

Vorlage Nr.: 2-BV/032/2019-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.02.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag von Herrn Rolf Piwak zum Anbau eines Balkons und einer stehenden Gaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/81

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.03.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Herr Piwak stellt einen Bauantrag zum Anbau eines Balkons und einer stehenden Gaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/81. In der BPU-Sitzung vom 28.03.2019 wurde bereits über die gleichlautende Bauvoranfrage beraten. Das Einvernehmen zum Vorhaben und den damals beantragten Befreiungen wurden einstimmig erteilt. Durch die Konkretisierung der Planung sind nun zusätzliche Befreiungen notwendig, weshalb nochmals eine Vorlage erfolgt.

Herr Piwak plant wie in der ursprünglichen Planung einen Balkonanbau nach Westen, welcher durch eine stehende Rundgaube betreten werden kann. Die Maße des Balkons haben sich gegenüber der ursprünglichen Planung nicht verändert (5,1 m x 3m). Die Gaube ist auch gleich geblieben. Es ist nun geplant, eine zusätzliche Wohneinheit im Bereich des Balkons zu errichten. Die hierfür bestimmten Räume sind im Bestand als Studio und Speicher, also nicht als Aufenthaltsräume genehmigt. Für die neue Wohneinheit sind 2 zusätzliche KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen im Vorgarten und in der bestehenden Garagenzufahrt errichtet werden. Da bisher kein Fahrradstellplatznachweis gefordert wurde, sind insgesamt 11 Fahrradstellplätze herzustellen. Diese sollen nördlich des Gebäudes, sowie im Vorgarten hergestellt werden. Durch das Alter des Bebauungsplans ist die BauNVO von 1977 anzuwenden. Die dadurch bedingte Anrechnung von Flächen für Aufenthaltsräume, einschließlich deren Außenwände und einschließlich der dazugehörigen Treppenträumen in Nicht-Vollgeschossen erhöht die GF auf 402,91 m² (GFZ: 0,5). Die GR/GRZ bleibt unverändert.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 „Am Egerfeld“ und Nr. 79a „Am Egerfeld, 1. Änderung“. Diese setzen einen Bauraum und eine GF von max. 342 m² (GFZ 0,4) fest. Der Bauraum darf durch Balkone um 1,50 m überschritten werden. Zudem wird festgelegt, dass Gauben an Schmalseiten nur mit den Außenmaßen 1,3 m x 1,5 m zulässig sind. Zusätzliche Wohneinheiten sind nicht zulässig.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch den Balkon und der Stellplätze, sowie wegen der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit, der Überschreitung der maximalen Gaubenmaße und der GF/GFZ benötigt. Den Befreiungen zur Bauraumüberschreitung durch den Balkon und der Überschreitung der Gaubenmaße wurden bereits im Zuge der Bauvoranfrage zugestimmt.

Den Befreiungen wegen der Überschreitung des Bauraums durch die KFZ- und Fahrradstellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind und bereits im Bestand ein KFZ-Stellplatz außerhalb des Bauraums genehmigt wurde.

Der Überschreitung der GF/GFZ kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich das Haus nicht vergrößert und die Überschreitung nur durch die Anrechnung der Flächen in Nicht-Vollgeschossen stattfindet. Dies ist bei aktuellen Bebauungsplänen (nach 1990) nicht mehr notwendig.

Der Befreiung wegen der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Die Wohnung soll für einen Familienangehörigen errichtet werden. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung nicht erwähnt, weshalb die Gründe für diese Einschränkung nicht klar sind. Da der Siedlungsdruck in den Jahren seit der Bebauungsplanänderung jedoch stetig gewachsen ist, sollte aus Verwaltungssicht die Möglichkeit gegeben werden, im Bestand zusätzliche Wohneinheiten herzustellen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich im Zuge der Nachbarbeteiligung ein angrenzender Nachbar (Röntgenstraße 6, Fl.Nr 219/19) kritisch zum Vorhaben geäußert hat. Der Nachbar hat die Sorge, dass der Balkon zu einer direkten Einsicht auf seinen Garten führt. Er bittet darum einen Sichtschutz (bspw. in Form einer Bepflanzung) zu beauftragen. Aus Sicht der Verwaltung sind keine nachbarschutzrechtlichen Belange berührt, da der geplante Balkon über 5 m von der Grenze des betroffenen Nachbarn entfernt ist und damit die Abstandsflächen einhält. Zudem kann die Stadt Garching keinen Sichtschutz beauftragen. Nach einem Gespräch mit dem Bauherrn hat dieser schriftlich bestätigt, einen Sichtschutz in Form einer Bepflanzung anzubieten. Daher kann dem Bauvorhaben aus Verwaltungssicht trotzdem zugestimmt werden. Die anderen Nachbarn haben sich entweder nicht geäußert, oder Ihre Zustimmung erteilt.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zum Anbau eines Balkons und einer stehenden Gaube in der Einsteinstr. 13, Fl.Nr. 220/81 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch den Balkon und der Stellplätze, wegen der Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit, der Überschreitung der maximalen Gaubenmaße und der GF/GFZ wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

▪ als Tischvorlage

ANLAGE(N):

▪ als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Übersichtsplan, Grundriss DG
Anlage 4	Ansichten

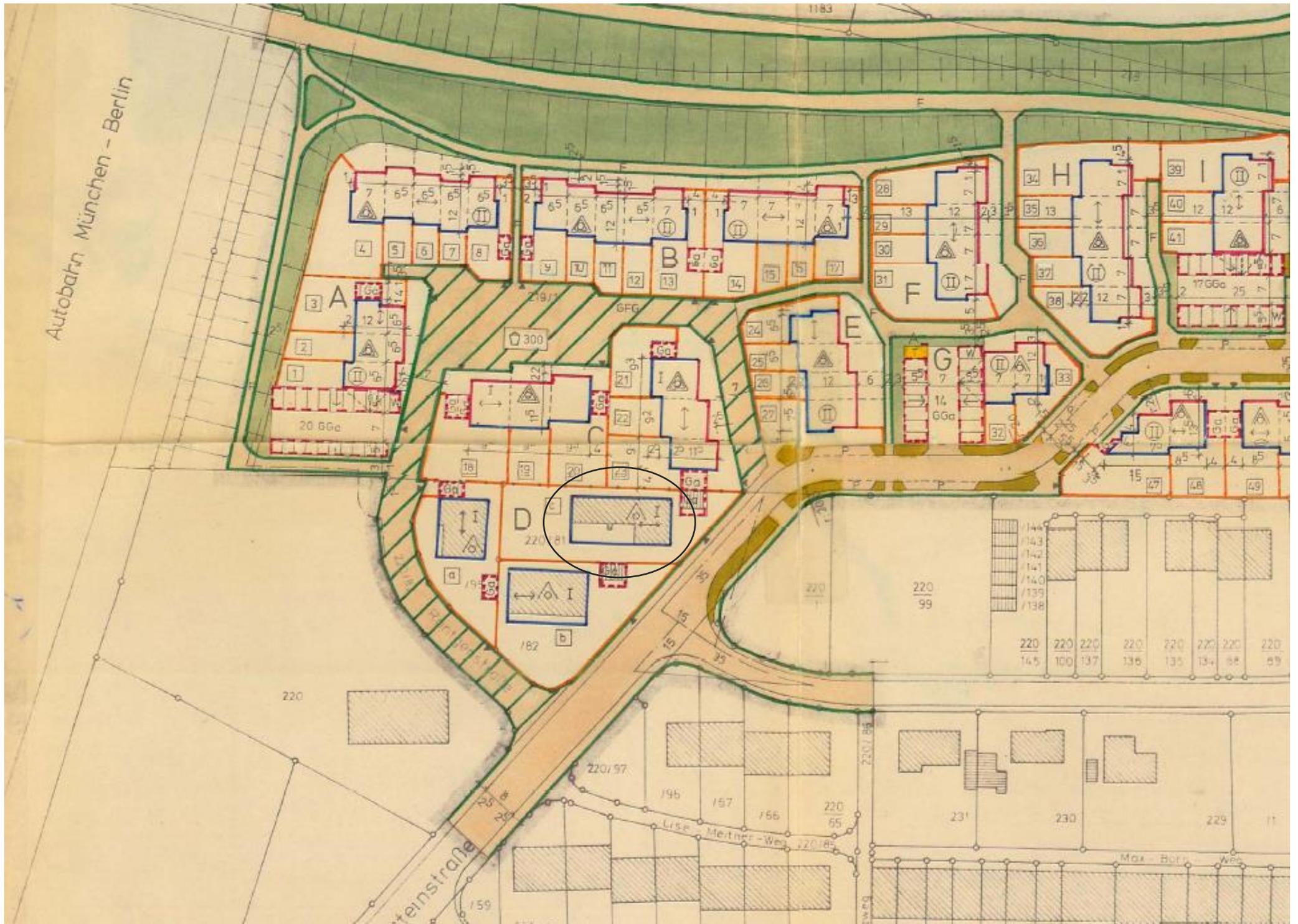


Erstellt am: 19.03.2019

Maßstab 1:1000

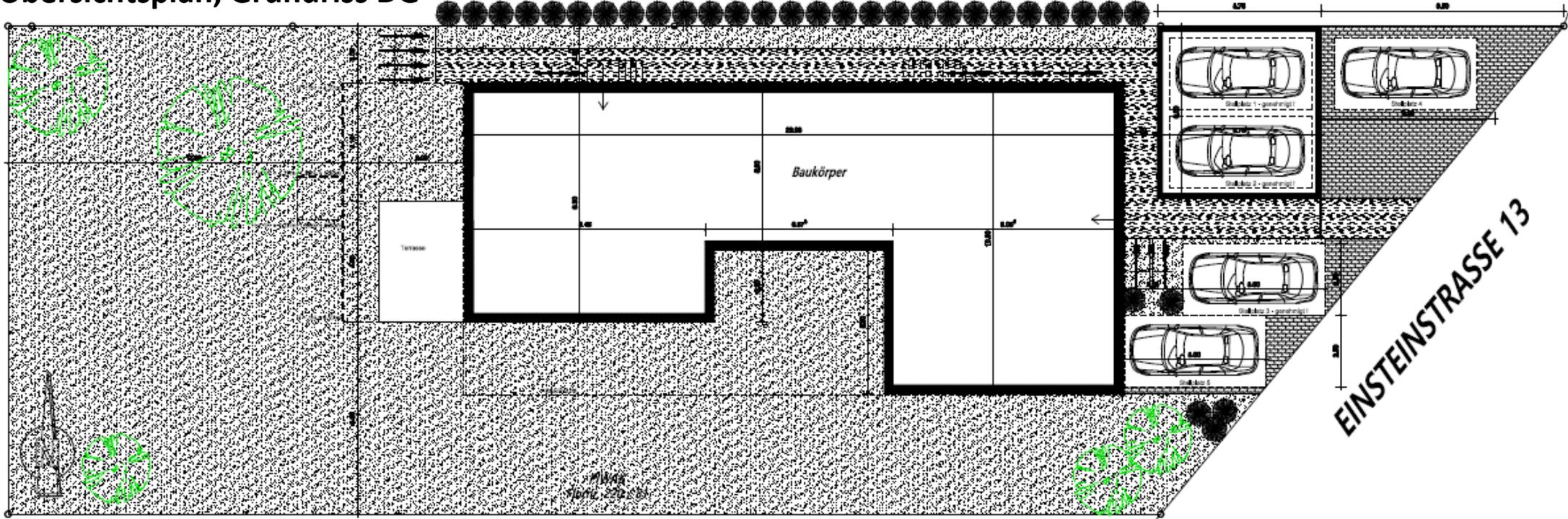


Bebauungsplan

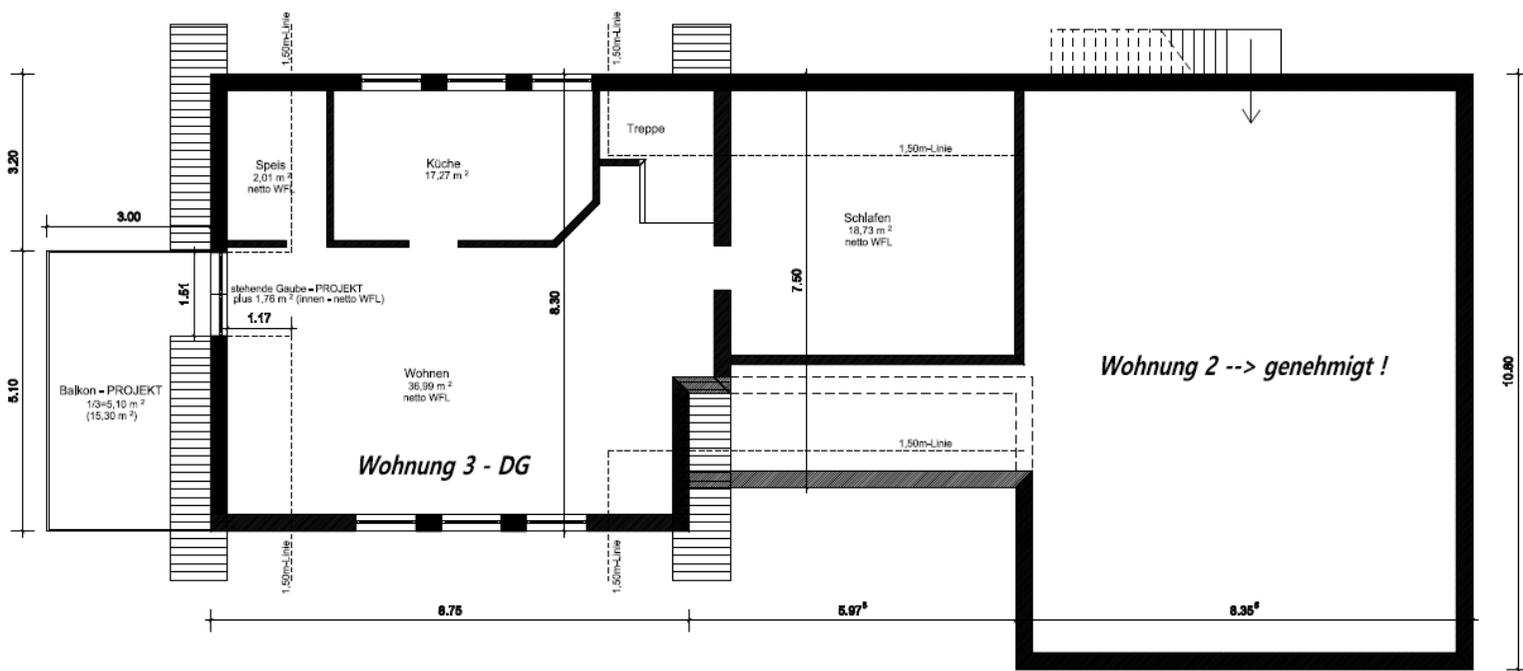


Übersichtsplan, Grundriss DG

Stellplatz 1-3 genehmigt am 15.10.1980
Stellplatz 4+5 --> Projekt

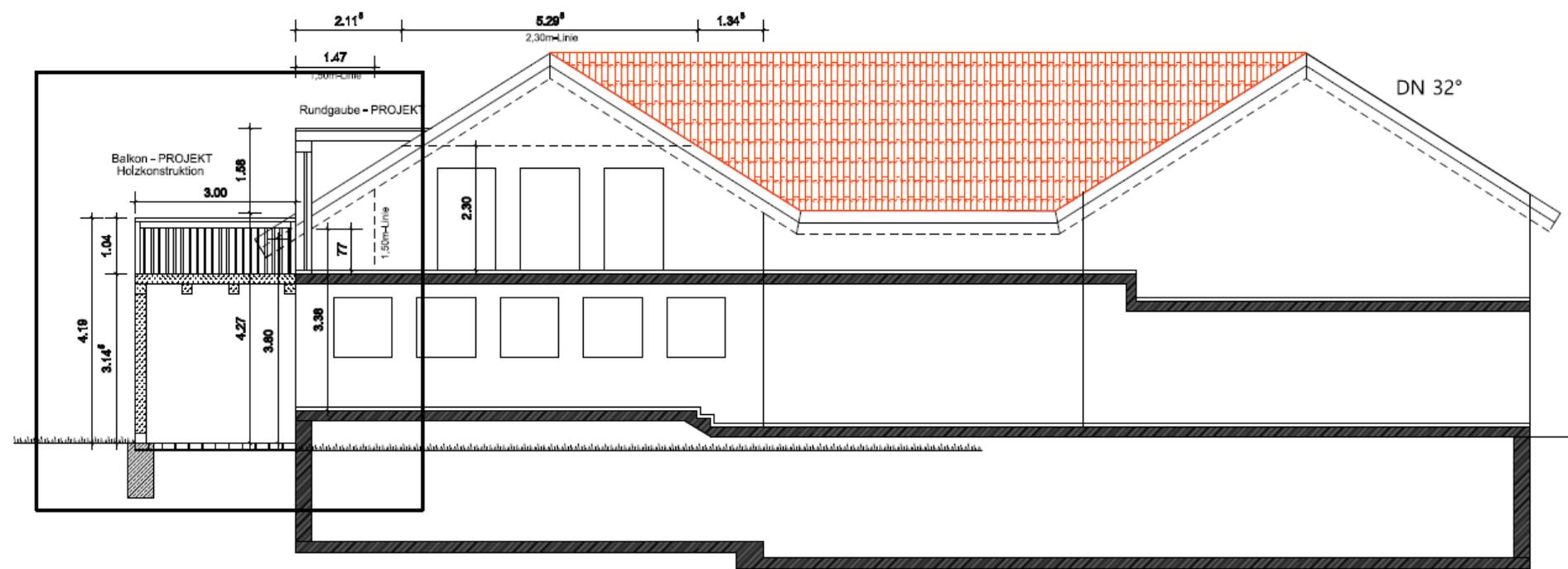


Dachgeschoss Wohnung 3



Ansichten

Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

