Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Dagmar Leiter

Erstellungsdatum: 06.04.2023

Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen, Aschheimer Straße 12a, Fl.-Nr. 36/0 der Gemarkung Feldkirchen

I. Vortrag

Auf dem Grundstück Aschheimer Straße 12a soll nach Abbruch des bestehenden Gebäudes eine Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen errichtet werden. Haus A soll mit 12 Wohneinheiten und Haus B mit 10 Wohneinheiten zur Ausführung kommen. Haus A wird mit drei Geschossen und einem begrünten Flachdach errichtet. Haus B soll mit zwei Geschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss mit einem begrünten Flachdach entstehen. 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, nichtstörende Handwerksbetriebe (Werkstatt), und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (vereinzelt Büronutzungen). Die Erschließung ist gesichert.

Folgendes ist geplant:

Grundstücksgröße	2.235 m ²
GR, GRZ	810 m ² (0,36 GRZ1, 0,80 GRZ2)
GF, GFZ	2.258 m ² , 1,01
Wh/Fh	9,69 m
FD begrünt	

Es sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung 44 Stellplätze, 44 Fahrradstellplätze und 11 Motorradstellplätze nachzuweisen, die oberirdisch und in der TG nachgewiesen werden. Weiterhin ist ein Spielplatz im nördlichen Grundstücksbereich geplant.

In der umliegenden Bebauung sind bereits Gebäude mit einer vergleichbaren überbauten Grundstücksfläche vorhanden.

Die Kubatur des geplanten Neubaus liegt somit in der Bebauungsdichte in der umliegenden Bebauung.

Der Verwaltung liegt ein Schreiben vom Staatlichen Bauamt vor, dass die Erschließung über die B471, so wie beantragt genehmigt wird. Demzufolge ist die Erschließung gesichert.

Das Vorhaben fügt sich nach Art, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die umliegende Bebauung ein.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, den Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen, Aschheimer Straße 12a, Fl.-Nr. 36/0 der Gemarkung Feldkirchen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.