

Vorlage Nr.: 2-BV/249/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 22.09.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus im Feldmochinger Weg 6, Fl.Nr. 1017/127

Beratungsfolge:

Datum Gremium
12.10.2021 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt den Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus im Feldmochinger Weg 6, Fl.Nr. 1017/127.

Das Reihenhaus soll künftig als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Hierzu soll im Erdgeschoss eine getrennte Wohneinheit entstehen. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit. Das Dachgeschoss war bisher nicht als Aufenthaltsraum genehmigt. Aufgrund der Nutzung des Dachgeschosses als Aufenthaltsräume erhöht sich die Geschossfläche von 167,52 m² (GFZ 0,81) auf 206 m² (GFZ 1,07). Um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu erhalten, plant der Bauherr an der Nord und Südseite jeweils eine Schleppgaube mit einer Höhe von 1,6 m und einer Breite von 2,32 m. Auf dem Hauptdach sollen auf der Südseite Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen aufgebaut werden. Die Gaubendächer sollen mit PV-Anlagen versehen werden. Durch die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit sind ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz und insgesamt 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die Fahrradstellplätze sollen im nördlichen Vorgarten in einer Fahrradbox (3x3 m) nachgewiesen werden. Der zusätzliche Stellplatz ist aufgrund fehlender Alternativen und der Lage des Grundstücks an einem beschränkt öffentlichen Wegs nicht nachweisbar und müsste abgelöst werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Garching Ost III“ und der dazugehörigen Änderung. Die Bebauungspläne setzen eine GF von maximal 187 m² (GFZ 0,8), eine nördliche Baulinie und dass bei ausgebauten Dachgeschossen zwei Standgauben je Dachseite mit einer Breite von 1,10 m und einer Höhe von 1,2 m zulässig sind fest. Die Dächer der Gauben sind als abgewalmte Satteldächer mit einer Neigung von 30° und mit derselben Deckung wie das Hauptdach zu errichten.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der GF von 167,52 auf 206 m², der Überschreitung der Baulinie durch die Fahrradbox, wegen der Errichtung von liegenden Schleppgauben statt stehenden Satteldachgauben und wegen der Überschreitung der Maße für Gauben von 1,1 m x 1,2 m auf 1,6 m x 2,32 m benötigt.

Der Befreiung wegen der Überschreitung der Geschossfläche kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese nur durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nötig ist und aus diesem Grund in einem anderen Fall (Feldmochinger Weg 14) bereits die selbe Befreiung erteilt wurde.

Der Befreiung wegen der Baulinienüberschreitung durch die Fahrradbox kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da die Fahrradstellplätze an keiner anderen Stelle auf dem Grundstück untergebracht werden können und die Errichtung grundsätzlich genehmigungsfrei wäre. Hier fehlen jedoch noch Ansichten und Schnitte der Fahrradbox. Diese sollten nachgereicht werden.

Den Befreiungen hinsichtlich der Gauben kann aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich zugestimmt werden. In der Vergangenheit wurden bereits mehrmals liegende Schleppgauben mit größeren Maßen errichtet (Freimanner Weg 14 und Feldmochinger Weg 9). Die Breite wurde in der Vergangenheit jedoch immer auf maximal 2,20 m beschränkt. Auch die Höhe ist bei den anderen beiden Fällen mit 1,4 m niedriger als hier beantragt. Die Beschränkung sollte aus Verwaltungssicht aufrechterhalten werden. Der Befreiung wegen der unterschiedlichen Dachdeckung zum Hauptdach kann aufgrund der Nutzung durch PV-Anlagen aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn die Gaubenmaße entsprechend der genehmigten Fälle angepasst werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus im Feldmochinger Weg 6, Fl.Nr. 1017/127 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der GF-Überschreitung, der Baulinienüberschreitung durch die Fahrradbox, der Errichtung liegender Schleppgauben und der unterschiedlichen Dachdeckung der Gauben zum Haupthaus wird erteilt. Das Einvernehmen zu den größeren Gaubenmaßen wird nur erteilt, wenn die Höchstmaße von 2,2 m x 1,4 m nicht überschritten werden. Der zusätzliche KFZ-Stellplatz ist abzulösen. Die Ansichten und Schnitte der Fahrradbox sind nachzureichen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

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