

Beschlussauszug

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.11.2018

Ö 4 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Mehrfamilienhaus, nahe Hartwaldstraße

Status: öffentlich
Zeit: 19:30 - 20:17
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2017/1932-01 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung Mehrfamilienhaus, nahe Hartwaldstraße

Beschlussart: ungeändert beschlossen
Anlass: Sitzung

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller hatte bereits im Dezember 2017 einen Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung seines Grundstückes zwischen Bahnlinie und Hartwaldstraße eingereicht. In dieser Planung wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Grundmaßen von 30 x 10 Meter mit 4 Vollgeschossen im baurechtlichen Sinne (3 Geschosse + Penthousegeschoss) mit einem flach geneigten Pultdach und Tiefgarage angestrebt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am [15.01.2018](#) behandelt, das gemeindliche Einvernehmen wurde damals einstimmig nicht erteilt, da sich das geplante Gebäude aus Sicht des Gremiums nicht in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfüge. Daraufhin wurde der Antrag zurückgenommen.

Nun hat der Antragsteller erneut einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Geplant ist nun die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von 30 x 11,5 Meter mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschoss. Dabei ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne. Es ist nun ein Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad geplant. Die Gebäudegesamthöhe reduziert sich im Vergleich zur ersten Planung von 13,50 auf 12,85 Meter.

II. Fiktionsfrist

Eingang: [12.10.2018](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [12.12.2018](#)
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [03.12.2018](#)

III. Nachbarbeteiligung

Das Grundstück grenzt an zwei andere Nachbargrundstücke. Es wurden für den Antrag auf Vorbescheid keine Nachbarunterschriften vorgelegt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Auf die Ausführungen der Beschlussvorlage vom [15.01.2018](#) wird verwiesen. Bei der damaligen Überprüfung der Umgebungsbebauung konnte das Gebäude Hartwaldstraße 1 als Referenzobjekt ermittelt werden. Die

Gebäudehöhe beträgt hier 11,38 Meter mit einer Bebauung mit 2 + D. Somit wäre das geplante Gebäude mit 12,85 Meter um 1,47 Meter höher als das Referenzobjekt. Allerdings gilt es hier auch die topografische Besonderheit zu beachten, dass die Gebäude nördlich der Hartwaldstraße alle samt in den Hang gebaut sind. In der südlichen Ansicht tritt bei dem Gebäude Hartwaldstraße 1 das Kellergeschoss vollständig hervor, ist aber kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO. Daher ist die Gebäudehöhe auch erst ab FFB des EG angegeben. Bei den weiteren Gebäuden nördlich der Hartwaldstraße ist dies ebenfalls so. Somit wirkt das Gebäude Hartwaldstraße 1 in der Ansicht von Süden wie ein Gebäude mit 3 Vollgeschossen + Dach und einer Höhe von ca. 14 Meter. In Anbetracht dieser topografischen Gegebenheit und der Tatsache, dass die Gebäudehöhe um 65 cm reduziert wurde und ein baurechtliches Vollgeschoss weniger entsteht, kann man nun die Auffassung vertreten, dass sich das geplante Gebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nun einfügt.

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt in der Baueingabe. Eine Tiefgarage ist in der vorliegenden Planung nicht mehr eingezeichnet. Eine Problematik wird aufgrund der Grundstücksgröße jedoch nicht gesehen. Die immissionsschutzrechtliche Problematik (s. Beschlussbuchauszug [15.01.2018](#)) prüft das Landratsamt.

Finanzielle Auswirkungen:

nein
 ja, siehe Begründung

Ausgaben:

Einmalig 2018: € Einmalig 2018: €
Jährlich: €

Einnahmen:

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

MGR Scherer nimmt ab diesem Tagesordnungspunkt an der Beratung und Abstimmung teil.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

10:2