

1. Gemeinderat

23.11.2023

Beschließend

öffentlich

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 13.11.2023

Bauantrag wegen Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit TG und oberirdischen Stellplätzen, 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 5 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 Nagelstudio). Die Erschließung ist gesichert.

Folgendes ist geplant:

Grundstücksgröße	590,00 m ²
GR, GRZ	239 m ² , 0,41 (10,95 m x 21,50 m)
GF, GFZ	502 m ² , 0,85
BRI	2859 m ³
Wh/Fh	7,22 m/10,36 m
SD, DN 30°	

Es sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung 11 Stellplätze, 10 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.

In der umliegenden Bebauung sind Wandhöhen von 6,25 m und Firsthöhe 9,33 m (Fl.-Nr. 555/21, Sonnenstr. 5a) und Wandhöhe ca. 6,80 m inkl. Sockel und Firsthöhe 9,80 m inkl. Sockel (Fl.-Nr. 555/14, Emeranstr. 14) sowie Wandhöhe 6,20 m und Firsthöhe 9,20 m auf Fl.-Nr. 524/10, Emeranstr. 11 vorhanden. Für die Fl.-Nrn. 555/16, Emeranstr. 18 und 523/0, Sonnenstr. 12 liegen keine Baupläne für die Bestandgebäude in den Bauakten der Gemeinde vor.

Das geplante Mehrfamilienhaus soll mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, errichtet werden. In der umliegenden Bebauung sind ebenfalls Gebäude mit 2 Vollgeschossen plus DG (= kein Vollgeschoss) vorhanden.

Mit dem Bauantrag wird bereits der Antrag auf Abbruch des Altbestands sowie auf Fällung von 12 Bäumen beantragt. Siehe hierzu die Stellungnahme des Umweltamtes (Anlage). Auf dem Baugrundstück

Flur-Nr. 555/15 sind nur die Bäume Nrn. 1-8 verortet. Die ebenfalls zur Fällung beantragten Bäume Nrn. 9-12 befinden sich auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 555/16. Durch den Neubau werden diese Bäume des östlich angrenzenden Nachbarn im Wurzelbereich beschädigt werden.
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 (5 WE) mit TG und je 1 oberirdischer Stellplatz für einen Pkw und ein Motorrad, Emeranstr. 16, Fl.-Nr. 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.