

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3000/2023

32. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Neubau eines Mehrfamilienhauses (7WE) mit Tiefgarage (Kfz 9 Stellplätze), 4 oberirdischen Stellplätzen und 20 Fahrradstellplätzen sowie Ablöse eines Kfz Stellplatzes, Ulmenstraße 28			
TOP - Nr.		Ö 5	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		F-2022-66-3	Erstelldatum	04.04.2023	
Verfasser		Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	17.05.2023	Ö

Anlagen:	gez. Lageplan Eingabeplan
----------	------------------------------

Beschlussvorschlag:

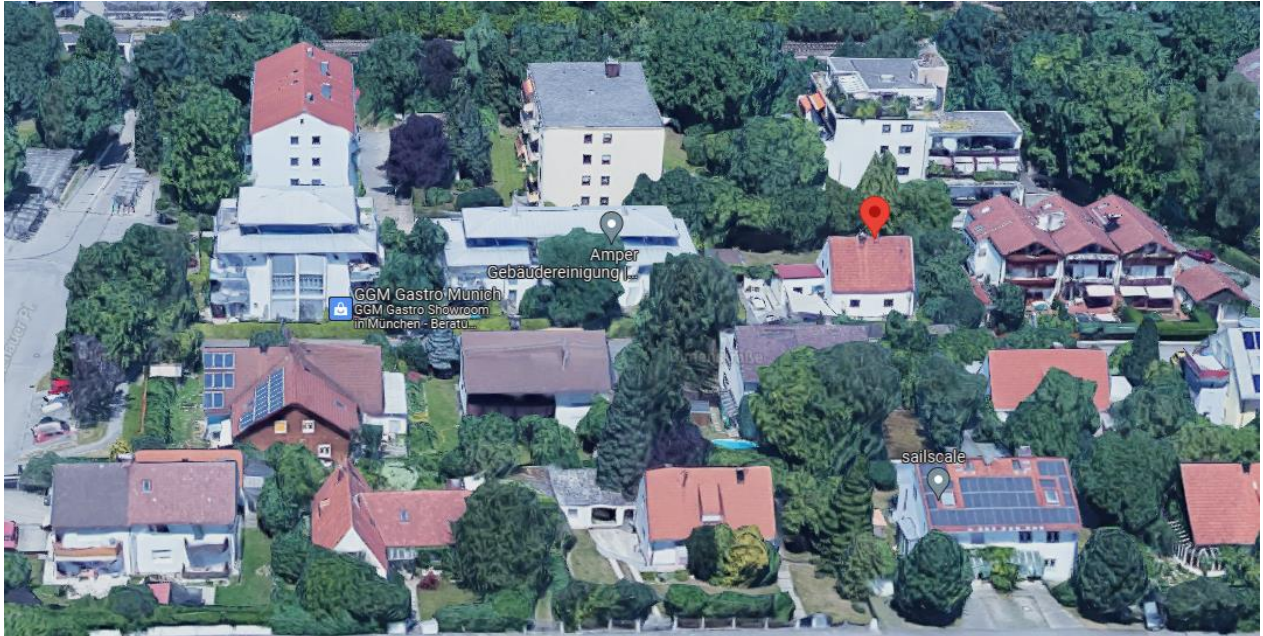
Vom Bauvorhaben wird Kenntnis genommen.

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		
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:

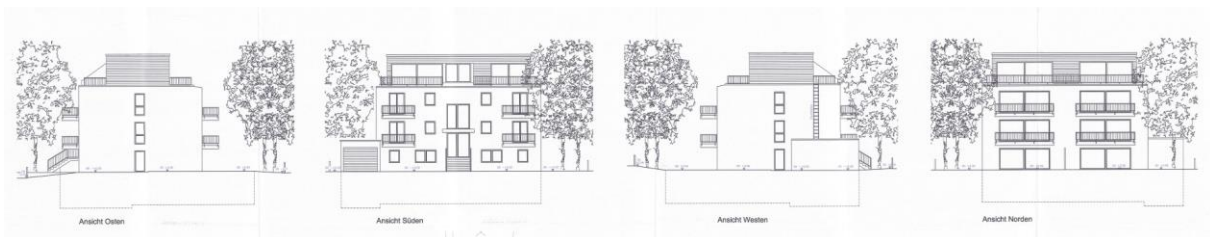
Gegenstand des Bauantrages ist die eines Mehrfamilienhauses (7WE) mit Tiefgarage (Kfz 9 Stellplätze), 4 oberirdischen Stellplätzen und 20 Fahrradstellplätzen sowie Ablöse eines Kfz Stellplatzes auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 1079 / 16 der Gemarkung Fürstenfeldbruck in der Ulmenstraße 28.

Auf dem Baugrundstück besteht aktuell ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Eingangsanbau und Garage, das abgebrochen wird.



Google Maps 2023 / Südansicht

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten, einer Tiefgarage (9 Kfz-Stellplätze) sowie 4 oberirdischen Stellplätzen in der Ulmenstraße 28, FFB. Ein Stellplatz soll abgelöst werden. Das geplante viergeschossige Gebäude (III+T) mit Flachdach erreicht eine Wandhöhe von ca. 11 m. Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen vierten Terrassengeschosses liegt bei ca. 8 m. Das Bauvorhaben ist der Gebäudeklasse 4 gem. Art. 2 Abs. 3 Nr. 4 BayBO zuzuordnen.



Ansichten / maßstabslos



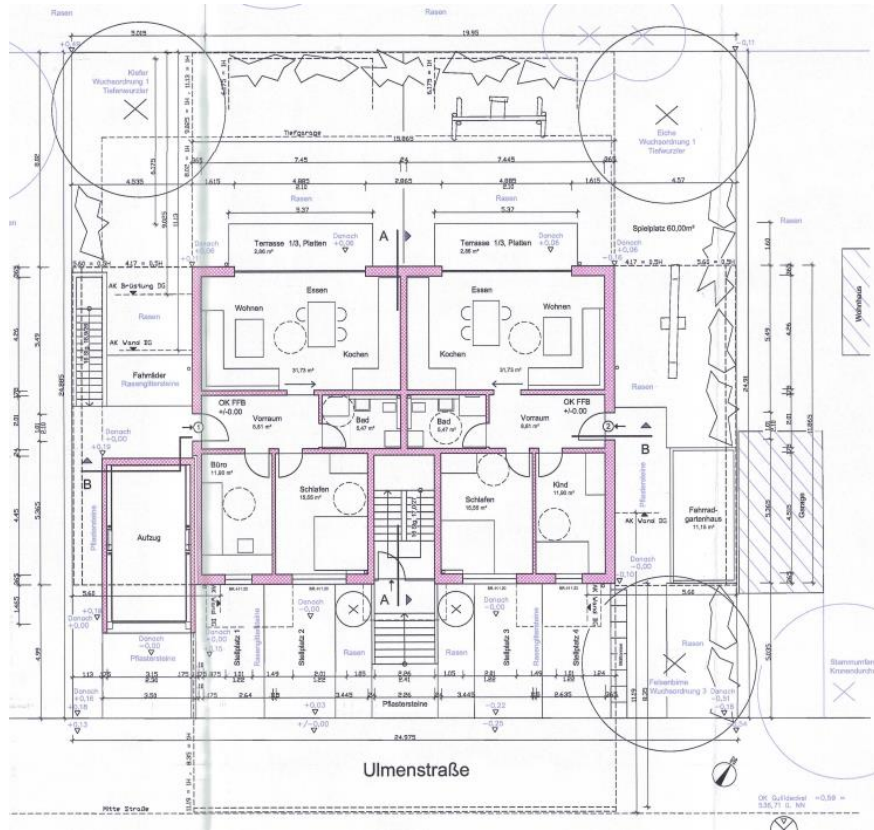
Gezeichneter Lageplan / maßstabslos

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 1079/16 der Gemarkung Fürstfeldbruck in der Ulmenstraße 28 liegt im nicht überplanten Innenbereich und ist 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.

Die maßgebliche nähere Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bahnlinie im Norden, die Ulmenstraße im Süden sowie den Buchenauer Platz im Westen und die Ahornstraße im Osten definiert und entspricht im Wesentlichen dem im obigen gezeichneten Lageplan abgebildeten Umgriff. Städtebaulich ist dabei im Bereich um die Ulmenstraße eine Höhenstaffelung, beginnend mit der Häuserreihe entlang der Bahntrasse mit vier bis fünf Geschossen über die Häuserreihe nördlich der Ulmenstraßen mit zwei bis drei Geschossen und Dachgeschoss bis hin zur Bebauung südlich der Ulmenstraße mit nur noch ein- bis zweigeschossiger Bauweise deutlich erkennbar. Das geplante Bauvorhaben muss sich daher hinsichtlich Höhenentwicklung und Grundfläche in den Rahmen der Gebäude nördlich der Ulmenstraße (mittlere Abstufungsebene) einfügen. Hier befindet sich in der Ulmenstraße 32, auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1079 / 17 der Gemarkung Fürstfeldbruck bereits ein viergeschossiges Wohngebäude (III+T) mit einer vergleichbaren Ausdehnung. Hinsichtlich der geplanten Lage des Wohngebäudes im Baugrundstück orientiert sich das Bauvorhaben ebenfalls an den Gebäuden des Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 1079/17 der

Gemarkung Fürstenfeldbruck. Weiterhin wird die maßgebliche Umgebung entlang der Ulmenstraße auch durch durchgrünte Vorgartenbereiche geprägt. Vollständig mit Stellplätzen bebaute Vorgartenbereiche sind nicht vorhanden. Gemessen an diesem Maßstab sollen gemäß vorgelegter Planung die Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die 4 oberirdisch geplanten offenen Stellplätze sollen durch Pflanzflächen gegliedert und der östliche Vorgartenbereich zusätzlich durch einen neu zu pflanzenden Laubbaum aufgelockert werden.



Grundriss EG / maßstabslos

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben 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 sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Da der Bauantrag gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO dem Ausschuss zur Kenntnisnahme vorzulegen ist, wird der umseitige Beschlussvorschlag empfohlen.