



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/013/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 09.01.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	27.01.2020		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch eines Bürogebäudes mit Garagen und Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Garagengebäuden auf dem Grundstück An der Moosach 2 a, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen, Antragsteller: Cebe Ali

Sachverhalt:

Der Bauherr plant den Teilabbruch eines Bürogebäudes, den Abbruch von Garagengebäuden, sowie den Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Garagengebäuden auf dem Grundstück „An der Moosach 2a“ mit der Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen. Hierfür wurde ein Vorbescheid eingereicht.

Für das bestehende Gebäude wurde 1989 eine Baugenehmigung als Firmengebäude mit Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss erteilt. 1990 erfolgte die Genehmigung einer Tektur, in der die Dachgeschossfläche in 3 Wohneinheiten aufgeteilt wurde.

Ohne weitere Baugenehmigung scheint das bestehende Gebäude nun 2 Wohnungen < 50 qm im UG, 2 Wohnungen < 50 qm und eine Wohnung > 50 qm im EG sowie 2 Wohnungen < 50 qm im DG zu beinhalten.

Durch den im Vorbescheid beantragten Abriss und vergrößerten Neubau des nördlichen Anbaus sollen nun zusätzlich 3 Wohnungen < 50 qm und 3 Wohnungen > 50 qm entstehen.

Für den Vorbescheid wird um Klärung der folgenden Fragen gebeten:

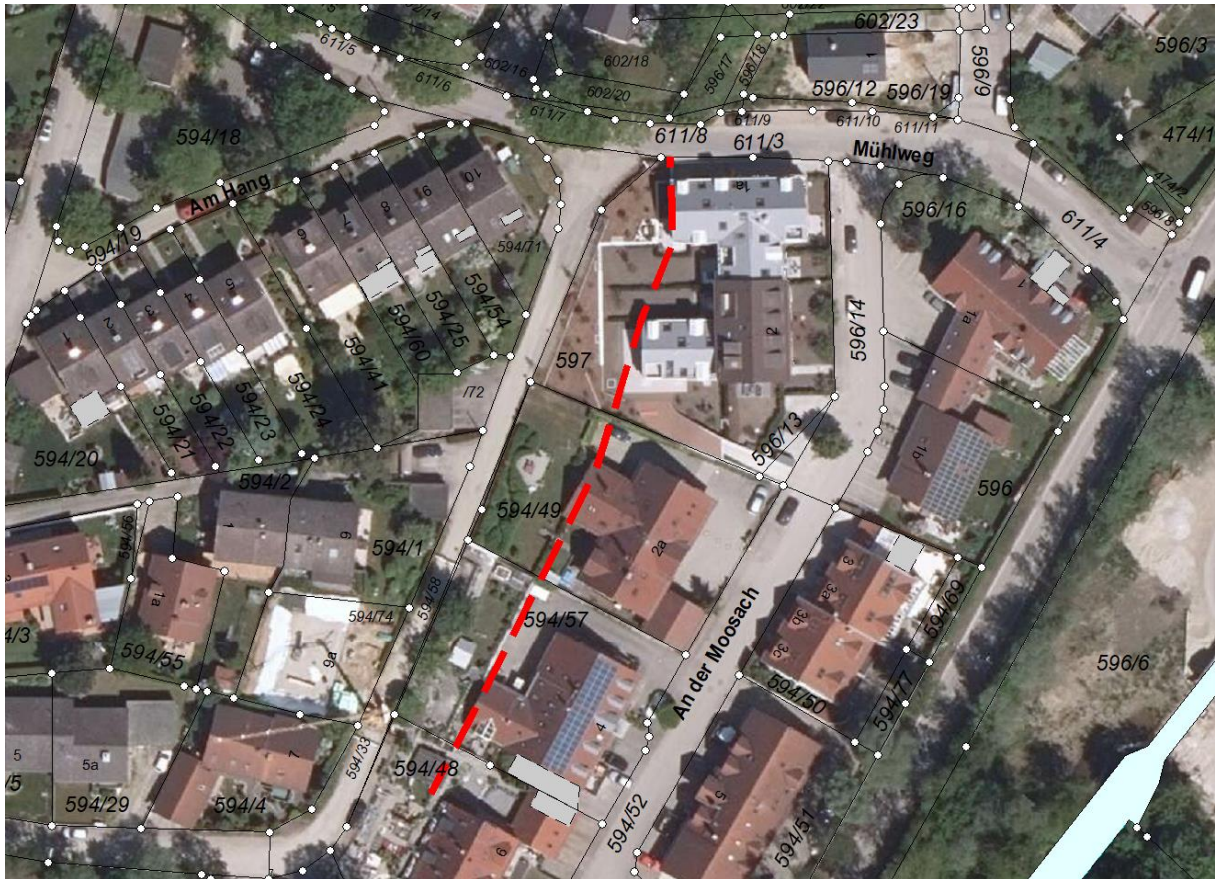
1. Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohnung statt Gewerbe) bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Situierung und der Grundstücksfläche die überbaut und unterbaut werden soll bauplanungsrechtlich zulässig?

Zu Frage1: Das Maß der baulichen Nutzung kann über die Geschossflächenzahl beurteilt werden. Das benachbarte Grundstück Mühlweg 1a wurde vor wenigen Jahren neu bebaut

und weist eine GFZ von 0,68 auf. Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde eine GFZ von 0,65 angegeben. Die Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung von 1,2 für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten ist eingehalten.

Zu Frage 2: Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ehemaliges Sandwerk“ ist die Bebauung entlang der Sandstraße als Allgemeines Wohngebiet anzusehen. Im Bebauungszusammenhang der Straße „An der Moosach“ könnte es als Mischgebiet angesehen werden, wenn nicht auch als Allgemeines Wohngebiet. In jedem Fall ist eine ausschließliche Wohnnutzung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück zulässig.

Zu Frage 3: Hinsichtlich der über- und unterbauten Grundstücksfläche scheint sich das beantragte Vorhaben nicht deutlich von den umliegenden Grundstücken abzuheben, auch wenn die vom Antragsteller angegebene Grundflächenzahl mit 0,72 durchaus hoch erscheint. Die Baunutzungsverordnung gibt für ein Allgemeines Wohngebiet eine Obergrenze von 0,4 vor. Die hohe GRZ weist auf die maximal intensive Nutzung des Grundstücks hin. Von 18 dargestellten Stellplätzen müssen 16 in Duplexparkanlagen nachgewiesen und von der Straße „An der Moosach“ aus angefahren werden. 2 Stellplätze sind ebenerdig von der Sandstraße aus erreichbar. Die Verteilung der Stellplätze ist durchaus geschickt geplant, da die Straße „An der Moosach“ deutlich geeigneter ist, diese Menge an Anliegerverkehr aufzunehmen. Kritisch gesehen wird seitens der Bauverwaltung die Baukörpersituierung. Bislang befindet sich entlang der Sandstraße auf der Südseite eine ca. 13 m tiefe Gartenzone zwischen Fahrbahn und den Gebäuden. Bei der Planung der Baumaßnahme auf dem Grundstück Mühlweg 1a wurde die Einhaltung dieses Abstands zwischen Sandstraße und den Gebäuden von Landratsamt und Gemeindebauamt gemeinsam durchgesetzt. Allerdings kann in diesem Bereich auf dem Grundstück Mühlweg 1a nicht mehr von einer reinen Gartenzone entlang der Sandstraße gesprochen werden, da dieser Bereich nun teilweise befestigt ist und abgesenkt auf Niveau der Straße „An der Moosach“ liegt. Diese gedachte Baulinie für überirdische Gebäudeteile entlang der Sandstraße soll nun deutlich überschritten werden. Damit würde das Straßenbild in der Sandstraße in seinem Charakter endgültig verändert werden.



Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Teilabbruch eines Bürogebäudes, Abbruch von Garagengebäuden und Anbau eines Wohngebäudes mit zwei Garagengebäuden auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

geplante Bebauung Flur-Nr.594-49
Lageplan Flur-Nr. 594-49