

**Beschlussvorlage FB 3/055/2022
TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
27.09.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Bauantrag zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit familien- und altengerechten Wohnungen, Gemeinschaftsräumen im EG und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 223/7 und 223/13 der Gemarkung Grafing (Lagerhausstraße 4, 6)

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

1. Vorgang:

Für das Baugrundstück wurde am 20.07.2020 ein Vorbescheid für ein Mehrfamilienhaus erteilt. Der Vorbescheidsinhalt entsprach einer sog. Bebauungsgenehmigung, also der Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Zusätzlich war aber auch eine Entscheidung über die Abstandsflächen beantragt.

Gegen den Vorbescheid wurde Anfechtungsklage erhoben. Aufgrund eines Verstoßes gegen das nachbarschützende Abstandsflächenrecht wäre dem Klageantrag stattgegeben worden. Es wurde die Erledigung des Vorbescheides erklärt und dann das Klageverfahren eingestellt. Der rechtswidrige Vorbescheid wurde dann mit Bescheid vom 08.02.2021 vom Landratsamt Ebersberg gemäß Art. 48 BayVwVfG zurückgenommen, und zwar neben der Nichteinhaltung der Abstandsflächen, sondern auch wegen der nicht vorbescheidsfähigen Regelungen über die Dach- und Fassadengestaltung.

2. Antragsgegenstand:

Beantragt ist jetzt erneut die Errichtung eines Mehrfamilienhauses. Die Grundmaße betragen 60,0 x 16,20 m, wobei die Westfassade des Gebäudes im Norden und Süden jeweils von der Lagerhausstraße zurückspringt. Es ist eine Wandhöhe von 9,17 m beantragt, die Firsthöhe des Mansarddaches beträgt 12,38 m. Für das Mansarddach ist eine Dachneigung von 45 Grad bis auf 11,89 m Höhe vorgesehen.

3. Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt ich daher nach § 34 BauGB.

Das Gebäude ist hinsichtlich der Einhaltung der faktischen Baugrenzen und des Verhältnisses der überbauten Flächen zu den verbleibenden Freiflächen sowie der absoluten überbauten Fläche zulässig.

Die vorgesehene Wand- und Firsthöhe fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Dachneigung des Mansarddaches mit 45 Grad ist im Rahmen des Einfügungsgebotes, für das die Wirkung des Gebäudes nach Außen maßgebend ist (insbesondere, ob Dachflächen als Wand oder Wandteile wahrgenommen werde), noch zulässig. Lt. Rechtsprechung ist erst bei Dachneigungen ab 50 Grad, insbesondere dann, wenn die Flächen in Glas oder ähnlichem ausgestaltet werden, eine wandgleiche Wirkung anzunehmen.

Beschlussvorschlag

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

2022-055 c Ansichten

2022-055 c Grundriss 1. + 2. OG

2022-055 c Grundriss DG + UG

2022-055 c Grundriss EG

2022-055 c Schnitte