von 30 Grad fällt die resultierende Abstandsfläche an der südöstlichen Gebäudeecke auf eine Länge von 4,235 Meter um 0 bis 44 cm (wie dargestellt) auf das Nachbargrundstück 1789/23. Das Nachbargebäude hat einen Abstand von ca. 7,75 m von der Grundstücksgrenze, das 16m - Privileg kann für die betroffene Wand angewendet werden. Die Nachbarn haben eine "Abstandsflächenübernahme" in Aussicht gestellt. Ist die vorgesehene Platzierung an der südöstlichen Gebäudeecke unter der Voraussetzung einer Abstandsflächenübernahme genehmigungsfähig?

Die Beantwortung der Frage obliegt dem Landratsamt Fürstenfeldbruck.

## **3. Baufenster**

**Frage 3.1:** Hauptbaukörper:

Die gemäß Baufenster des Bebauungsplans maximal zulässige Gebäudelänge von 17,00 m wird mit 16,25 m vom Hauptbaukörper deutlich unterschritten. Durch das oben beschriebene trapezförmige Baufenster überschreitet der Hauptbaukörper an der südwestlichen Ecke das Baufenster um 33 cm. Ist die vorgesehene Platzierung an der südwestlichen Gebäudeecke genehmigungsfähig?

**Frage 3.2:** Nebenbaukörper:

Die gemäß Baufenster des Bebauungsplans maximal zulässige Gebäudelänge wird mit Haupt- und Nebenbaukörper (geplant 18,50 m) deutlich unterschritten. Durch das oben beschriebene trapezförmige Baufenster überschreitet der Nebenbaukörper an der westlichen Seite das Baufenster auf eine Länge von 10 m und 8 cm bis 1,25 m.

Ist die vorgesehene Platzierung an der südwestlichen Gebäudeecke genehmigungsfähig?

**Nein.**

Im Plangebiet bestehen bisher keine Überschreitungen der Baugrenzen. Es würde somit ein Präzedenzfall geschaffen. Das Bauvorhaben kann auch innerhalb des trapezförmigen Baufensters verwirklicht werden.

#### **4. Dachgaubensatzung der Gemeinde Gröbenzell**

**Frage 4:** Kann eine Befreiung von der Mindestdachneigung der geltenden Dachgaubensatzung zur Ausführung von Dachgauben für eine vorgesehene Hauptdachneigung von 20 Grad (siehe Var. 20 Grad, Plannr. AV 4) in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

- der First des Hauptbaukörpers ließe sich deutlich absenken, die Firsthöhe würde sich an den ausgeführten Nachbarbebauungen ausrichten.
- Das Gebäude wirkte weniger wuchtig und voluminös
- Das zu beheizende Volumen würde sich deutlich reduzieren
- Die Abstandsflächenübernahme der Frage 2.2 würde entfallen

**Nein.**

Eine Abweichung von der Dachgaubensatzung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Bei der Dachgaubensatzung handelt es sich um eine Baugestaltungssatzung. Hinsichtlich der Dachlandschaft war es Absicht der Gemeinde ein städtebauliches Gleichgewicht herzustellen und keine optischen Ausreißer zuzulassen. Proportions- und Gestaltungsprobleme im Gaubenbereich fallen empfindlich ins Auge, zumal die geplanten Dachgauben von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.

#### **5. Garagen**

**Frage 5.1:** Die gemäß Baufenster des Bebauungsplanes maximal zulässige Gebäudelänge (10,00 m) wird mit Haupt- und Nebenbaukörper (geplant 9,00 m) deutlich unterschritten. Durch das oben beschriebene trapezförmige Baufenster überschreitet das Garagengebäude an der nordwestlichen Seite das Baufenster auf einer Länge von 2,25 m um 0 cm bis 2,25m. Ist die vorgesehene Platzierung an der südwestlichen Gebäudeecke genehmigungsfähig?

**Ja.**

Für das Bauvorhaben werden sechs Stellplätze benötigt. Davon sollen vier Stellplätze in Duplexgaragen, ein Stellplatz in einer Einzelgarage und ein Stellplatz in einem Carport untergebracht werden.

Geht man von den standardisierten Fertiggaragen aus, sind diese rechteckig. Im Plangebiet gibt es bereits einige wenige Überschreitungen der Baugrenzen bei Garagen. Es bestehen daher keine städtebaulichen Bedenken für die Überschreitung des Garagenbaufensters.

**Frage 5.2:** An der nordöstlichen Grundstücksgrenze hat der Nachbar Fl.-Nr. 1789/23 eine Grenzgarage ausgeführt. Das momentane 2-geschossige Bestandsgebäude schließt direkt mit einer Kommunwand an die Grenzgarage an. Es ist nun geplant, im Anschluss an die Grenzgarage einen Carport als "offene Garage", Wandhöhe 3,00 m wie dargestellt auszuführen.

Ist der vorgesehene Carport an der nordöstlichen Grundstücksgrenze genehmigungsfähig?

Begründung:

- der Carport ist funktional an dieser Stelle von großer Bedeutung
- die bestehende Grenzgarage des Nachbarn wird abgeschlossen, die Zufahrt orientiert sich am Bestand
- die städtebauliche Wirkung des Bestands wird beibehalten

**Nein.**

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports nur in den festgesetzten Grenzen zulässig.

**Vorschlag zum Beschluss:**

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

1. Ja.
- 2.1 Die Beantwortung der Frage obliegt dem Landratsamt Fürstfeldbruck.
- 2.2 Die Beantwortung der Frage obliegt dem Landratsamt Fürstfeldbruck.
- 3.1 Nein.
- 3.2 Nein.
4. Nein.
- 5.1 Ja.
- 5.2 Nein.