



BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0056/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 15.05.2025

Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses in der Rosenstraße 20, Fl.Nr. 1053/10

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
03.06.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses in der Rosenstraße 20, Fl.Nr. 1053/10.

Das Einfamilienhaus ist mit einem zweigeschossigen Hauptbaukörper (7,65m x 10,85m im EG und 9,06m x 12,455m im OG), einem eingeschossigen Anbau im Osten (6,455m x 7,50m) sowie einer Garage im Westen (4,475m x 7,50m) geplant. Das Obergeschoss krägt nach Norden und Süden über das Erdgeschoss hinaus. Das Haupthaus ist mit einem Satteldach von 23° und einer mittigen Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung geplant. Der Anbau soll ein begrüntes Flachdach erhalten, die Garage ist mit einem begrüntem Flachdach mit PV-Anlage vorgesehen. Auf der östlichen Dachfläche soll ein Dachflächenfenster eingebaut werden. Die Zufahrt vom Gießenweg soll 5 m breit sein. Das Grundstück soll durch einen 1,80 m hohen Holzstaketenzaun eingefriedet werden, welcher an der Südseite mit einer Hecke hinterpflanzt werden soll. Die westliche Mauer zum Nachbarn soll erhalten bleiben und auf der Südgrenze auf einer Länge von 4,56 m weitergezogen werden (Höhe = 1,80 m). Mit dem KFZ-Stellplätzen in und vor der Garage ist der Bedarf gedeckt. Die 4 notwendigen Fahrradstellplätze sind östlich der Zufahrt vorgesehen. Die GRZ (ohne Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten) soll 0,24, die GFZ soll 0,42 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Gießenweg“. Dieser setzt Baugrenzen und eine GFZ von 0,4 fest. Zudem wird festgelegt, dass die Dachneigung von Anbauten, die senkrecht zur Hauptfirstrichtung errichtet werden, max. 10 % niedriger als die Dachneigung des Hauptgebäudes sein sollte. Dächer von Garagen dürfen eine Neigung von 22° nicht unterschreiten. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine maximale Zufahrtsbreite von 3 m und eine maximale Einfriedungshöhe von 0,8 m fest. Mauern sind dabei als Einfriedungen unzulässig. Außerdem sind Dachflächenfenster unzulässig, wenn sie nicht als notwendige Ausstiegsfenster genutzt werden.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenze durch das OG nach Norden, wegen der Überschreitung der GFZ um 0,02, wegen der Errichtung von Flachdächern auf dem Anbau und der Garage, wegen der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m auf 5 m, wegen der Überschreitung der Einfriedungshöhe auf 1,8 m, wegen der Errichtung einer Mauer als Einfriedung und wegen der Errichtung eines Dachflächenfensters benötigt.

Den Befreiungen wegen der GFZ-Überschreitung und der Bauraumüberschreitung kann aus

Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese geringfügig sind und in anderen Fällen bereits höhere Überschreitungen zugestimmt wurde (bspw. Gießenweg 4,8 und Rosenstraße 18).

Auch den Befreiungen wegen der Errichtung von Flachdächern auf dem Anbau und der Garage kann zugestimmt werden, da diese begrünt und teilweise mit PV-Anlagen versehen werden. Zudem wurden auch hier bereits in anderen Fällen Befreiungen erteilt (bspw. Rosenstraße 18, Ismaninger Str. 3).

Selbiges gilt für die Zufahrtsbreite, die Einfriedungshöhe und das Dachflächenfenster. Diese Anlagen sind gem. Art. 57 BayBO verfahrensfrei und wurden Befreiungen im selben Maß wurden hierzu bereits erteilt (bspw. Rosenstraße 18, Ismaninger Str. 3).

Der Befreiung wegen der Errichtung einer Mauer kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Die Mauer ist verfahrensfrei und wird wegen der geplanten Außendusche in diesem Bereich benötigt. Da sie in Verbindung mit einer bestandsgeschützten Mauer errichtet wird und nur ein Teil der Südgrenze mit einer Mauer versehen wird, welcher auch nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar ist, hält die Verwaltung die Befreiung für städtebaulich vertretbar. Zudem ist die Vergleichswirkung aufgrund der besonderen Begebenheiten mit der bestandsgeschützten Mauer gering.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses in der Rosenstraße 20, Fl.Nr. 1053/10 wird erteilt. Das Einvernehmen zu den Befreiungen wegen der Überschreitung der Baugrenze durch das OG nach Norden, wegen der Überschreitung der GFZ um 0,02, wegen der Errichtung von Flachdächern auf dem Anbau und der Garage, wegen der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m auf 5 m, wegen der Überschreitung der Einfriedungshöhe auf 1,8 m, wegen der Errichtung einer Mauer als Einfriedung und wegen der Errichtung eines Dachflächenfensters wird erteilt.

Anlage/n:

1 - Lageplan

2 - BPlan

3 - Freiflächenplan

4 - Ansichten, Schnitte