

Beschlussvorlage B23/0124/XV.WP



GEMEINDE GAUTING
XV. Wahlperiode 2020 - 2026

Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Fachbereich 20 - Bauverwaltung	Frau Klein

Az.: 2020 / 249

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	12.01.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeinde Gauting; Bauvorbescheidsantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen in Gauting, Krapfberg 5; Fl.Nr. 128

Anlagen:

Lageplan_Gemeinde

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Baulinienplanes Nr. 6 / GAUTING.
Laut Aussage des Landratsamts Starnberg vom Okt. 2016 ist der Bebauungsplan zwischen Starnberger Straße und Krapfberg obsolet.

Für das gemeindliche Baugrundstück wird die mögliche Errichtung eines Geschosswohnungsbaus im Vorbescheidsverfahren abgefragt.

Das Bauvorhaben erreicht nachfolgende Werte:

Nutzungszahlen	Pläne vom 26.10.2020	Umgebung
Grundstücksgröße in m ²	1.251	488 – 5.984
GR ohne Garagen in m ²	140	343 -> -18,60 -> U+E+1+D 319 -> 14,20 -> E+2 207 -> 8,41 -> E+1
GR mit Garagen in m ²	212	nicht ermittelt
Zahl der Geschosse	E + 2	E+1 , E+1+D , E+2 , U+E+1+D
Dachform / -neigung	FD	SD - WD - FD
Wandhöhe in m	9,00	nicht ermittelt
Firsthöhe in m	9,00	18,60 -> 343 -> U+E+1+D 14,20 -> 319 -> E+2 8,41 -> 207 -> E+1
Kubatur in m ³	ca. 1.260	nicht ermittelt

Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben fügt sich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Bauordnungsrecht:

- Die Erschließung ist gesichert.
- Die Abstandsflächenvorschriften werden eingehalten.
- Die erforderlichen Stellplätze werden in Garagen und durch offene Stellplätze nachgewiesen.
- Nennenswerten Baumbestand gibt es im Bereich des Bauvorhabens, aber keinen Bebauungsplan der diese schützt.
- Höhenlinien sind von Bedeutung. Aufschüttungen und Abgrabungen gibt es nicht.
- Belange des Denkmalschutzes werden berührt, es ist mit Bodenfunden zu rechnen.
- Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig. Die Gemeinde hat benachrichtigt.

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauvorbescheidsantrag nach den Plänen des Architekten Ahel Bergsoy in der Gemeinde Gauting, mit Eingangsstempel der Gemeinde vom 26.11.2020, wird wie folgt Stellung genommen bzw. das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erklärt.

1. Ist auf dem Grundstück die beabsichtigte Wohnnutzung zulässig?

Ja.

2. Ist die geplante Lage des Gebäudes auf dem Baugrundstück zulässig?

Ja, aber siehe auch Frage 6.

3. Kann auf dem Grundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche von 140m² errichtet werden?

Ja.

4. Ist die im Plan dargestellte Geschossbebauung E+II zulässig?

Ja.

5. Ist eine Wandhöhe WH = 9.0 m planungsrechtlich zulässig?

Ja.

6. Ist im Zuge des Abrisses vom Bestandsgebäude eine archäologische Ausgrabung der Gebäudegrundfläche vorgeschrieben?

Das Vorhaben berührt archäologisch sensibles Gebiet, es ist mit Bodenfunden zu rechnen. Die Frage ist abschließend durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Starnberg zu beantworten.

Das natürliche und das künftige Gelände mit Höhenkoten sind in allen Ansichten der Planung einzutragen.

Gauting, 30.12.2020

Unterschrift