

B-Plan-Änderungsantrag zu Nr. 55 „Schäfererweg“

Adresse: Dorfstraße 21, 83620 Kleinhohenrain

Bauherr: Joachim Groh
Baaderstr. 44a, 80469 München

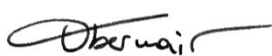
Flurnummer: 344, 345

Gemarkung: Höhenrain

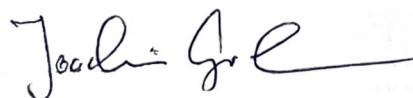
Datum: 23.01.2023

Ergänzung zum Antrag vom 27.10.2021 und Nachtrag vom 29.11.2021

- STELLPLATZBERECHNUNG
- STELLUNGNAHME NUTZUNG ERSATZBAU
- ABSTANDSFLÄCHENÜBERNAHME (siehe Formular in Anlage)



architektin
katharina obermair, Dipl.-Ing. Mag.ª



bauherr
joachim groh

STELLPLATZBERECHNUNG nach Satzung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham

Hauptgebäude Wohnen gemäß 1.1 Stellplatzsatzung

- 1.1 Einzelhäuser und Doppelhäuser, Zweifamilienwohnhäuser
ab 50,01 m² Wohnfläche je Wohneinheit 2 Stellplätze

Position	Gebäude	Nutzung	ca. Wfl. in m ²	Stellplatzbedarf
01	Haupthaus	Wohnen 1 WE	> 50 m ²	2 Stellplätze

Hauptgebäude Wohnen gemäß Punkt 2 Gebäude mit Büro- und Verwaltungs- und Praxisräumen Gemäß Anlage zur GaStellV

- 2.1. Büro- und Verwaltungsräume allgemein 1 Stellplatz je 40m² Nutzfläche
20% für Besucher

Position	Gebäude	Nutzung	ca. Nutzfl. in m ²	Stellplatzbedarf
02	Ersatzbau	Büro gem. §13 BauNVO	ca. 39m ²	1 Stellplatz
03	Ersatzbau	Davon 20% für Besucher		0,2 Stellplätze > 0

- Es wird dennoch 1 Stellplatz für Besucher/Gäste vorgesehen.

Zusammenstellung | Berechnung:

Wohnen Haupthaus	2 Stellplätze
Büronutzung (priv.)	1 Stellplatz
<u>Besucher</u>	<u>1 Stellplatz</u>
Gesamt	4 Stellplätze

Insgesamt werden 4 Stellplätze auf Flurstück Nr. 344 errichtet.

STELLUNGNAHME | Spezifizierung der Nutzung des Ersatzbaus

Der Ersatzbau für das vorhandene Nebengebäude „Schuppen“ wird verschoben und mit gleicher First- und Traufhöhe wieder errichtet. Das Gebiet von Flurstück Nr. 344 und 345 ist als WA | allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO §4 festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß §13 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten sind „für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben“ zulässig.

Der Ersatzbau soll in der Nutzung zweierlei Verwendung finden. Im Obergeschoss ist die Nutzung als Büro, Homeoffice im Sinne des §13 BauNVO vorgesehen oder alternativ die Nutzung als Atelier und somit als nicht störender Handwerksbetrieb gemäß §4 BauNVO. Im Unter- bzw. Erdgeschoss ist die Unterbringung von Besuchern des Haupthauses vorgesehen – insofern eine Wohnnutzung, die die Hauptwohnnutzung ergänzt – im Sinne von §4 BauNVO.