



Vorlage / Aktenzeichen

Beschlussvorlage SG30/128/2024 Aktenzeichen:

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeinde Eching, Neubau von 19 Wohnungen im kommunaler Wohnungsbau, mit Tiefgarage und Nebengebäude, Pommernstraße, FlNr.1022/16

Anlagen:

Befreiungen_1_bis_8

Sachverhalt:

Bauantrag

Buch-Nr.:

Bauherr:

Anschrift:

Bauvorhaben: Neubau von 19 Wohnungen im Kommunalen Wohnungsbau

Bauort, Straße: Pommernstraße, 85386 Eching

Flur-Nr.: 1022/16, Gemarkung Eching

Vorbescheid erteilt am:

Vorbehandlung im Bauausschuss am:

§ 30: Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr.: 72

Name: „Wohngebiet östlich der Böhmerwaldstraße“

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nein

Es wird die Errichtung eines Kommunalen Wohnungsbaus mit insgesamt 19 Wohnungen beantragt.

Die Vorentwurfsplanung wurde im Januar 2024 im gemeindlichen Bau-, Planungs- und Umweltausschuss behandelt und beschlossen.

Nun wurde der Bauantrag für die Genehmigung eingereicht und folgende Befreiungen werden vom Bebauungsplan benötigt:

1. Überschreitung des Bauraums für die Tiefgarage:

Durch die Bauteile wie dem Lift, das Treppenbauwerk (Fluchttreppe), Technikräume und Lichtschächte wird die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze für Tiefgaragen überschritten.

Bis auf den Lichtschacht im Westen bleiben alle Überschreitungen auf eigenem Grund.

Dennoch wird eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze benötigt.

Begründet wird diese Überschreitung durch die notwendigen Flächen für die Stellplätze und der Technikräume. Nachbarbelange sind dadurch nicht betroffen.

2. Überschreitung der Baugrenze und Baulinie:

Durch Bauteile wie Lift, Treppenbauwerke (Fluchttreppe), Rampe und Nebengebäude für Fahrräder und Müll wird die Baugrenze im Süden überschritten.

Alle Überschreitungen bleiben auf eigenem Grund.

Die Überschreitung der Baulinie, durch den Lift und der Fluchttreppe im Osten ist geringfügig.

Das südliche Nebengebäude ist insofern städtebaulich unbedenklich, da es die Reihe an Nebengenanlagen der westlichen Nachbarn fortsetzt.
Nachbarbelange sind nicht betroffen.

3. Zahl der Vollgeschosse im 2. OG:

Das nach B-Plan festgesetzte Teil-Terrassengeschoss im 2. OG wird nicht nach den Vorgaben (80% der Fläche des darunterliegenden Geschosses) ausgeführt.

Im 2. OG wird dagegen ein Vollgeschoss geplant. Die westlichen Nachbarn sind insofern nicht betroffen, da der Rücksprung nicht zwingend am Westen vorgeschrieben ist.

Durch die ausschließliche Anordnung von Loggien an der Westseite ist die eigentliche Wandfläche in allen Geschossen von der westlichen Baugrenze abgerückt.

4. Zahl der Vollgeschosse im 3. OG:

Das nach Bebauungsplan festgesetzte Terrassengeschoss im 3. OG wird nicht nach den Festsetzungen des B-Plans errichtet.

Die Linie zur Unterscheidung der Vollgeschosse wird nach Süden geringfügig überschritten.

Durch die Gebäudestruktur bedingt ist die südliche Abschlusswand des 3. OG's zwingend über der darunterliegenden Wohntrennungswand anzuordnen.

Das 3. Geschoss wird weiterhin jedoch als Terrassengeschoss ausgeführt.

Aus Gründen des Nachbarschutzes wird der Rücksprung an der Westseite angeordnet.

5. Überschreitung Baulinie im 3. OG:

Durch die Dachaufbauten im 3. Geschoss, wird die eigentliche Geschossbegrenzung im Süden überschritten.

Hierbei handelt es sich um eine Überdachung der Fluchttreppe und eine Pergola.

Zudem sind auf der Dachterrasse Hochbeete und ein Kindersandspielplatz geplant.

Aus Rücksicht zu den westlichen Nachbarn wird jedoch von der westlichen Dachkante abgerückt.

6. Einrücken des obersten Geschosses:

Die Außenwände des Terrassengeschosses werden aus statischen Gründen nicht eingerückt, sondern kongruent auf das darunterliegende Geschoss bezogen ausgeführt. Die Verschalart wird geändert, sodass durch eine unterschiedliche Schattenwirkung der gewünschte Effekt einer reduzierenden Höhenwirkung entsteht.

7. Überschreitung der GRZ:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,95 möglich.

Unter der Berücksichtigung der Rampe und Freitreppe wird dieser Wert geringfügig überschritten und zwar 0,961

8. Überschreitung der GFZ:

Der Bebauungsplan setzt für die GFZ fest, dass auf den Parzellen 1 und 2 die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen der GFZ von max. 1,2, nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden können.

Demnach ist durch den B-Plan selbst eine Befreiung bereits möglich.

Das Vorhaben weist eine GFZ von 1,689 auf.

Dadurch, dass in der Tiefgarage lediglich 19 Stellplätze nachgewiesen werden können, ist eine Grunddienstbarkeit für 4 Stellplätze erforderlich.

Diese werden oberirdisch neben der Tiefgarageneinfahrt festgesetzt.

Zudem ist noch eine Dienstbarkeit für die Rigolen erforderlich.

Nachbarunterschriften fehlen

Erschließung gesichert: ja

Stellplatznachweis in Ordnung: ja (erforderlich: 23, nachgewiesen: 23)

Belange des Denkmalschutzes berührt: nein

Auswirkungen auf die Umwelt/ auf das Klima:

Nicht bekannt.

Vorschlag zum Beschluss:

„Das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

Für die 4 Stellplätze und die erforderlichen Rigolen ist eine Grunddienstbarkeit nachzuweisen.“