



Amt
(GB III) Bauamt

Aktenzeichen
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	12.09.2023 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Fl.-Nr. 1259/99, 1259/75, 499/11, 501/6: Neubau von drei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen, Graßfinger Straße 20, Herren L.
- Antrag auf Vorbescheid -

Anlagen:

Fragestellungen, Lageplan, Skizzen, B-Plan zu BV 1563

Sachverhalt:

Bebauungsplan	Nr. 13	vom 04.02.1979
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	2.908 m ²	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	0,2	Beantragte GFZ/GF	
Zulässige GRZ	k.F.	Beantragte GRZ	
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

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

Die Antragsteller planen den Neubau von drei Doppelhäusern DH 1,2,3 (DHH 1-6) sowie einem Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen in der Graßfinger Straße 20. Da die planungsrechtliche Situation diskrepanter Grundstücksteilungen über Jahrzehnte hinweg komplex ist, sollen einige Fragestellungen in einem Antrag auf Vorbescheid vorab geklärt werden.

Der Vorbescheid ist eine von der BayBO vorgesehene Möglichkeit, mit der einzelne Fragen im Vorfeld eines Bauantrags rechtsverbindlich geklärt werden können. Ein Vorbescheid empfiehlt sich, wenn ermittelt werden soll, ob ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist und die Rahmenbedingungen nur durch eine vertiefte behördliche Prüfung festgestellt werden können. Der Erfolg eines Vorbescheids und die weitere Planungssicherheit hängen im Wesentlichen davon ab, wie zielgerichtet die Fragen formuliert werden. Der Vorbescheidsantrag muss hinreichend bestimmt sein und die Fragen müssen sich auf das konkrete Vorhaben beziehen. Bei diesem Antrag auf Vorbescheid besteht das Problem, dass die Fragestellungen zu allgemein gehalten sind. Zudem wurde kein Baumbestand angegeben. Der Planer wurde auf die Mängel des Antrags hingewiesen.

Frage 1:

Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 2908 qm und nur eine Straßenzufahrt. Somit benötigt das Mehrfamilienhaus, welches in Bauraum Ost-Süd geplant ist, eine weiterführende Zuwegung (auch zwecks Feuerwehr).

Kann eine Genehmigung für eine weiterführende Zufahrt, unter Einhaltung der GRZ, in Aussicht gestellt werden?

Die Frage kann nicht beantwortet werden.

Die Darstellungen in den Planunterlagen sind auf die Fragen abzustimmen. Eine Zufahrt ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Fragen, die ohne Plandarstellung nicht beurteilt werden können, können nicht beantwortet werden.

Frage 2:

Auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 501/5 befindet sich ein best. Gebäude nur 0,6 beziehungsweise 1,20 m von der nordöstlichen Grundstücksgrenze entfernt und somit sind dessen Abstandsflächen nicht eingehalten. Eine entsprechende Abstandsübernahmeerklärung liegt uns nicht vor. Beim geplanten Mehrfamilienhaus liegen die Abstandsflächen innerhalb des Baugrundstücks.

Kann eine Genehmigung für den Bau des Mehrfamilienhauses an geplanter Stelle in Aussicht gestellt werden?

Die Beantwortung der Frage obliegt dem Landratsamt Fürstfeldbruck.

Fragen zum Abstandsflächenrecht fallen in die Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde.

Frage 3:

Die Doppelhäuser 1 u. 2 (DHH 1-4) liegen innerhalb der Baugrenzen.

Kann eine Genehmigung für die Doppelhäuser 1 u. 2 unter Einhaltung der GFZ u. GRZ in Aussicht gestellt werden?

Die Frage ist zu allgemein gehalten und kann daher nicht beantwortet werden.

Frage 4:

Die Garagen 1-4 für die Doppelhäuser 1-4 liegen außerhalb der Baugrenzen.

Kann eine Genehmigung für diese Garagen, unter Einhaltung der GRZ, in Aussicht gestellt werden?

Die Frage kann nicht beantwortet werden.

Siehe Bebauungsplan Nr. 13, Festsetzung III. 2.1: Die notwendigen Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der durch Baugrenzen umschlossenen Flächen erstellt werden.

Nichtsdestotrotz ist auf eine möglichst geringe Versiegelung zu achten, lange Zufahrtswege sind zu vermeiden. Der Baumbestand ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Mangels Baumbestandsplan kann die Frage nicht abschließend beantwortet werden.

Frage 5:

Das Doppelhaus 3 (DHH 5-6) und das Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen liegen innerhalb der Baugrenzen. Kann eine Genehmigung für das Doppelhaus 3 und das Mehrfamilienhaus unter Einhaltung der GFZ u. GRZ in Aussicht gestellt werden?

Die Frage ist zu allgemein gehalten und kann daher nicht beantwortet werden.

Die Fragestellung selbst enthält die Aussage, dass die Festsetzungen eingehalten sind.

Frage 6:

Die Garagen 5 u. 6, sowie die Stellplätze 5, 6 u. 12 sind für das Mehrfamilienhaus vorgesehen und liegen außerhalb der Baugrenzen.

Kann eine Genehmigung für diese zwei Garagen und für die drei offenen Stellplätze, unter Einhaltung der GRZ, in Aussicht gestellt werden?

Siehe Frage 4.

Frage 7:

Dem Antrag liegt ein Schnitt vom Mehrfamilienhaus bei, in dem ein Erdgeschoss und zwei Dachgeschosse dargestellt sind. Die Flächen der beiden Dachgeschosse liegen jeweils unter 2/3 (gemessen bei einer Höhe von 2,30 m Dachhaut bis OK Fertigfußboden) der Flächen, der jeweils darunter liegenden Geschosses und sind somit keine Vollgeschosse.

Kann hierfür eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Die Frage ist zu allgemein gehalten und kann daher nicht beantwortet werden.

Die Fragestellung selbst enthält die Aussage, dass die Festsetzungen eingehalten sind.

Auslegung des Vorbescheidsantrags

Im Sinne der Bauherren interpretierte die Verwaltung den Antrag auf Vorbescheid und prüfte die relevante wichtige Frage bei diesem Bauvorhaben. Letztlich geht es um die Frage, ob aus dem Grundstück Fl.-Nr. 1259/75 eine GFZ herausgezogen werden kann. GF-Dienstbarkeiten liegen nach Angaben der Bauherren nicht vor.

GFZ-Berechnungen nach Ansicht der Verwaltung:

Fl.-Nr.	Grundstückgrößen	GFZ	GF
1259/99	749 qm	0,2	149,8 qm
1259/75	167 qm	-	-
499/11	852 qm	0,2	170,4 qm
501/6	1.140 qm	0,2	228 qm
	2.908 qm		548,2 qm

GFZ-Berechnungen nach Ansicht der Bauherren:

Fl.-Nr.	Grundstückgrößen	GFZ	GF
1259/99	749 qm	0,2	149,8 qm
1259/75	167 qm	0,2	33,4 qm
499/11	852 qm	0,2	170,4 qm
501/6	1.140 qm	0,2	228 qm
	2.908 qm		581,6 qm

Die Verwaltung vertritt die Ansicht, dass der Grundstücksteil Fl.-Nr. 1259/75 planungsrechtlich dem Grundstück Fl.-Nr. 1259/74 (Graßfinger Straße 14) zuzuordnen ist und daher keine GF aus diesem Grundstück herausgezogen und in ein anderes Baufenster hineingezogen werden kann. Würde man derartige Konstruktionen zulassen, so könnte jedes städtebauliche Konzept konterkariert werden und würde planungsrechtliche Festsetzungen aushebeln und ins Leere laufen lassen. Auf diese Weise könnten Baumassen verschoben werden und ungewollte städtebauliche Verzerrungen könnten entstehen.

Vorschlag zum Beschluss:

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

Frage 1: Die Frage kann nicht beantwortet werden.

Frage 2: Die Beantwortung der Frage obliegt dem Landratsamt Fürstfeldbruck.

Frage 3: Die Frage ist zu allgemein gehalten und kann daher nicht beantwortet werden.

Frage 4: Die Frage kann nicht beantwortet werden.

Frage 5: Die Frage ist zu allgemein gehalten und kann daher nicht beantwortet werden.

Frage 6: Siehe Frage 4.

Frage 7: Die Frage ist zu allgemein gehalten und kann daher nicht beantwortet werden.