

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2827/2022

26. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauvorhaben F-2022-40-3 Edignaweg 3, Gem. Puch Anbau an EFH, hier Aufstockung auf bestehende Garage			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	F-2022-40-3	Erstelldatum	30.09.2022	
Verfasser	Koke, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	19.10.2022	Ö

Anlagen:	Anlage 1: Ansichten Eingabeplan mit Gezeichnetem Lageplan
----------	---

Kenntnisnahme:

Der PBA nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und zulässig ist und die Baugenehmigung erteilt wird.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			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:

Der Bestand:

Das Baugrundstück befindet sich auf dem Flst. 24/2, Gemarkung Puch, Edignaweg 3. Das Bestandsgebäude wurde als Neubau im Jahr 2010 genehmigt. Es handelt sich dabei um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage und wurde in Hanglage errichtet. Dafür waren umfangreiche Abgrabungen und die Errichtung einer Stützmauer zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück notwendig.

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit Garagen, Nebenräume und eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang über einen Durchgang östlich der Garage. In den oberen Geschossen liegt die Wohnung des Bauherrn mit Dachterrasse im 2. OG. Das begrünte Flachdach der Garage ist von einer weiteren Terrasse im 1.OG aus begehbar.

Der moderne Flachdachbau wurde im Jahr 2013 von der Stadt Fürstenfeldbruck mit einem Anerkennungspreis im Baugestaltungswettbewerb ausgezeichnet.

Das beantragte Vorhaben:

Der kubistische Bau soll um zwei Zimmer auf der bestehenden Garage erweitert werden, um den bestehenden Wohnraum für die Familie des Bauherrn zu vergrößern. Dabei soll sich die Anzahl und Art der Nutzungseinheiten nicht ändern. Die bestehende Einliegerwohnung bleibt unberührt.

Die geplante Aufstockung der Garage soll wie zuvor begrünt werden und schließt oberhalb des Durchgangs zur Einliegerwohnung an die Giebelwand des östlichen Nachbargebäudes (Hausnummer 5) an. Der bestehende Zugang zum Hauptgebäude im ersten OG über eine Treppe westlich der Garage wird an die westliche Grundstücksgrenze hin zur Stützwand verschoben und soll künftig als Rampe ausgestaltet sein. Die so gewonnene Fläche wird als Garagenerweiterung mit zusätzlichem Garagensor genutzt. So entsteht ein dritter Stellplatz.

Rechtliche Beurteilung:

Planungsrecht:

Bei der am 11.07.2022 beantragten Aufstockung handelt es sich um ein Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB. Das Baugrundstück befindet sich auf dem Flst. 24/2, Gemarkung Puch, Edignaweg 3, im unbeplanten Innenbereich. Es beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben 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 Art der baulichen Nutzung entspricht auch weiterhin der des Bestandsgebäudes und gilt als Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung ist in der Näheren Umgebung in Puch vorherrschend und zulässig.

Hinsichtlich des Maß' der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll fügt sich das Vorhaben in den Rahmen der näheren Umgebung ein. Die Grundfläche von insgesamt 196 m² auf dem Baugrundstück ist vergleichsweise hoch, bleibt jedoch noch unter der Grundfläche des Nachbargrundstücks Kaiser-Ludwig-Straße 3 mit 224 m². Die offene Bauweise entspricht der des Gebiets.

Die Wirkung vor Ort vom Edignaweg aus ist auch nicht als „einmauernde Wirkung“ zu erwarten. Die Hanglage und die von der Straße aus zurückgesetzte Bebauung trägt dazu bei, dass sich das Vorhaben optisch einfügen wird und im Verhältnis zum bestehenden östlichen Nachbargebäude eher eine auflockernde Wirkung erzeugt.

Die Aufstockung ist vom Ortseingang, Straße Klosteranger, im Osten kaum erkennbar. Hier wird es vielmehr vom höherliegenden Nachbargebäude verdrängt.

Durch das Vorhaben werden keine städtebaulichen Spannungen in dem Gebiet ausgelöst. Die Erschließung gilt als gesichert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig.

Denkmalschutz:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde am 03.08.2022 beteiligt. Unter Berücksichtigung dessen, dass es sich lediglich um einen Anbau bzw. eine Aufstockung handelt, also ein Gebäude an der Stelle bereits errichtet ist, bestehen hier keine Bedenken in Bezug auf das sich in der Nähe befindliche Baudenkmal „Filialkirche St. Sebastian“.

Zulässigkeit:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 29 i.V.m. § 34 BauGB zulässig. Die Baugenehmigung ist zu erteilen, da das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Der PBA nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und zulässig ist und die Baugenehmigung erteilt wird.