

Vorlage Nr.: 2-BV/276/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 17.12.2021
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte in der Pf.-Seeanner-Str. 19, Fl.Nr. 1101/1

Beratungsfolge:

Datum Gremium

13.01.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Pf.-Seeanner-Str. 19, Fl.Nr. 1101/1.

Geplant ist, östlich an das Bestandsgebäude eine Doppelhaushälfte mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss zu errichten. Das Grundstück soll dabei nicht realgeteilt werden. Die Grundfläche des Anbaus beträgt im Erdgeschoss 133,44 m². Das Erdgeschoss ist kleiner als das Obergeschoss geplant. Im Obergeschoss beträgt die Grundfläche 157,94 m². Das Obergeschoss und das Dachgeschoss sollen gleich groß errichtet werden und die nördliche Flucht des Bestandsgebäudes aufnehmen. Im Süden ist ein zweigeschossiger Anbau geplant. Die Wandhöhen im Bereich des Hauptgebäudes und des Anbaus sind mit 5,95 m angedacht und passen sich damit höhenmäßig an das Bestandsgebäude an. Das Dach des Hauptgebäudes ist als Satteldach mit 31° geplant. Der Anbau soll ein Pultdach mit 18° erhalten, welches aus dem Hauptdach ausläuft. An der nördlichen Fassade der Doppelhaushälfte ist eine Kellerabgangstreppe geplant. In den Freiflächen ist im westlichen Grundstücksbereich eine Garage mit einem begrünten Flachdach und davorliegenden offenen Stellplatz für das Bestandsgebäude geplant. Im östlichen Grundstücksbereich soll ein Doppelcarport mit begrünten Flachdach als Ersatz für die bestehende Doppelgarage errichtet werden. In beiden Fällen wird die von der GaStellV geforderte Fahrgassentiefe von 6 m nicht eingehalten. Die nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind südlich des Doppelcarports geplant. Die GRZ (mit Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen) soll 0,45, die GFZ soll 0,62 (inklusive Aufenthaltsräume im DG) betragen. Ein Schnitt der Garagen wurde dem Antrag nicht beigelegt.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105a „Schiller-, Goetheweg 1.Änderung“. Dieser setzte Bauräume für Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze, eine GFZ von maximal 0,55 (einschließlich Aufenthaltsräume im Dachgeschoss) fest. Garagen mit einer Tiefe bis 5 m dürfen als Pultdächer bis 22° ausgeführt werden. Garagen mit einer Tiefe von mehr als 5 m sind mit einem Satteldach (30°-35° Neigung) zu errichten. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30°-35° auszuführen.

Es werden Befreiungen wegen der Bauraumüberschreitung durch die Doppelhaushälfte nach Norden (Kellertreppe), nach Westen und nach Süden, sowie durch die Einzelgarage mit davorliegenden Stellplatz im Westen beantragt. Zudem werden Befreiungen wegen der GFZ-Überschreitung, der Errichtung eines Pultdachs auf dem südlichen Anbau und der Errichtung von begrünten Flachdächern bei der Garage und dem Doppelcarport benötigt.

Den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da die GRZ auf dem Grundstück eingehalten wird. Die Überschreitungsfläche ist ungefähr so groß wie die Fläche, welche südlich des Bestandsgebäudes unbebaut ist (31 m² Überschreitung, 29 m² Unterschreitung). Dem Antrag liegt auch eine Verzichtserklärung bei, die besagt, dass auch künftig dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird. Die Garage im Westen, sowie der davorliegende Stellplatz sind zudem grundsätzlich genehmigungsfrei.

Der GFZ-Überschreitung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese geringfügig (7 %) ausfällt und sich eine Verdichtung in diesem Bereich anbietet. Eine Geschossfläche von 0,62 unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss ist auch unter dem in Garching üblichen Maß der GFZ.

Der Befreiung von der Dachform für Garagen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da durch die Begrünung zusätzliche Grünfläche entsteht. Damit wird der aktuellen Stellplatzsatzung Rechnung getragen.

Befreiung wegen der Errichtung eines Pultdachs über dem südlichen Anbaus kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da sich der Anbau dadurch optisch absetzt und der im Bebauungsplan geforderte mittige First eingehalten werden kann. Zudem ergeben sich dadurch keine unterschiedlichen Wandhöhen auf den Traufseiten.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben insgesamt zugestimmt werden. Ein Schnitt der Garage und des Carports sind nachzureichen. Zudem ist die Fahrgassentiefe von 6 m einzuhalten. Die Planung ist dahingehend zu ändern.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Pf.-Seeanner-Str. 19, Fl.Nr. 1101/1 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen durch die Doppelhaushälfte, der Einzelgarage und des davorliegenden Stellplatzes, sowie wegen der Überschreitung der GFZ, der Errichtung eines Pultdachs über den südlichen Anbau und der Errichtung von begrünten Flachdächern über der Garage und dem Carport wird erteilt. Ein Schnitt der Garage ist nachzureichen. Die Fahrgassentiefe von 6 m ist einzuhalten.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

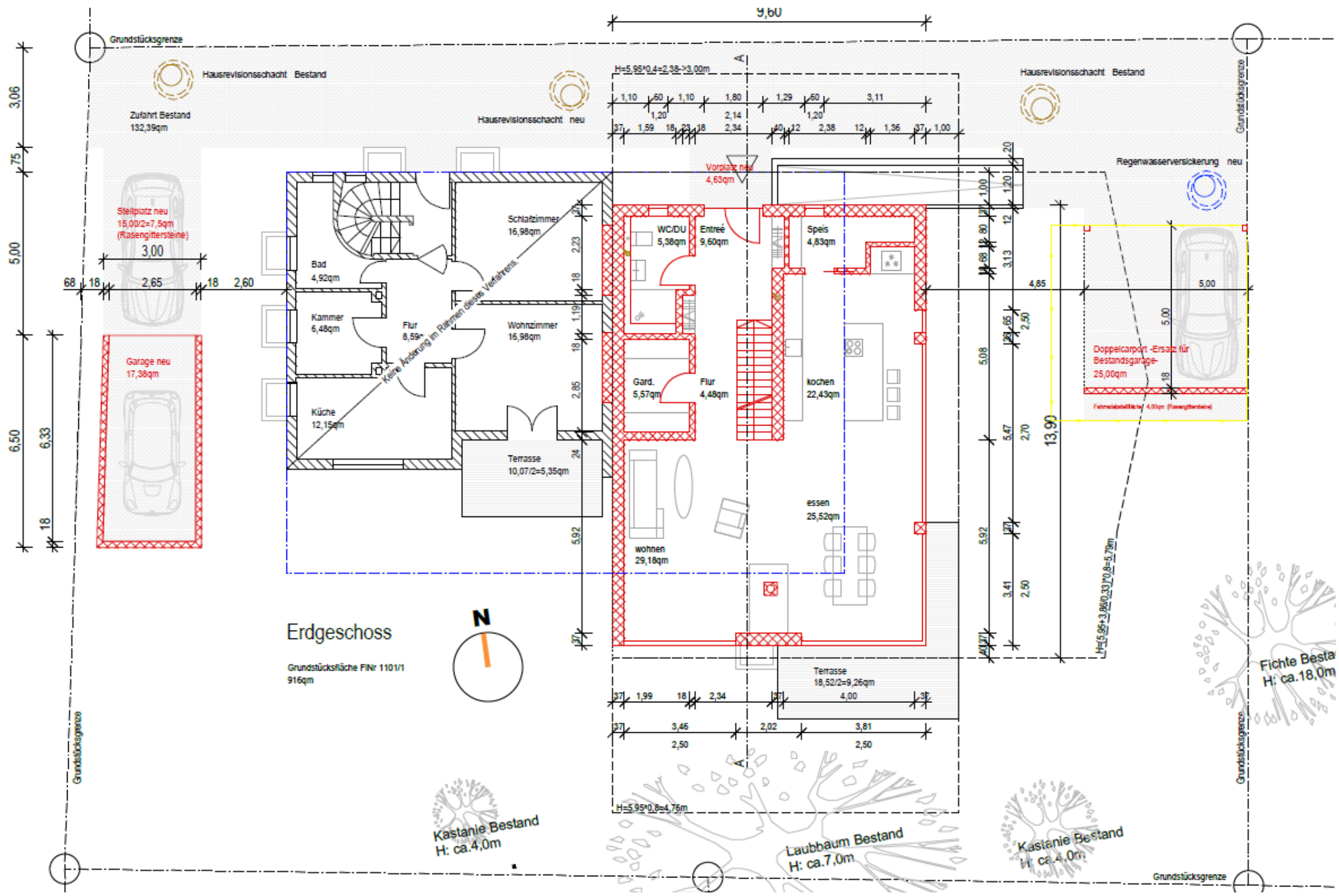
Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Freiflächenplan
Anlage 4	Ansichten, Schnitt





Freiflächenplan



A minimalist line drawing of a modern house. The house has a red roof with vertical lines, a white upper wall, and a grey lower wall. There are two small windows on the roof, a large window and a double window on the white wall, and a central double door with two small windows on the grey wall. A small white rectangular structure is attached to the left side of the base.

This is a black and white architectural elevation drawing of a house. The house features a gabled roof with a chimney on the left side. The front facade includes a central entrance with a large glass door and a window above it. To the left of the entrance is a large window, and to the right is a smaller window. The drawing uses simple lines and shading to represent the building's structure and features.

Architectural cross-section A-A of a three-story house. The drawing shows the roof structure with rafters at a 31-degree angle and a ridge beam. The walls are 3.95m high. The floor levels are marked with elevations: +5.00 (Dachstuhlhöhe), +3.00, and -0.15. The rooms are labeled OG (Obergeschoss), EG (Erstgeschoss), and UG (Untergeschoss). The stairs are shown with a width of 1.40m and a total length of 19.67m. The overall height of the house is 9.81m. A car is shown parked outside for scale.