

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2308/2020

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau von 13 Reihenhäusern mit 7 Carports und 19 offenen Stellplätzen; Wernher-von-Braun-/Landsbergerstraße; FINr, 1469, 1469/61; 1469/63 u. 1469/64; Gem. FFB			
TOP - Nr.	2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2020-72-2	Erstelldatum	03.12.2020	
Verfasser	Frau Cording	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	20.01.2021	Ö

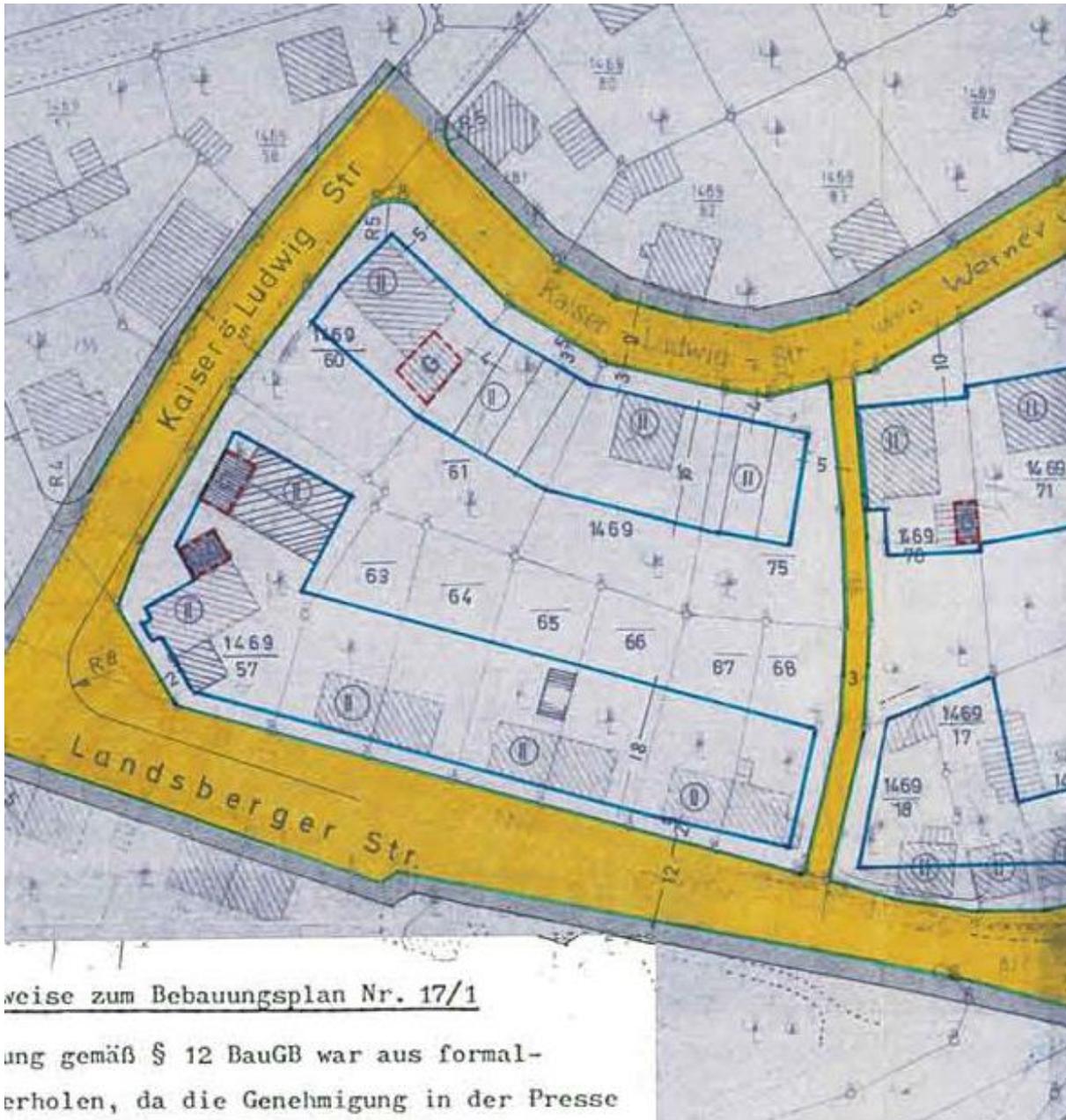
Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- u. Baureferent	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17/1 „Kaiser-Ludwig-, Puchermühl-, Schöngesinger- und Landsberger Straße“, rechtsverbindlich seit 11.09.1974.



Die Festsetzungen für das Baugrundstück beinhalten:
2 Vollgeschosse (zwingend), Dachform: Satteldach, Dachneigung: 25 – 30 °, Sockel-
höhe max.: 70 cm ab Straßenoberkante bis Erdgeschoßfußbodenoberkante, Trauf-
höhe max.: 6,50m, GRZ max.: 0,40, GFZ max.: 0,75

Festsetzungen hinsichtlich der Lage von Garagen und offenen Stellplätzen sowie
eine Höchstgrenze von Wohneinheiten wurden nicht getroffen.
Da es sich hier um einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1974 handelt, sind bei der
GRZ ausschließlich die Hauptgebäude zu berücksichtigen.

Am 22.10.2020 ist auf Grundlage des genehmigten Vorbescheides der Bauantrag für den Neubau von 13 Reiheneigenheimen mit 7 Carports und 19 Stellplätzen eingegangen.

Die Reihenhäuser haben insgesamt eine Grundfläche von 688,16 m², aufgeteilt in einen 6-Spänner entlang der Wernher-von-Braun-Straße (Nord), einen 4-Spänner entlang der Wernher-von-Braun-Straße (West) und einen 3-Spänner an der Landsberger Straße. Alle Häuser sind mit einer Höhenentwicklung von E+I+D (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) geplant.

Insgesamt werden eine GRZ von 0,24 und eine GFZ von 0,72 (einschließlich DG) erreicht. Damit wird das festgesetzte Maß des Bebauungsplans eingehalten.

Hinsichtlich der im genehmigten Vorbescheid erteilten Befreiungen haben sich folgende Änderungen ergeben:

Die Befreiungen hinsichtlich der Abweichung von der Dachneigung und die Überschreitung des nördlichen Bauraums beim 3-Spänner fallen weg; die Überschreitung des südlichen Bauraums reduziert sich von 3,50 m auf 1,30 m.

Hinzu kommt eine geringfügige Überschreitung des nördlichen Bauraumes beim 4-Spänner um teilweise 10 cm.

Die Stellplätze werden analog zum Vorbescheid angeordnet: Jede unmittelbar an einer öffentlichen Straße gelegene Hauseinheit bekommt mindestens einen Stellplatz vor dem Haus. Im Übrigen werden 7 Carports und 6 offene Stellplätze im Grundstücksinnen errichtet.

Sämtliche umgebenden Nachbarn haben den Bauantrag unterschrieben.

Vorbescheid 2018

Wemher-von-Braun-Straße 13, 15/ Landsberger Straße 10, 12
82256 Fürstenfeldbruck



Versiegelung genehmigter Vorbescheid

Wernher-von-Braun-Straße 13, 15/ Landsberger Straße 10, 12
82256 Fürstenfeldbruck

Bauantrag 2020



Vergleich überbaute und versiegelte Flächen

Bauteil/ Teilfläche Versiegelung	Anzahl	Einzel-Fläche	Vorbescheid 2020	Bauantrag 2020
GR1 = überbaute Fläche			710,00 m²	688,16 m²
Versiegelung Teilfläche 01			511,98 m²	489,30 m²
Versiegelung Teilfläche 02			104,26 m²	19,70 m²
Versiegelung Teilfläche 03			56,05 m²	20,05 m²
Versiegelung Teilfläche 04			36,93 m²	20,15 m²
Versiegelung Teilfläche 05			33,99 m²	20,58 m²
Versiegelung Teilfläche 06			68,75 m²	50,67 m²
Versiegelung Teilfläche 07				23,48 m²
Versiegelung Teilfläche 08				20,38 m²
Versiegelung Teilfläche 09				21,65 m²
Versiegelung Teilfläche 10				24,30 m²
Versiegelung Teilfläche 11				47,80 m²
Terr. Vorbescheid Typ 1	3 Stk.	10,38 m²	31,14 m²	
Terr. Vorbescheid Typ 2	5 Stk.	9,81 m²	49,05 m²	
Terr. Vorbescheid Typ 2	3 Stk.	9,99 m²	29,97 m²	
Terrasse Haustyp Hipflor	2 Stk.	8,66 m²		17,72 m²
Terrasse Haustyp Jazz	8 Stk.	10,53 m²		84,24 m²
Terrasse Haustyp Swing	3 Stk.	12,19 m²		36,57 m²
ges. Flächenbilanz			1632,12 m²	1584,75 m²
Versiegelung im Bauantrag				-47,37 m²

Versiegelung Bauantrag

Planungsrechtliche Beurteilung:

Der Bauantrag hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes bis auf die beiden geringfügigen Bauraumüberschreitungen ein, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren und städtebaulich vertretbar sind. Auch werden die Vorgaben aus dem Vorbescheid eingehalten.

Damit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigung vor.

Gemäß §17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe c GO entscheidet der Oberbürgermeister in eigener Zuständigkeit über Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB, **außer** es sind Befreiungen erforderlich, bei denen fraglich ist, ob ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ausgelöst wird oder Bezugsfallwirkung gegeben sein könnte. Dies ist hier nicht der Fall.

Auf Wunsch einzelner Mitglieder des Stadtrates wurde durch den Oberbürgermeister bestimmt, den Bauantrag dem Gremium vor Erteilung der Baugenehmigung zur Kenntnis zu geben und Möglichkeiten aufzuzeigen, welche Veränderungen noch vorgenommen werden können.

Denkbar wäre, den Bebauungsplan Nr. 17/1 zu ändern. So könnte die Zahl der Wohneinheiten begrenzt werden. Dafür werden jedoch seitens der Verwaltung keine städtebaulichen Gründe gesehen. Darüber hinaus könnte ein Grünordnungsplan für die Gestaltung der Freiflächen aufgestellt werden. Aus Sicht der Verwaltung ist der dafür erforderliche Verwaltungsaufwand für ein Einzelbauvorhaben unverhältnismäßig hoch.

Die Verwaltung wird jedoch Kontakt mit dem Bauwerber mit dem Ziel, eine Verbesserung der Qualität der Freiflächen zu erreichen, aufnehmen.