

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Annette Gierlinger

Erstellungsdatum: 07.06.2022

Bauantrag wegen Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit einem oberirdischen Stellplatz und TG, Emeranstr. 16, FINr. 555/15 Gem. Feldkirchen

I. Vortrag

Auf dem im Betreff genannten Grundstück soll der Bestand abgebrochen werden (Lieferservice und Wohnungen) und ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet werden. Das Grundstück befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet und ist somit nach § 34 BauGB (umliegende Bebauung, Einfügungsgebot) zu beurteilen.

Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es der Eigenart der näheren Umgebung (Baugebiet) entspricht, sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem WA, in welchem Wohnen allgemein zulässig ist. In der umliegenden Bebauung befinden sich überwiegend Wohngebäude, zwei Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe (Werkstatt), soziale Einrichtungen (Asylunterkunft), sowie zwei Betriebe des Beherbergungsbetriebs und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (vereinzelte Büronutzungen und ein Nagestudio). Die Erschließung ist gesichert.

Folgendes ist geplant:

Grundstücksgröße	590,00 m ²
GR, GRZ	259,02 m ² , 0,44 (10,52 m x 22,70 m)
GF, GFZ	606,15 m ² , 1,03
BRI	3.144,87 m ³
Wh/Fh	9,30 m
FD	

Es sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung 13 Stellplätze, 12 Fahrradstellplätze und 3 Motorradstellplätze nachzuweisen, die oberirdisch und in der TG nachgewiesen werden. Weiterhin ist ein kleiner Spielplatz im südlichen Grundstücksbereich geplant.

In der umliegenden Bebauung sind bereits Gebäude mit einer vergleichbaren überbauten Grundstücksfläche vorhanden (direkt süd/süd-westlich angrenzend).

Die Kubatur der angrenzenden Pension, die vom Baukörper her wohl der größte in unmittelbarer Nähe ist, liegt bei ca. 2.398m³. Die Kubatur des geplanten Neubaus liegt somit über der Bebauungsdichte in der umliegenden Bebauung. Hier wird das Landratsamt München gebeten zu prüfen, ob sich das Gebäude in dieser Größe noch in die umliegende Bebauung einfügt.

Der Verwaltung liegt ein Schreiben der südlich angrenzenden Nachbarn (Sonnenstr. 8, FINr. 555/18) vor. In diesem wird darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung zu dicht ist, da nicht 2 Vollgeschosse, sondern 3 Vollgeschosse errichtet werden sollen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bestehender Baumbestand gefällt und die Bäume zum östlich angrenzenden Nachbarn durch den Bau beschädigt werden. Das Schreiben wird dem Landratsamt München zur Prüfung und Beurteilung weitergeleitet. Es besteht an dieser Stelle kein Baumschutz. Bzgl. der angrenzenden Bepflanzung wird darauf hingewiesen, dass es sich hier ausschließlich um privatrechtliche Angelegenheiten handelt, die keinerlei Auswirkungen auf die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens haben.

Das Vorhaben fügt sich nach Art, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die umliegende Bebauung ein. Das Landratsamt München wird gebeten zu prüfen, ob sich das Maß der baulichen Nutzung noch in die umliegende Bebauung einfügt. Die Erschließung ist gesichert.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag wegen Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit einem oberirdischen Stellplatz und TG, Emeranstr. 16, FlNr. 555/15 Gem. Feldkirchen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Das Landratsamt München wird gebeten zu prüfen, ob sich das Maß der baulichen Nutzung noch in die umliegende Bebauung einfügt.