



Sachgebiet
Sachgebiet P4

Sachbearbeiter
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	07.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/85, Erchinger Weg 19

Anlagen:

- 01 - Lageplan
- 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
- 03 - Überbaute Grundfläche und Stellplatznachweis (vertrauliche Anlage)
- 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 25.03.2024 begehrt die Eigentümerin des Grundstücks Fl. Nr. 1970/85 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen.

Nach § 9 Buchstabe c) der Geschäftsordnung ist der Bau- und Planungsausschuss für die Erteilung es gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu Bauprojekten im Innenbereich ab einer Größe von mehr als 6 Wohneinheiten zuständig.

Zum Antrag auf Vorbescheid wurden die folgenden Fragen gestellt:

1.

Ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, Grundfläche 21,5 x 12,0 m, mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad und Wandhöhen von 6,60m bezogen auf die bestehenden Geländeoberkanten mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit den Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

2.

Ist die Errichtung einer grenzständigen Garage mit drei Kfz-Einstellplätzen mit den Nummern 2, 3 und 4 mit einer Grundfläche von 9,0 x 6,0 m an der nördlichen Grundstücksgrenze mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

3.

Ist die Errichtung einer grenznahen Garage mit drei Kfz-Einstellplätzen mit den Nummern 5, 6 und 7 mit einer Grundfläche von 9,0 x 6,0 m an der östlichen Grundstücksgrenze mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

4.

Ist die Errichtung einer grenzständigen Garage mit zwei Kfz-Einstellplätzen mit den Nummern 8 und 9 mit einer Grundfläche von 6,0 x 6,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

5.

Ist die Errichtung von drei offenen Kfz-Stellplätzen mit den Nummern 1, 2 und 3 mit einer Grundfläche von 2,5 x 6,0 m an der westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar am Erchinger Weg



mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

6.

Ist die Aufstellung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe an der westlichen Grundstücksgrenze unmittelbar am Erchinger Weg mit der in der Planzeichnung vom 04.03.2024 dargestellten Situierung auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1970/85 der Gemarkung Goldach bauplanungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl. Nr. 1970/85 befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB 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.

Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die geplante Wandhöhe von 6,60 m, Firsthöhe von 10,80 m, sowie eine Dachneigung von 35° sind in Hallbergmoos üblich. Der direkte Nachbar (Sonnenblumenweg 1) hat eine Wandhöhe von 6,07 m, eine Firsthöhe von 11,43 m und eine Dachneigung von 43°. Zur Errichtung von zwei Vollgeschossen ist nach den heutigen gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Dämmung, größere Fensterausparungen aufgrund von Dreifachverglasung) eine Wandhöhe zwischen 6,50 m und 6,60 m notwendig.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen für das Mehrfamilienhaus erteilt werden.

Die Stellplätze sind so angeordnet, dass es je eine Zufahrt vom Erchinger Weg und vom Sonnenblumenweg gibt. Außerdem werden drei Stellplätze an der Grundstücksgrenze zum Erchinger Weg und ein Stellplatz an der Grundstücksgrenze zum Sonnenblumenweg errichtet und sind daher direkt über den öffentlichen Straßenraum anfahrbar.

Nach § 4 Abs. 2 der aktuellen Stellplatzsatzung dürfen mehr als vier zusammenhängende Stellplätze nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

Die eingereichte Planung weicht daher von der Stellplatzsatzung ab.

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO können Abweichungen von der Stellplatzsatzung zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen von Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.

Nach Art. 3 Satz 1 BayBO sind die Belange der Baukunst, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Daher wurde die Abteilung S als Straßenverkehrsbehörde um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme Abteilung S:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht spricht nichts dagegen, dass die Stellplätze wie im Plan dargestellt angeordnet werden.



Aus Sicht der Verwaltung ist damit die Öffentliche Sicherheit und Ordnung gewahrt. Wir empfehlen das Einvernehmen zur Situierung der Stellplätze zu erteilen.

Nach § 3 Abs. 8 der aktuellen Stellplatzsatzung ist bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen. Die lichte Breite eines Stellplatzes für Menschen mit Behinderung muss 3,50 m betragen. Der Stellplatz ist oberirdisch anzuordnen und durch Markierung am Boden zu kennzeichnen. Der Behindertenstellplatz fehlt in der vorgelegten Planung und muss deshalb als Auflage von der Eigentümerin gefordert werden.

Außerdem ist in § 4 Abs. 5 der aktuellen Stellplatzsatzung festgelegt, dass Randstellplätze 3,00 m breit sein müssen. Stellplatz 4 der vorgelegten Planung grenzt direkt an Garage 1 an und muss deshalb eine lichte Breite von 3,00 m aufweisen.

Für die Beantwortung von Frage 6 ist das Landratsamt Freising zuständig.

Im Weiteren findet die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos Anwendung. Nach § 1 Abs. 1 sind Kinderspielplätze bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen vorzulegen und im Weiteren nicht Inhalt der Bauvoranfrage.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 9 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1970/85, Erchinger Weg 19 wird zugestimmt.

Die Regelungen der Stellplatzsatzung insbesondere zur Herstellung eines Behindertenstellplatzes sowie der Verbreiterung des Stellplatzes 4 sind umzusetzen.