BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.:	2-BV/0075/2025
Status:	öffentlich
Geschäftsbereich:	Bauverwaltung
Datum:	27.10.2025

Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Pf.-Stain-Str. 17, Fl.Nr. 1119/20

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
11.11.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller stellt eine formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Pf.-Stain-Str. 17, Fl.Nr. 1119/20.

Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus durch ein neues Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten zu ersetzen. Die Grundfläche soll sich dabei auf 220,6 m² (ohne Nebenanlagen), die Geschossfläche auf 445,2 m² (ohne Aufenthaltsräume im DG) bzw. 667,8 m² (mit Aufenthaltsräumen im DG) belaufen. Dies entspricht einer GRZ von 0,23 und einer GFZ von 0,46 bzw. 0,69. Das Dach des Wohngebäudes ist als Satteldach mit einer Neigung von 35° geplant. Das Gebäude soll 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) und eine Wandhöhe von 6,5 m erhalten. Zudem ist an der Südseite ein eingeschossiger Erker geplant.
Die KFZ-Stellplätze sollen in zwei Garagen im südöstlichen Grundstücksbereich, einer Garage im nordwestlichen Bereich mit jeweils Stellplätzen vor der Garage, sowie durch 2 offene Stellplätze im südwestlichen Grundstückbereich nachgewiesen werden. Die südlichen Stellplätze werden von Süden, die süd- und nordwestlichen Stellplätze von Westen befahren. Im Zusammenhang mit den Stellplätzen sind auch die Fahrradstellplätze an zwei Standorten geplant. Die Müllabstellplätze sind an den Zugängen im Westen und Süden vorgesehen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Straße/ Pfarrer-Seeanner-Straße“. Dieser setzt Baugrenzen und eine GFZ von 0,4 fest. Die BauNVO 1977 ist anzuwenden, weshalb bei der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich Ihrer Umfassungswände und die dazugehörigen Treppenräume zu berücksichtigen sind. Dies wäre nach aktueller Rechtslage nicht nötig. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus nach Süden sowie durch die offenen Stellplätze im Süden und Nordwesten benötigt. Zudem wird eine Befreiung wegen der Überschreitung der GFZ von 0,4 auf 0,69 beantragt.

Der Bauraumüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da im Bebauungsplangebiet etliche Vergleichsfälle genehmigt wurden (bspw. Pf.-Stain-Str. 11, Pf.-Seeanner-Str. 44 und 54). Zudem sind die Stellplätze verfahrensfrei. Die Garagen sind an den seitlichen Grundstückgrenzen generell zulässig.

Auch der Befreiung wegen der GFZ kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da auch hier bereits Vergleichsfälle mit höheren Geschossflächen genehmigt wurden (bspw. Pf-Stain-

Str. 11, Pf.-Seeanner-Str. 44 und 54).

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der formlosen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Pf.-Stain-Str. 17, Fl.Nr. 1119/20 mit den im Sachvortrag genannten Befreiungen wird zugestimmt.

Anlage/n:

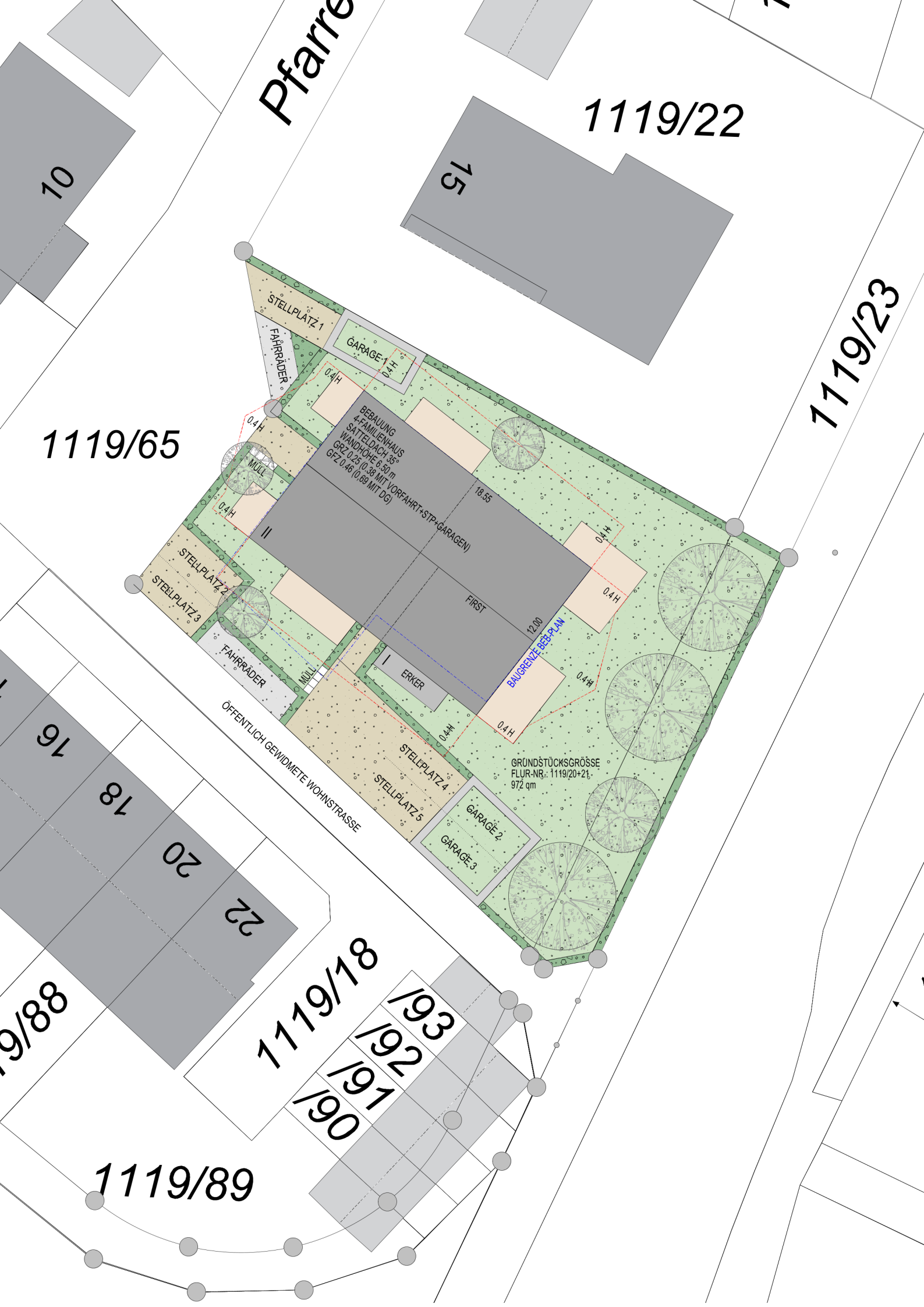
1 - Lageplan

2 - Bplan

3 - Freiflächenplan

Umgehungsstraße
Münchener Straße
Blütenstraße
1119/10
1119/56
1119/59
1119/60
1119/62
1119/63
1119/12
1119/13
1119/14
1119/15
1119/67
1119/68
1119/64
1119/84
1119/16
1119/17
1119/85
1119/86
1119/87
1119/88
1119/89
1119/18
1119/20
1119/21
1119/22
1119/23
1119/24
1119/26
1119/28
1119/27
1081/16
1081/9
1081/17
1061/41
1061/40
1061/39
1061/38
1061/31
1058
1061/36
1061/100
1061/102
1061/35
1061/37
1057
1061/21
1061/22
1061/20
1061/19
1061/18
1061/17
Erstellt am: 31.10.2025
Maßstab 1:1000
N

Q
Umgehungsstraße
Münchener Straße
Blütenstraße
Pfarrer Stain Straße
1119/20
1119/21
1119/22
1119/23
1119/24
1119/26
1119/28
1119/59
1119/60
1119/62
1119/63
1119/64
1119/65
1119/67
1119/68
1119/84
1119/85
1119/86
1119/87
1119/88
1119/89
1119/12
1119/13
1119/14
1119/15
1119/16
1119/17
1119/18
1119/19
1119/56
1119/10
1119/8
1119/82
1119/11
1119/27
1081/16
1081/9
1081/17
1061/41
1061/40
1061/39
1061/38
1061/37
1061/36
1061/35
1061/31
1061/100
1061/102
1061/21
1061/22
1061/20
1061/19
1061/18
1061/17
1058
1057
Erstellt am: 31.10.2025
Maßstab 1:1000
N


Pfarre
1119/22
15
10
1119/23
1119/65
STELLPLATZ 1
FAHRRÄDER
GARAGE 1
0.4 H
MÜLL
BEBAUUNG
4-FAMILIENHAUS
SATTELDACH 35°
WANDHÖHE 6.50 m
GRZ 0.25 (0.38 MIT VORFAHRT+STP+GARAGEN)
GFZ 0.46 (0.69 MIT DG)
18.55
II
FIRST
12.00
STELLPLATZ 2
STELLPLATZ 3
FAHRRÄDER
MÜLL
I
ERKER
BAUGRENZE BEB-PLAN
ÖFFENTLICH GEWIDMETE WOHNSTRASSE
STELLPLATZ 4
STELLPLATZ 5
GARAGE 2
GARAGE 3
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
FLUR-NR.: 1119/20+21
972 qm
16
18
20
22
1119/18
/93
/92
/91
/90
1119/89