

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1883/2019

67. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Vorbescheid zur Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses; Heimstättenstraße 37-39; FINr. 1230/10; Gem. FFB			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:			Erstelldatum	27.08.2019	
Verfasser			Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		40 Bauamt	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	13.11.2019	Ö

Anlagen:	Lageplan M = 1:1000 Ansicht West (ohne Maßstab)
----------	--

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Aufstockung ist gemäß § 34 Abs. 3a BauGB planungsrechtlich zulässig.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			
Umweltauswirkungen			
Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Aufstockung eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses (errichtet 1963) zu Wohnzwecken. Hierbei soll das 3-geschossige Gebäude um ein zurückversetztes Terrassengeschoss erweitert werden. Es entstehen auf einer Gesamtgrundfläche von 362 m² 3 neue WE. Die geplante Grundfläche entspricht 2/3 der des darunterliegenden Geschosses.

Das zurückgesetzte Terrassengeschoss erhält ein leicht auskragendes Flachdach und erreicht eine Wandhöhe von 12,71 m (= Firsthöhe - siehe Ansichten).

Die erforderlichen 6 Stellplätze können auf eigenem Grund nachgewiesen werden.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das im Betreff genannte Vorhabengrundstück liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Demnach ist ein Bauvorhaben 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 und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die maßgebliche Umgebungsbebauung zwischen *Heimstätten-, Alpen- und Rothschaiger Straße* ist zwar von einer sehr heterogenen Baustruktur geprägt: die Höhenentwicklung reicht von E+I+D bis E+III+D, bei sehr unterschiedlichen Grundflächen, Wand- und Firsthöhen sowie Dachformen und -neigungen. Eine Wandhöhe von 12,71 m wird jedoch nicht erreicht. Im Übrigen fügt sich die beantragte Baumaßnahme im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ein.

§ 34 Abs. 3a Nr.1b BauGB eröffnet jedoch die Möglichkeit, dass im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden kann, wenn die Abweichung unter anderem der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes, diese städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das beantragte Vorhaben erfüllt diese Voraussetzungen. Darüberhinaus befinden sich südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der - auf Grund ihrer Breite die Baugebiete trennenden - *Rothschaiger Straße* in ihrer Konfiguration und Höhenentwicklung gleichartige Gebäude.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorgelegte Planung den Kriterien des § 34 Abs. 3a BauGB entspricht und besonders unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung im Innenbereich wünschenswert ist.

Das Bauamt empfiehlt den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.