

Vorlage Nr.: 2-BV/211/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 26.05.2021  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Antrag auf Ausbau eines Spitzbodens und Neubau einer Doppelgarage im Watzmannring 76, Fl.Nr. 1855/7**

---

Beratungsfolge:

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Datum      | Gremium                             |
| 08.06.2021 | Bau-, Planungs- und Umweltausschuss |

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Ausbau eines Spitzbodens und den Neubau einer Doppelgarage im Watzmannring 76, Fl.Nr. 1855/7.

Geplant ist, den aktuell ungenutzten Spitzboden in ein Heimbüro umzubauen. Hierfür sind über den bestehenden Gauben vier Dachflächenfenster auf der Westseite und fünf auf der Ostseite geplant. Die Dachflächenfenster auf der Westseite sind als sogenannte aufgekeilte Dachflächenfenster mit den Maßen 114 cm x 140 cm und 94 cm x 140 cm geplant. Auf der Ostseite sind 3 aufgekeilte Dachflächenfenster mit den Maßen 114 cm x 140 cm und ein Dachflächenfenster mit den Maßen 78 cm x 140 cm, sowie ein Ausstiegsfenster mit ca. 55 cm x 100 cm vorgesehen. Im südlichen Grundstücksbereich ist eine Doppelgarage mit begrüntem Flachdach und einer Wandhöhe von 3 m geplant. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans ist die BauNVO von 1977 anzuwenden. Die dadurch bedingte Anrechnung von Flächen für Aufenthaltsräume, einschließlich der Außenwände und der dazugehörigen Treppenträume in Nicht-Vollgeschossen erhöht sich die GF von 199,84 m<sup>2</sup> auf 264,65 m<sup>2</sup>. Die GR bleibt unverändert.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“. Dieser setzt eine GF von 215 m<sup>2</sup> und als Dachform für Hauptgebäude und Garagen ein Satteldach mit einer Neigung von 48° fest. Dachflächenfenster sind auf eine Größe von max. 75 cm x 120 cm beschränkt. Auf einer Dachseite ist nur eine Belichtungsart zulässig (entweder 2 Gauben oder 2 Dachflächenfenster pro Seite). Die Dachflächenfenster müssen zueinander und zum Ortgang jeweils einen Abstand von ihrer Breite einhalten. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GF auf 264,65 m<sup>2</sup>, der Errichtung einer Garage mit Flachdach, sowie wegen der Errichtung von mehr als 2 Dachflächenfenstern pro Seite, die Überschreitung der maximalen Maße von Gauben, der Errichtung von Dachflächenfenstern bei bereits bestehenden Gauben und wegen der Unterschreitung des Mindestabstands zueinander und zum Ortgang benötigt.

Den Befreiungen hinsichtlich der GF-Überschreitung und der geänderten Dachform der Doppelgarage kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Die GF-Überschreitung erfolgt nur wegen der Regelung, dass Flächen in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden. Ohne DG liegt die GF ca. 12 m<sup>2</sup> unter der festgesetzten Fläche. Durch die geänderte Dachform bei der Garage wird die Möglichkeit

einer Dachbegrünung gegeben. Dies erhöht die Grünfläche auf dem Grundstück. Zudem wird eine zusätzliche Verschattung vermieden.

Den Befreiungen wegen der Errichtung von mehr als 2 Dachflächenfenstern pro Dachseite und der Unterschreitung des Mindestabstands zwischen den Fenstern und dem Ortgang sollte aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Hier wird ein ungewollter Vergleichsfall für das Gebiet geschaffen. Zudem wirkt die Dachfläche städtebaulich aufgrund der Vielzahl, jedoch vor allem im Hinblick auf die aufgekeilten Dachflächenfenster sehr unruhig.

Den Befreiungen wegen der Größe der Dachflächenfenster und der Zulässigkeit von Dachflächenfenstern auf Seiten mit Gauben kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, wenn auf die aufgekeilten Dachflächenfenster verzichtet wird. Die Schaffung von nutzbaren Wohnraum ist auch der Stadt Garching ein Anliegen. Diese Nachverdichtung sollte jedoch auch städtebaulich harmonisch vollzogen werden. Die Anordnung von 2 „normalen“ Dachflächenfenstern ohne Aufkeilung würde sich aus Sicht der Verwaltung besser einfügen. Auch kann durch die Reduzierung der Fenster der im Bebauungsplan geforderte Abstand zwischen den Fenstern und dem Ortgang nachgewiesen werden. Aus Sicht der Verwaltung können auch die größeren Dachflächenfenster (140 cm x 114 cm) verwendet werden, da bereits größere Dachflächenfenster im Gebiet genehmigt wurden (bspw. Watzmannring 39).

Aus Verwaltungssicht kann dem Bauvorhaben mit den genannten Einschränkungen zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Ausbau eines Spitzbodens und Neubau einer Doppelgarage im Watzmannring 76, Fl.Nr. 1855/7 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung der GF und der Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der Errichtung von mehr als zwei Dachflächenfenstern auf einer Seite und der Unterschreitung des Mindestabstands zwischen den Fenstern und zwischen Fenstern und Ortgang wird nicht erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Fenstermaße und der Errichtung von Dachflächenfenstern auf Seiten mit bestehenden Gauben wird unter der Maßgabe erteilt, dass auf aufgekeilte Dachflächenfenster verzichtet wird.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                    |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan           |
| Anlage 2 | BPlan              |
| Anlage 3 | Ansichten          |
| Anlage 4 | Schnitt, Grundriss |

BESCHLUSSVORLAGE