

Vorlage Nr.: 2-BV/227/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 15.07.2021  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Antrag auf Umbau eines Dachgeschosses in zwei Wohnungen in der Telschowstraße 20, Fl.Nr. 138/1**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
27.07.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines Dachgeschosses in zwei Wohnungen in der Telschowstraße 20, Fl.Nr. 138/1. Bereits mit dem Antrag vom 06.02.1997 „Aufbau einer Giebelwiderkehr zur Wohnraumbelichtung“ wurde der Dachgeschossausbau im Zuge eines Genehmigungsverfahren durchgeführt. Durch eine nun anstehende Veräußerung des Gebäudes wurde festgestellt, dass der Dachgeschossausbau aufgrund notwendiger Befreiungen nicht im Freistellungsverfahren möglich gewesen wäre.

Geplant ist nun, das bereits ausgebaute Dachgeschoss in zwei getrennte Wohneinheiten umzubauen. Hierzu sollen im Osten und Westen jeweils 2 Dachgauben und insgesamt 3 Balkone errichtet werden. Durch das ausgebaute Dachgeschoss erhöht sich die GFZ auf 1,075. Die zusätzlichen zwei KFZ-Stellplätze sollen aufgrund der engen Platzverhältnisse auf dem Grundstück abgelöst werden. Auch die Fahrradstellplätze sollen abgelöst werden. Hier signalisiert der Bauherr jedoch, die Stellplätze im Vorgarten herzustellen, sollte die Stadt Garching dies so wünschen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Türkenstraße“. Dieser setzt eine GRZ/GFZ von 0,4/0,7 fest. Dabei ist die BauNVO 1962 anzuwenden. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten werden nicht auf die GRZ angerechnet, Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen werden einschließlich Ihrer Treppenträume und der Umfassungswände auf die GFZ angerechnet. Zudem setzt der Bebauungsplan eine Baulinie nach Westen fest.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GFZ auf 1,075, sowie wegen der Errichtung von Fahrradstellplätzen außerhalb der Baulinie benötigt.

Der Befreiung wegen der GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese nur durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen stattfindet. Die Ausmaße des Gebäudes bleiben bei der Errichtung der Wohnungen unverändert, so dass die Überschreitung auch städtebaulich vertretbar ist. Zudem wird nur für Bestandsbauten ein Vergleichsfall geschaffen, nicht jedoch für Neubauten.

Der Befreiung wegen der Errichtung der Fahrradstellplätze im Vorgartenbereich sollte aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Zwar würde der Bauherr die Fahrradstellplätze gern ablösen, jedoch sollte es der Stadt Garching ein Anliegen sein, so viele Fahrradstellplätze wie möglich herstellen zu lassen. Auch wurden bereits in anderen Fällen (bspw. Türkenstraße 5) Fahrradstellplätze außerhalb des Bauraums genehmigt.

Der Stellplatzablöse für die beiden KFZ-Stellplätze kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden. Die zusätzlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nicht mehr nachgewiesen werden. Zudem sind entlang der Telschowstraße ausreichend viele öffentliche Stellplätze vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau eines Dachgeschosses in zwei Wohnungen in der Telschowstraße 20, Fl.Nr. 138/1 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der GFZ-Überschreitung und der Baulinienüberschreitung der Fahrradstellplätze wird erteilt. Die Fahrradstellplätze sind im Plan zu ergänzen. Der KFZ-Stellplatzablöse von zwei Stellplätzen wird zugestimmt.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                         |
|----------|-------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan                |
| Anlage 2 | BPlan                   |
| Anlage 3 | Ansichten, Grundriss DG |





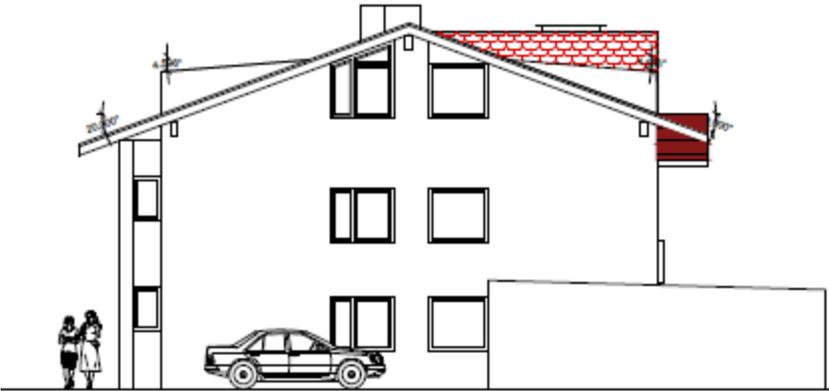
# Ansichten, Grundriss DG



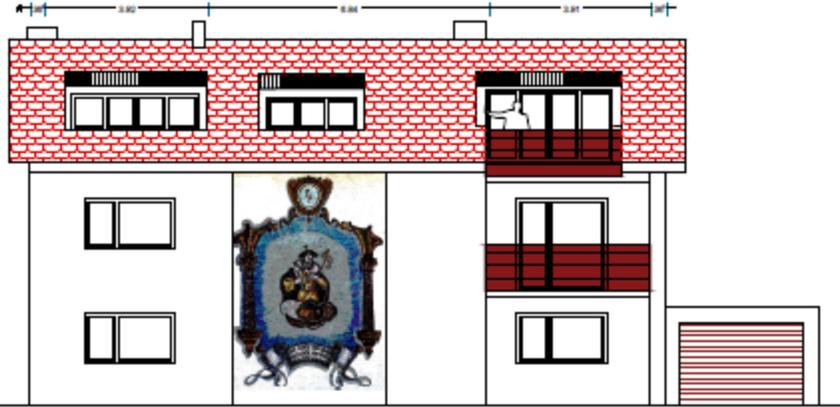
Nordansicht



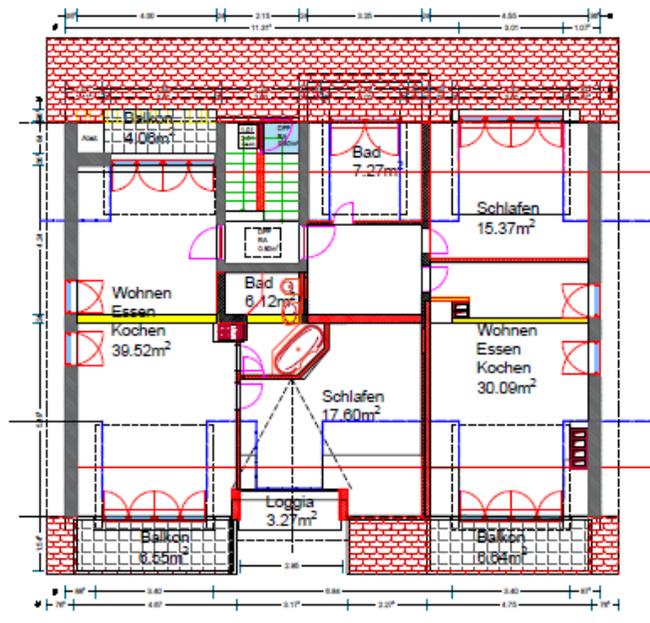
Ostansicht



Südansicht



Straßenansicht



Dachgeschoß