



Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos am 28.02.2023.

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

9. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses

Anlagen:

- 01 - Bauantragsunterlagen Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
- 02 - Eingabeplan Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
- 03 - Fragen zum Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
- 04 - Berechnung GRZ und GFZ Arbeitshilfe LH München
- 05 - Berechnung GRZ und GFZ Arbeitshilfe LH München aktuelle Berechnungsmethode

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 27.12.2022 soll auf dem Grundstück in der Maximiliansstraße 68 (Fl.-Nr. 220/8) ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße – Ottostraße“ und ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

Zur Prüfung der Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet der Planer verschiedene Fragen an die Gemeinde:

1. Kann auf dem westlichen Teil des Grundstücks ein Wohnhaus errichtet werden in der Größe von ca. 12 x 7,5 m (wie dargestellt)?
2. Kann das Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden?
3. Ist eine GRZ von ca. 0,25 / 0,40 auf dem gesamten Grundstück möglich?
4. Ist eine GFZ von ca. 0,4 bis 0,5 auf dem gesamten Grundstück möglich?

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:

Laut Festsetzung des Bebauungsplans beträgt die Grundfläche für Hauptgebäude 0,20. Durch das bereits vorhandene Wohngebäude sind ca. 143 m² bereits befestigt. Damit bleibt noch eine zu befestigende Grundfläche für ein weiteres Hauptgebäude von 50 m². Selbst bei einer ggf. zu befreienden Überschreitung der GRZ von 0,2 auf 0,22, könnten lediglich ca. 70 m² neben dem bereits bestehenden Wohngebäude befestigt werden.

Ein Gebäude mit der Grundfläche von 12 x 7,5 m kann somit nicht errichtet werden, da hierdurch eine GRZ von 0,24 ((143 m² + 90 m² GR) / 961 m² (Grundstücksfläche)) entstehen würde.

Zu 2:

Es könnte ein Wohngebäude mit einer geringeren Grundfläche mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.

Zu 3:

Wie bereits zu Frage 1 ausgeführt, ist eine maximale Überschreitung der GRZ um 10% möglich. Danach ist eine GRZ I von 0,22 für das Gesamtgrundstück denkbar. Die zulässige Grundfläche darf laut Bebauungsplan durch Nebenanlagen, Zufahrten (etc.) um 50% überschritten werden. Diese Festsetzung scheint vor dem Hintergrund der aktuellen Stellplatzsatzung sowie der ortsüblichen Wohnbebauung nicht mehr zeitgemäß. Daher kann hier, nach Absprache mit dem Landratsamt Freising, einer Überschreitung der GRZ für die Nebenanlagen bis 0,7 zugestimmt werden.

Zu 4:

Die GFZ ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese ergibt sich rechnerisch aus der genehmigten GRZ I. Bei einer möglichen GRZ I beider Gebäude von insgesamt 0,22 entspricht dies einer Grundfläche 212 m². Diese mit 2 multipliziert ergibt einer Geschossfläche von 424 m², welches einer GFZ von 0,44 entspricht.

Zur Verdeutlichung der Berechnungsmethode der GRZ und GFZ hat die Stadt München eine sehr gute Arbeitshilfe herausgegeben. Die Arbeitshilfe wurde als Anlage 04 angefügt. Zudem wurden die beiden Seiten mit der aktuellen Berechnungsmethode aus dieser Arbeitshilfe als Anlage 05 zur besseren Übersicht angefügt.

Beschluss

Das geplante Bauvorhaben ist mit einer grundstücksbezogenen GRZ I (Hauptbaukörper) von 0,24 und einer Gesamt-GRZ (Hauptbaukörper + Nebenanlagen) von maximal 0,70 genehmigungsfähig.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hallbergmoos, 06.03.2023


Andrea Michels

