

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2600/2021

### 20. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Flurnr. 1245/4 und 1245/5, Gemarkung Fürstenfeldbruck; Schillerstr. 47-49			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2021-14-2	Erstelldatum	01.12.2021	
Verfasser	Baumgärtner, Sandra	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	19.01.2022	Ö

### Beschlussvorschlag:

Der Planungs-und Bauausschuss beschließt:

Der Antrag auf Vorbescheid vom 20.05.2021 ist gemäß §34 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig. Dem Antrag wird daher nicht zugestimmt.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsreferent	Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kennntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kennntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:**

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit II +T (Terrassengeschoss) und Tiefgarage auf dem Baugrundstück Fl.Nr.1245/4 und 1245/5 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schillerstr. 47 und 49.

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr.1245/4 befindet sich aktuell ein zweistöckiges Wohngebäude mit giebelseitigem Satteldach (II+D), welches über die gesamte Gebäudelänge auf der Ostseite hin über einen erdgeschossigen Anbau mit Flachdach verfügt. Das Flurstück Nr.1245/5 ist derzeit ebenfalls mit einem zweistöckigen Wohngebäude mit giebelseitigem Satteldach (II+D), welches mit der östlichen Grundstücksgrenze über zwei kleinere erdgeschossige Anbauten verbunden ist, bebaut.

Die vorliegende Planung sieht nun den Abriss des Bestandes und den Neubau von zwei freistehenden Mehrfamilienhäusern (II+D) mit gemeinsamer Tiefgarage vor, welche über die im Norden liegende Schillerstraße erschlossen werden sollen. Das Dachgeschoss soll bei beiden Baukörpern als Terrassengeschoss mit Dachbegrünung ausgebildet werden, welches auf allen Seiten einen Rücksprung von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses aufweist. Die Dachterrassenfläche soll größtenteils extensiv begrünt werden. Das Dach des Terrassengeschosses soll ebenfalls begrünt und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Die Wandhöhe der beiden Mehrfamilienhäuser soll jeweils 6,00 m, die Firsthöhe 8,55 m betragen.

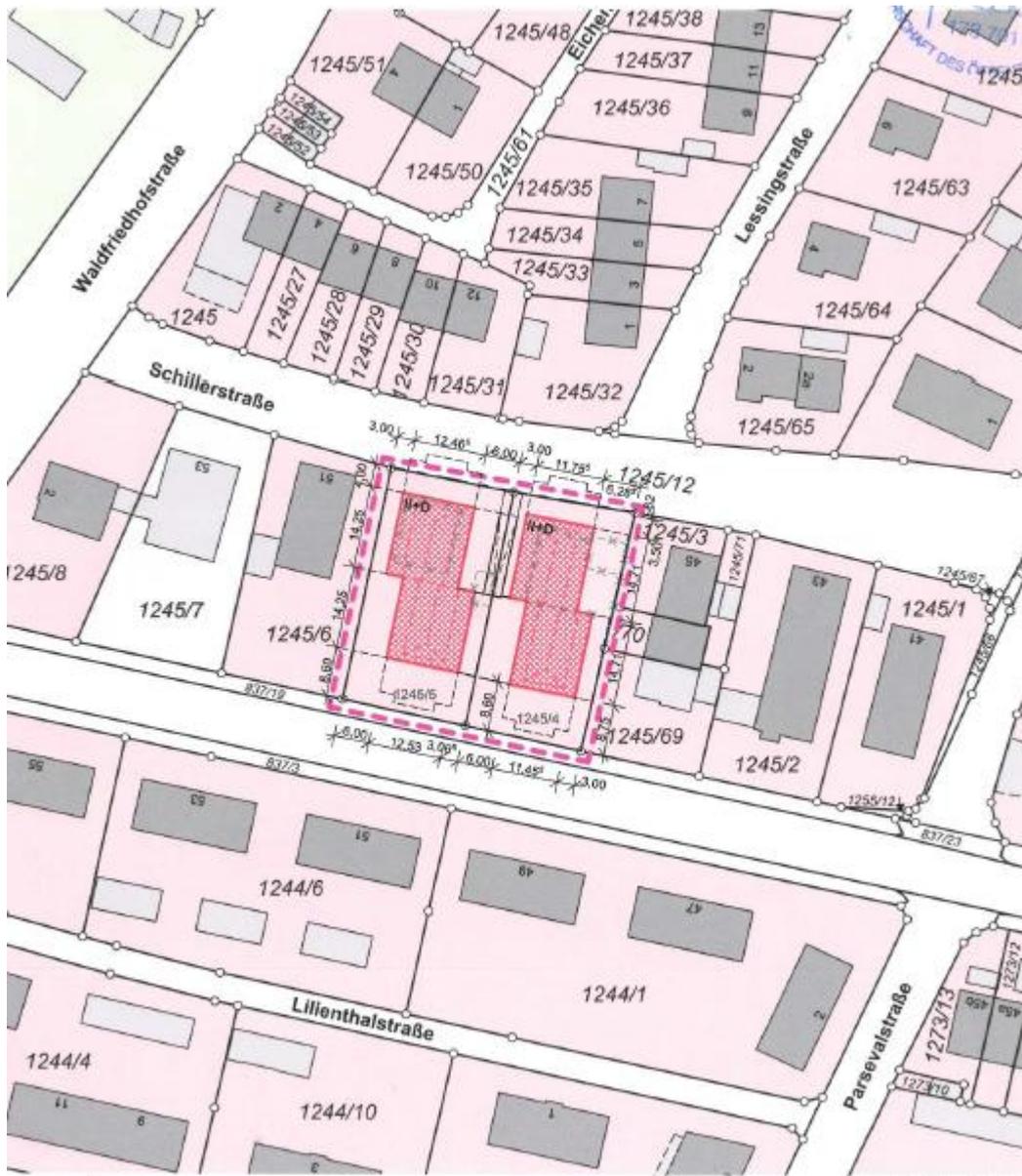
Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

Frage 1:

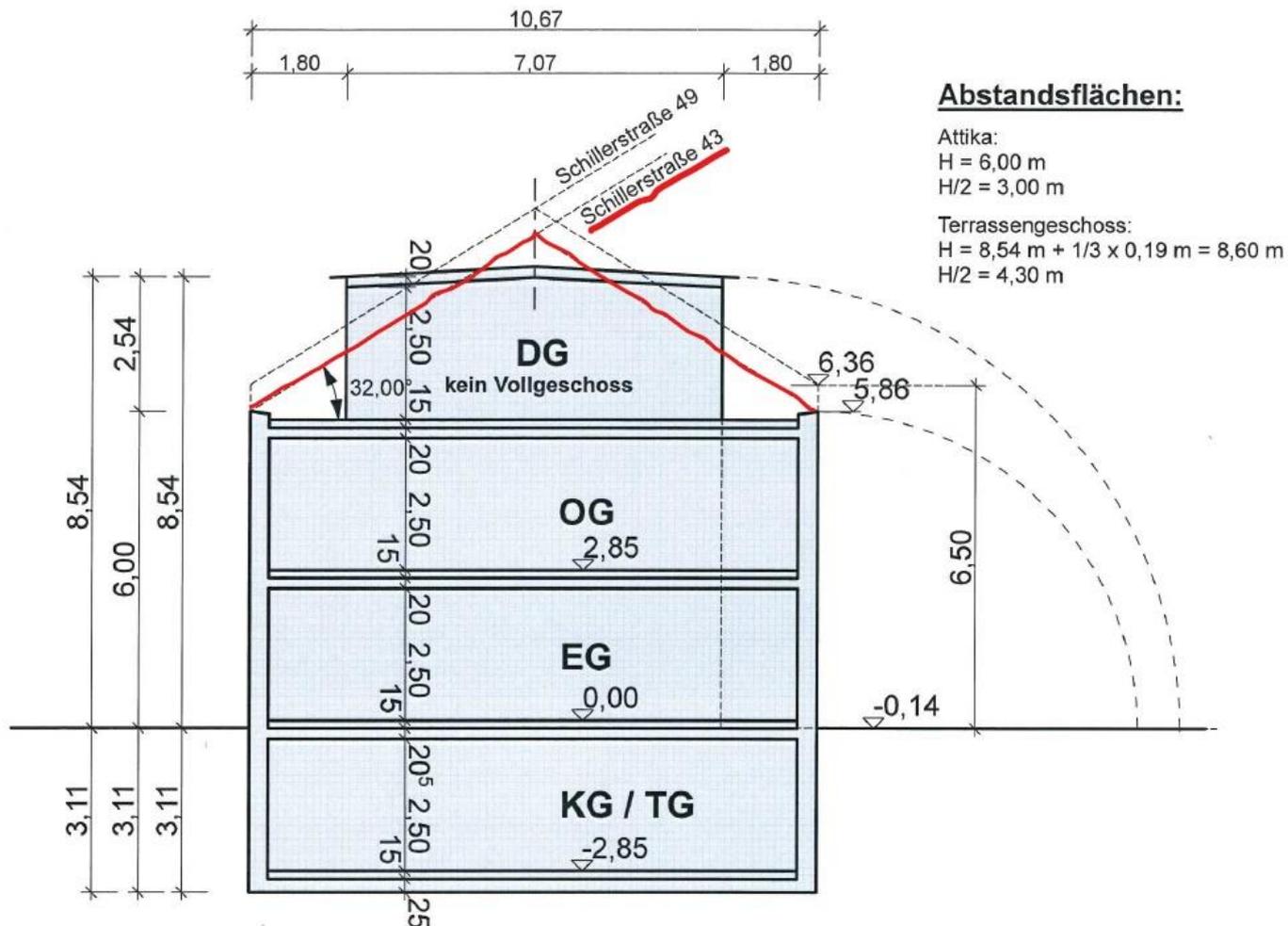
Ist das Wohngebäude auf Flurnummer 1245/4 wie im Grundriss und Schnitt in Lage und Größe dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Ist das Wohngebäude auf Flurnummer 1245/5 wie im Grundriss und Schnitt in Lage und Größe dargestellt, planungsrechtlich zulässig?



1. Gezeichneter Lageplan; nicht maßstabsgetreu



2. Schnitt; nicht maßstabsgetreu

### Planungsrechtliche Beurteilung:

Die Baugrundstücke Fl.Nr.1245/4 und 1245/5 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Schillerstr. 47 und 49 liegen im nicht überplanten Innenbereich und sind demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich 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; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen des § 34 BauGB ist zu prüfen, ob sich das Gebäude mit dem Terrassengeschoss in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Falle sind folgende Parameter, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten zu überprüfen:

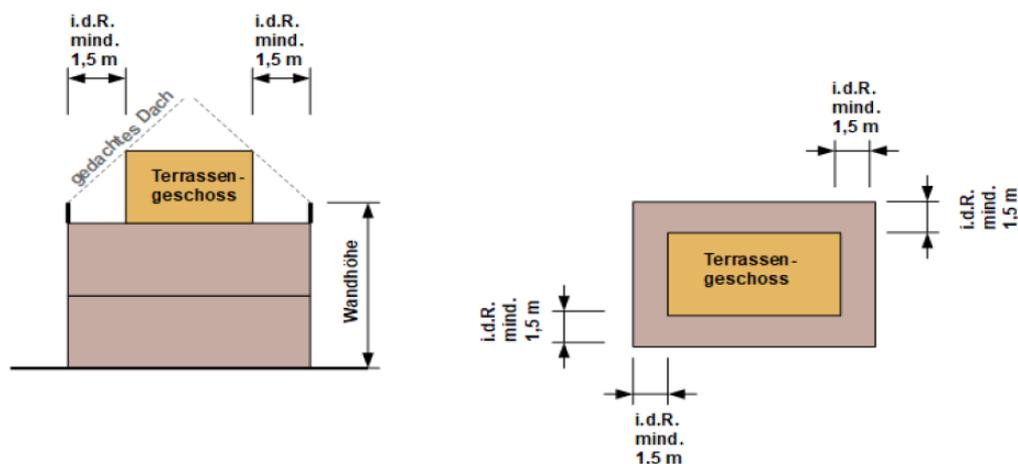
- Wand-und Firsthöhe
- Grundfläche
- Verhältnis von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche

Entscheidend ist die **Gesamtkubatur des Gebäudes**, d. h. ein vergleichbares Gebäude, ein Referenzobjekt, auf welches man sich bezieht, muss im Geviert vorhanden sein. Insbesondere die Wandhöhe, also die Oberkante der Attika, bzw. die Oberkante des Geländers des Terrassengeschosses, muss aus der Umgebung ableitbar sein.

### Merkmale des Einfügens nach § 34 BauGB für Terrassengeschosse nach Meinung der LBK München:

- Das Terrassengeschoss lässt sich in die vorhandenen Dachformen in der Umgebung integrieren. Man spricht hier auch von dem sog. Einschreiben in die Hüllkurve des jeweiligen Referenzgebäudes (sog. Einschreiben).
- Das Terrassengeschoss weist i. d. R. allseitig einen mindestens 1,50 m tiefen Rücksprung von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses auf (gilt auch für Dachüberstände). Zu beachten ist, dass der Rücksprung von mind. 1,50 m allseits eine Richtschnur für die Zulässigkeit ist, jedoch keine starre Grenze.
- Die Wandhöhe (inkl. Terrassengeländer) entspricht den Wandhöhen der näheren Umgebung.
- Zu beachten ist, dass auch die Anzahl der Geschosse im Einzelfall maßgeblich sein kann. Ein Terrassengeschoss kann dann wegen der nicht vorhandenen Geschossigkeit unzulässig sein.

\* Terrassengeschosse sind von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückversetzte oberste Geschosse eines Gebäudes.

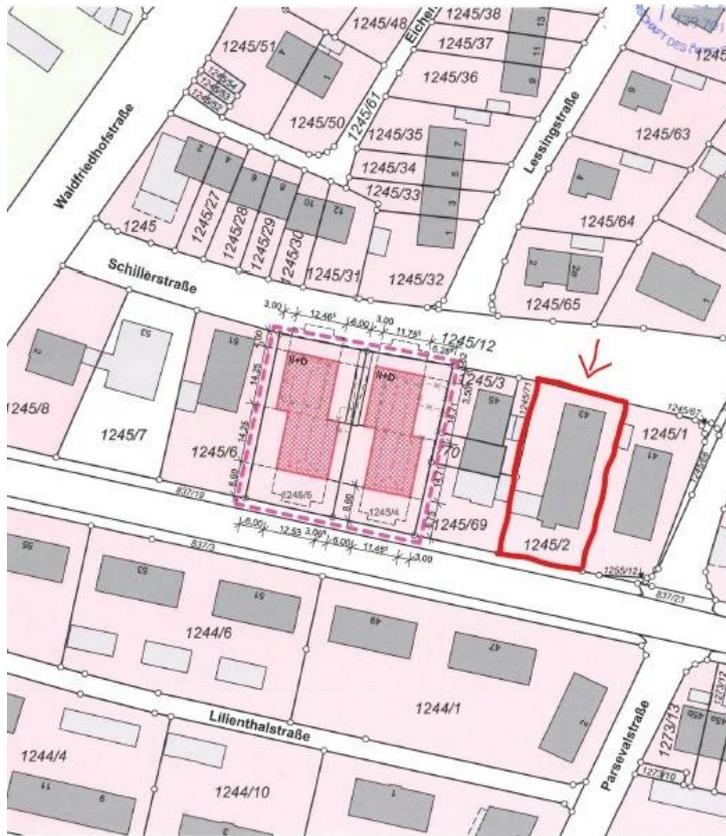


3. Einschreiben in die Hüllkurve des Referenzobjektes

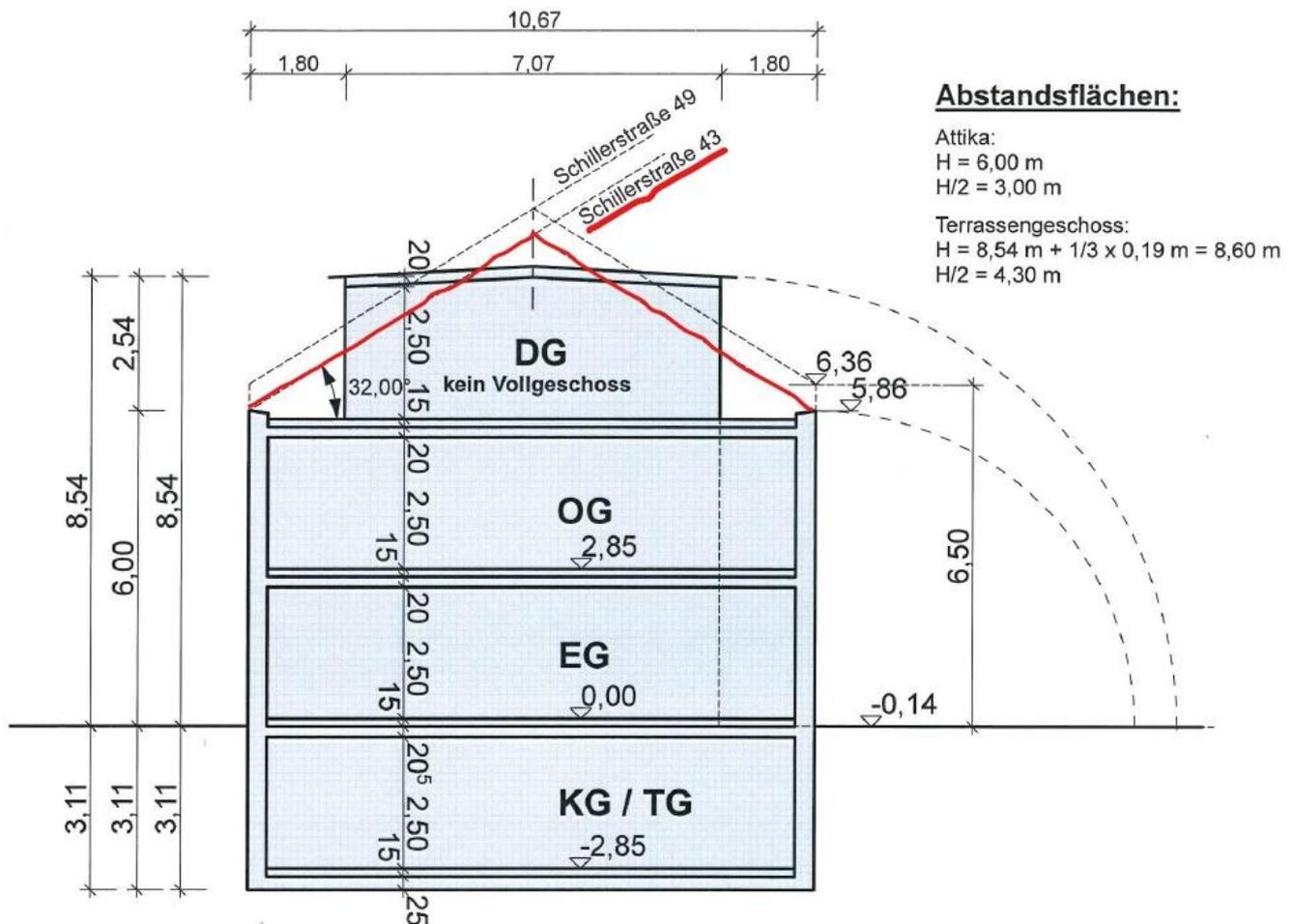
4. Allseitiges Einrücken von mind.1,50 m

Als Bezugsfall für das Einfügen nach § 34 wurde hier das Bauvorhaben Schillerstr. 43 ausgewählt, welches sich 2 Grundstücke weiter östlich vom Antragstellerobjekt befindet.

Die geplante Variante mit dem Terrassengeschoss geht deutlich über die Hüllkurve des Referenzobjektes hinaus. Das Referenzobjekt gilt hier als Maßstab für die prägende Umgebung.



4. Darstellung Referenzobjekt Schillerstr. 43;



7. geplanter Querschnitt; nicht maßstabsgetreu

### Städtebauliche Einschätzung:

Das Gebiet ist geprägt von zweigeschossigen Gebäuden mit flachen Satteldächern (II +D, wobei D kein Vollgeschoss ist).

Durch die beantragten Terrassengeschosse, welche über die Hüllkurve der prägenden Bebauung hinausgehen, wird eine III-geschossige Wirkung erzeugt, welche sich aus unserer Sicht nicht in die Umgebung einfügt sowie auf diese einen Bezugsfall schaffen würde. Es werden deshalb negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet. Denkbar wäre entweder eine Bebauung mit entsprechend weiter zurückgesetzten Terrassengeschossen oder mit ausgebautem Satteldach in Verbindung mit untergeordneten Dachgauben (vgl. städtische Dachgaubenstatzung).

Dem Bauvorhaben wird deshalb planungsrechtlich nicht zugestimmt.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.