

Vorlage Nr.: 2-BV/393/2023  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 28.08.2023  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**Antrag auf Neubau eines Satteldaches auf ein bestehendes Gebäude in der Königsberger Str. 48, Fl.Nr. 1052/24**

---

Beratungsfolge:  
Datum Gremium  
13.09.2023 Stadtrat

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Neubau eines Satteldachs auf ein bestehendes Gebäude in der Königsberger Str. 48, Fl.Nr. 1052/24.

Geplant ist, das bestehende Flachdachgebäude mit einem Satteldach (Neigung 30°) aufzustocken. Westlich und östlich sind zwei Zwerchgiebel mit Satteldach 25° vorgesehen. Am westlichen Zwerchgiebel soll ein Balkon errichtet werden, der durch einen erhöhten Dachüberstand überdacht wird. Die Zwerchgiebel weisen unterschiedliche Abstände zum First auf. Die Traufhöhe erhöht sich durch die Aufstockung auf 6,40 m (gemessen von OK Erdgeschoss). Durch die Aufstockung soll eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Diese soll über eine im Norden angebaute Außentreppe erschlossen werden. Die Außentreppe soll eingehaust werden und nimmt die Hälfte der Fassadenlänge an der Giebelseite ein. Das Dach soll nach Norden entsprechend verlängert werden. Im Süden ist ein Balkon angedacht, welcher durch eine Verlängerung des Hauptdaches überdacht werden soll. Die beiden für die zusätzliche Wohneinheit benötigten Stellplätze sollen westlich des Gebäudes errichtet werden. Die zusätzlichen Fahrradstellplätze sollen nördlich des Haupteingangs nachgewiesen werden. Hier wurden zwei Fahrradstellplätze vom Bauherrn vorgesehen, nach Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung müssten drei Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Auch ein Baumbestandsplan/Freiflächenplan wurde nicht eingereicht. Die GFZ erhöht sich durch die Aufstockung auf 0,57, die GRZ erhöht sich auf 0,212. Dabei ist die BauNVO 1977 maßgebend. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume sind demnach auf die Geschossfläche anzurechnen. Bei der GRZ bleiben Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten außer Acht.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I, Neuaufstellung“. Dieser setzt einen Bauraum mittels Baugrenzen fest. Zudem werden die Dachüberstände auf maximal 50 cm, gemessen von der Außenwand begrenzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt. Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums nach Norden durch die Außentreppe um 1,88 m auf einer Breite von 5,11 m und das Vordach um 2,38 m auf der gesamten Hausbreite, sowie wegen der Überschreitung nach Süden durch den Balkon um 1,29 m auf einer Breite von 6,04 m und das Vordach um 1,50 m auf der gesamten Hausbreite beantragt. Auch wird eine Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraums nach Westen durch die KFZ-Stellplätze und wegen der Überschreitung des Dachüberstands auf der Südseite und beim westlichen Zwerchgiebel benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitung durch die Außentreppe mit Vordach und dem Balkon mit Vordach zugestimmt werden, da der Bauraum an der Ost- und Westseite entsprechend unterschritten wird, die GRZ/GFZ eingehalten sind und die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Zudem wurden im Bebauungsplangebiet bereits mehrfach Befreiungen zu Bauraumüberschreitungen (auch wegen zweigeschossiger Außentrepfen) erteilt (bspw. Königsberger Str. 2).

Auch der Befreiung bzgl. der Überschreitung des Dachüberstandes auf der Südseite kann zugestimmt werden, da die Abstandsflächen eingehalten werden und die betroffenen Nachbarn zugestimmt haben. Auf der Westseite schlägt die Verwaltung vor, den Zwerchgiebel auf eine Höhe mit dem östlichen Zwerchgiebel zu setzen um ein einheitlicheres Bild zu erhalten. Dann kann aus Verwaltungssicht auch dieser Überschreitung zugestimmt werden.

Der Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraums durch die KFZ-Stellplätze kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da es sich um genehmigungsfreie Anlagen handelt und der Stellplatznachweis im Bebauungsplangebiet grundsätzlich über die Garagenhöfe vorgesehen war. Eine mögliche Nachverdichtung wurde dahingehend nicht bedacht. Auch hier gibt es bereits andere genehmigte Fälle (bspw. Königsberger Str. 50).

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Traufhöhe von der Straßenmitte der Erschließungsstraße gemessen werden muss. Die Höhenangaben im Plan beziehen sich auf das bestehende Gelände bzw. dem Erdgeschossniveau. Der Plan ist entsprechend zu korrigieren.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Ein Baumbestandsplan/Freiflächenplan ist nachzureichen. Eventuell wegfallende Bäume sind auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Höhe des westlichen Zwerchgiebels ist anzupassen

## **II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Satteldachs auf ein bestehendes Gebäude in der Königsberger Str. 48, Fl.Nr. 1052/24 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums nach Norden durch die Außentreppe um 1,88 m auf einer Breite von 5,11 m und das Vordach um 2,38 m auf der gesamten Hausbreite, der Überschreitung nach Süden durch den Balkon um 1,29 m auf einer Breite von 6,04 m und das Vordach um 1,50 m auf der gesamten Hausbreite, durch die KFZ-Stellplätze nach Westen, sowie zur Überschreitung des maximalen Dachüberstandes nach Süden wird erteilt. Das Einvernehmen zur Überschreitung des Dachüberstandes im Bereich des westlichen Zwerchgiebels kann zugestimmt werden, wenn die Höhe an den östlichen Zwerchgiebel angepasst wird. Die Schnittzeichnung ist mit der Traufhöhe gemessen von der OK Straßenmitte zu ergänzen, es ist ein Baumbestandsplan einzureichen und der fehlende Fahrradstellplatz ist nachzuweisen. Eventuell wegfallende Bäume sind auf dem Grundstück zu ersetzen.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

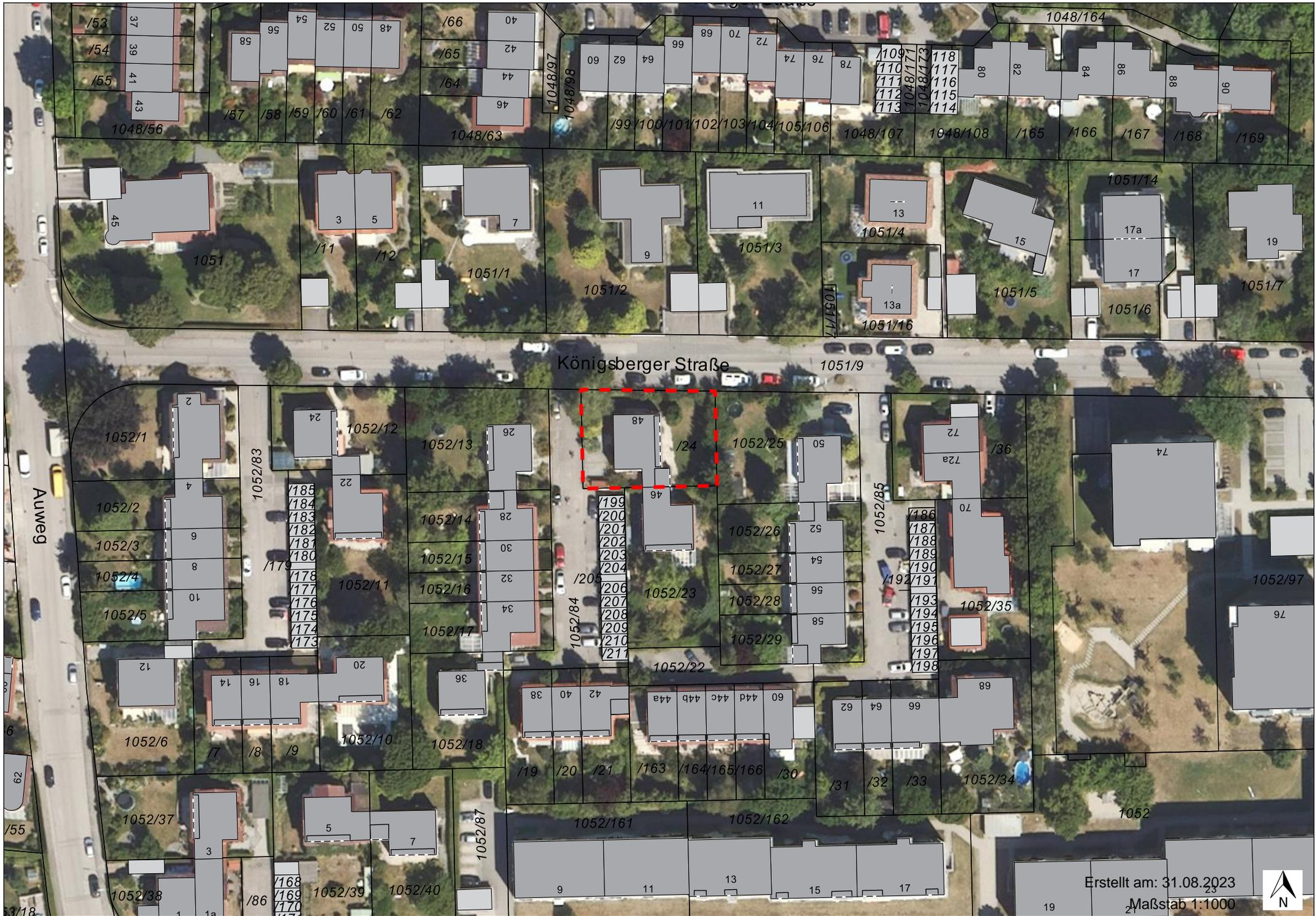
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

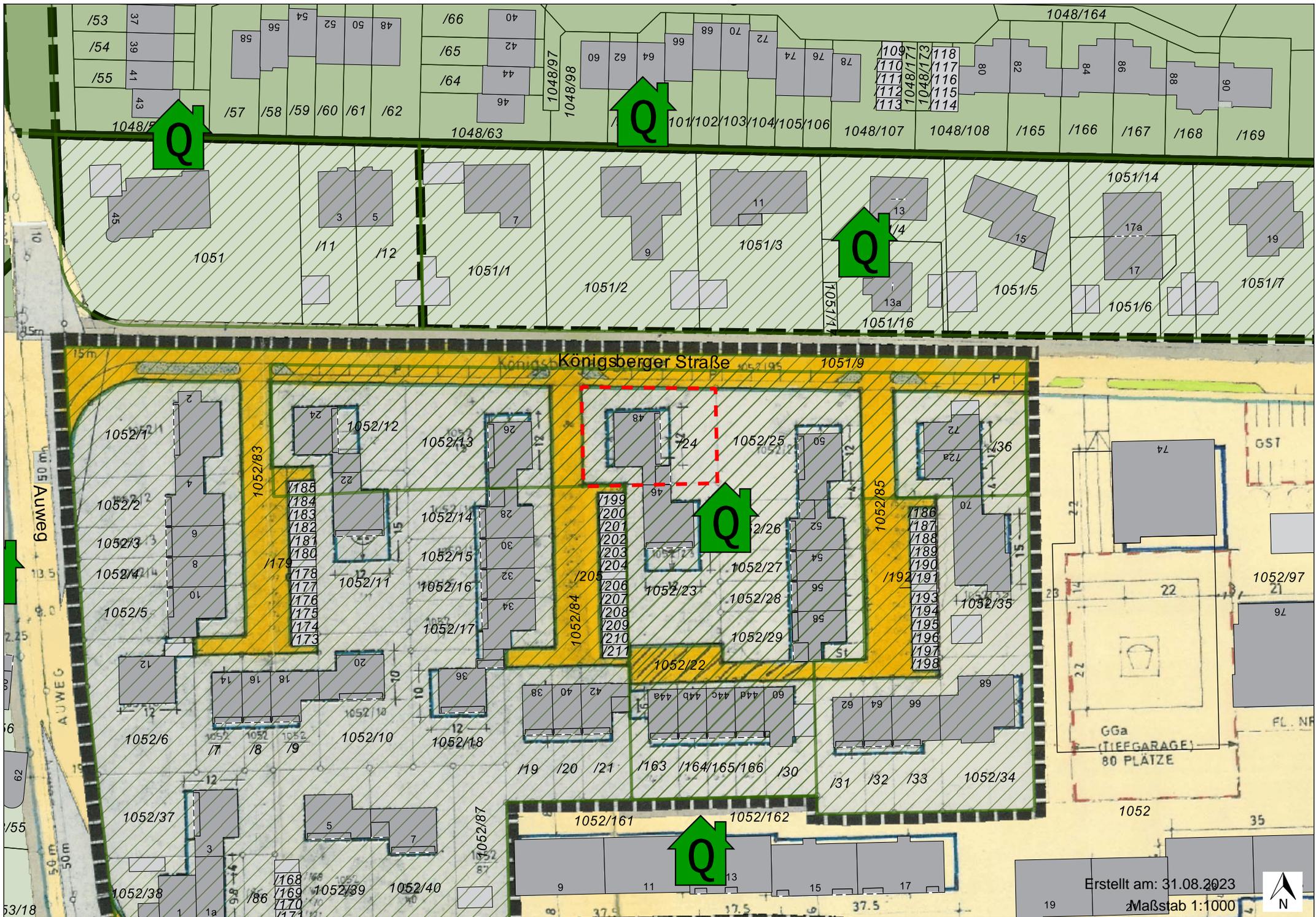
- |          |                |
|----------|----------------|
| Anlage 1 | Lageplan       |
| Anlage 2 | BPlan          |
| Anlage 3 | Übersichtsplan |
| Anlage 4 | Ansichten      |
| Anlage 5 | Schnitte       |



Erstellt am: 31.08.2023

Maßstab 1:1000





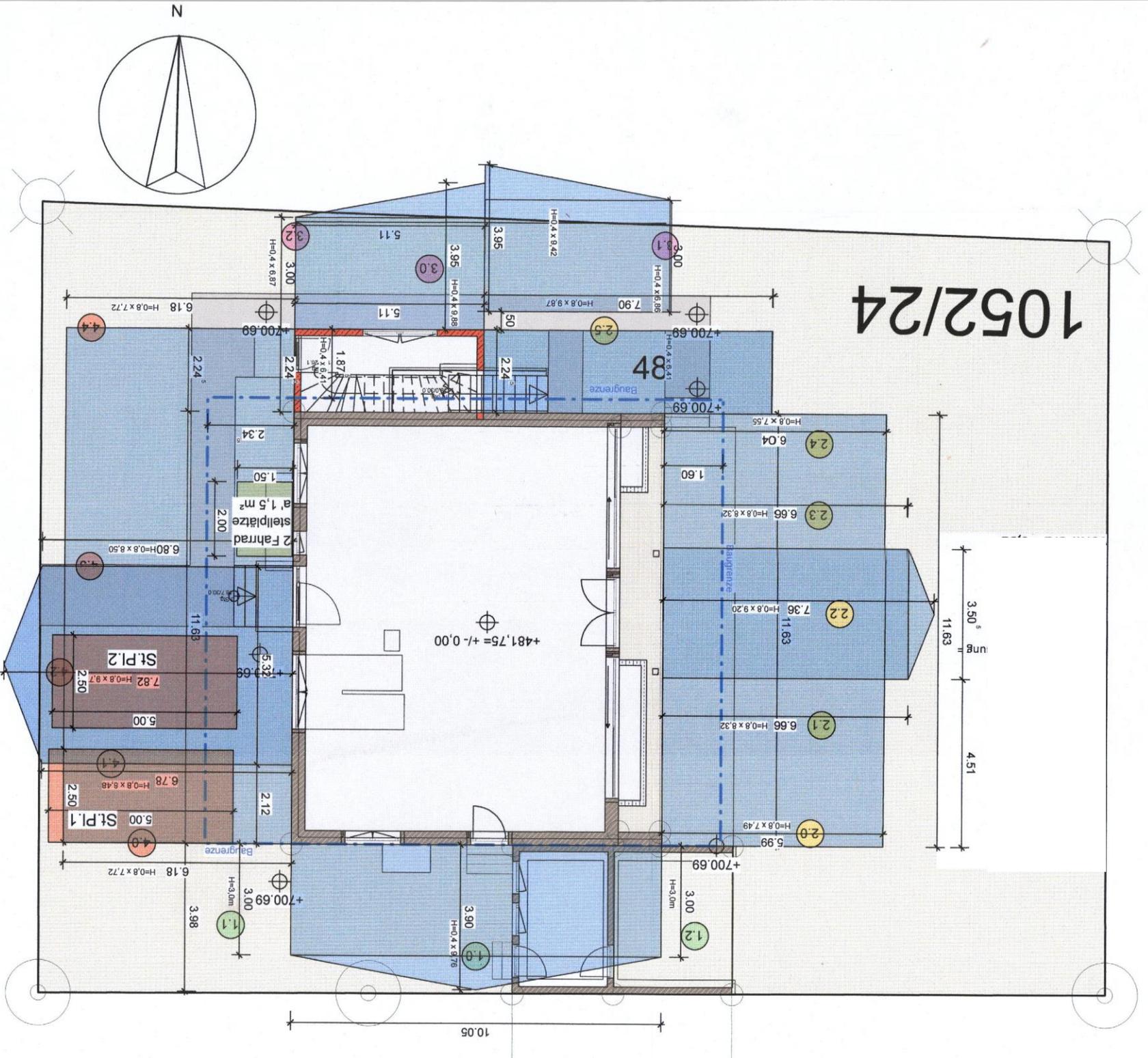
Erstellt am: 31.08.2023

Maßstab 1:1000



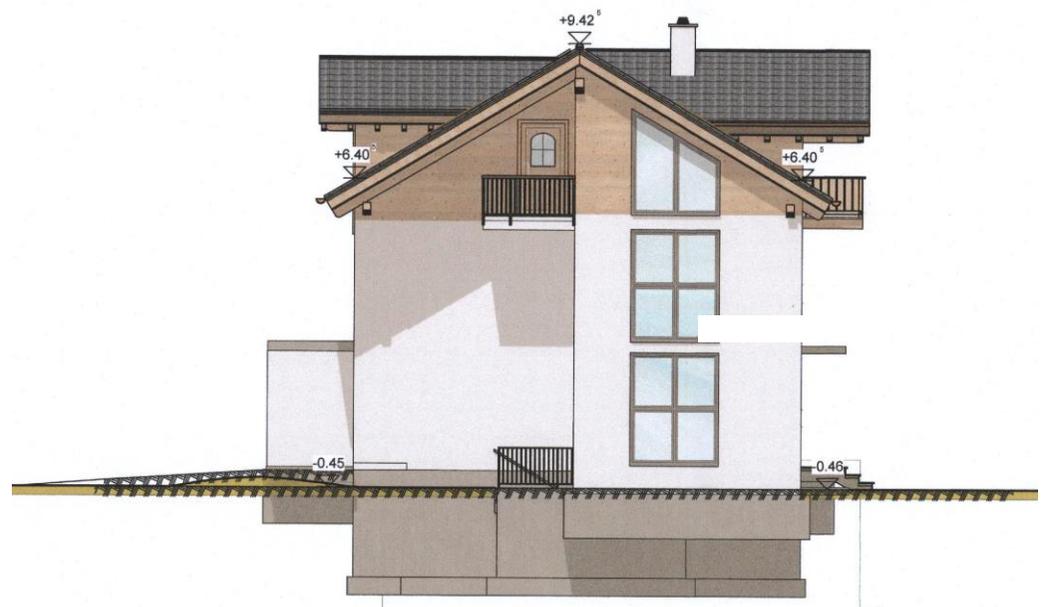
N

# Übersichtsplan



# Ansichten

Ansicht von Norden



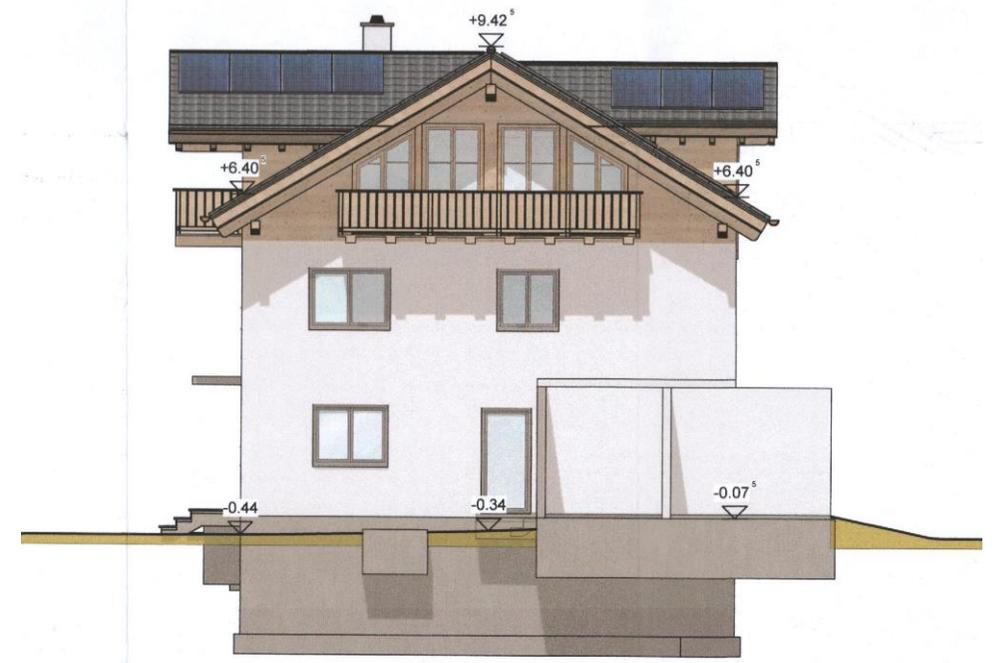
Ansicht von Osten



Ansicht von Westen

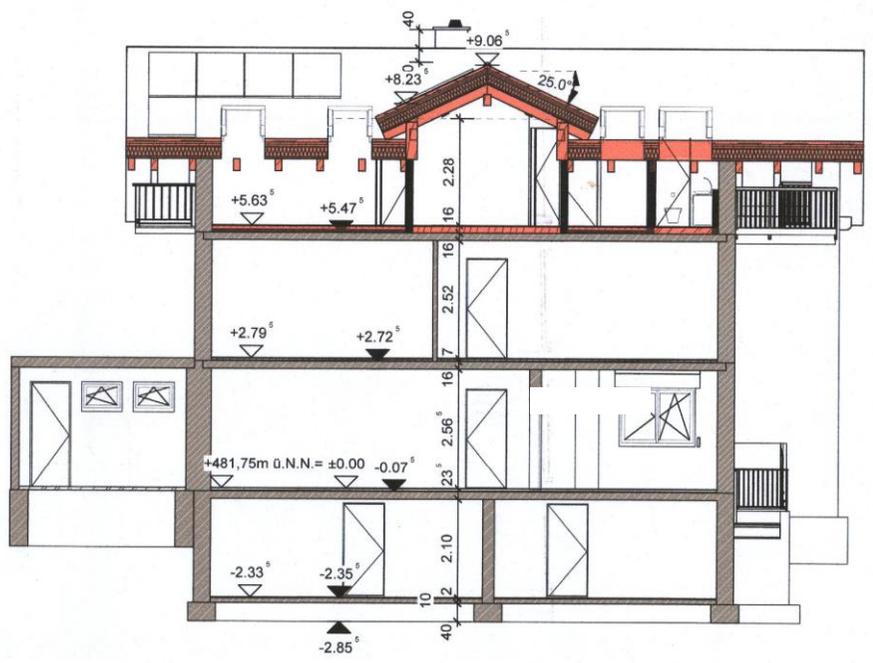


Ansicht von Süden

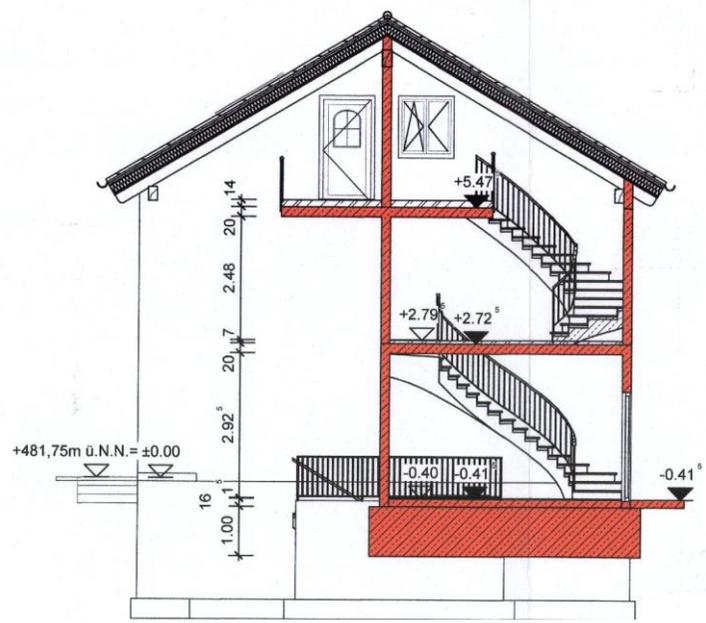


# Schnitte

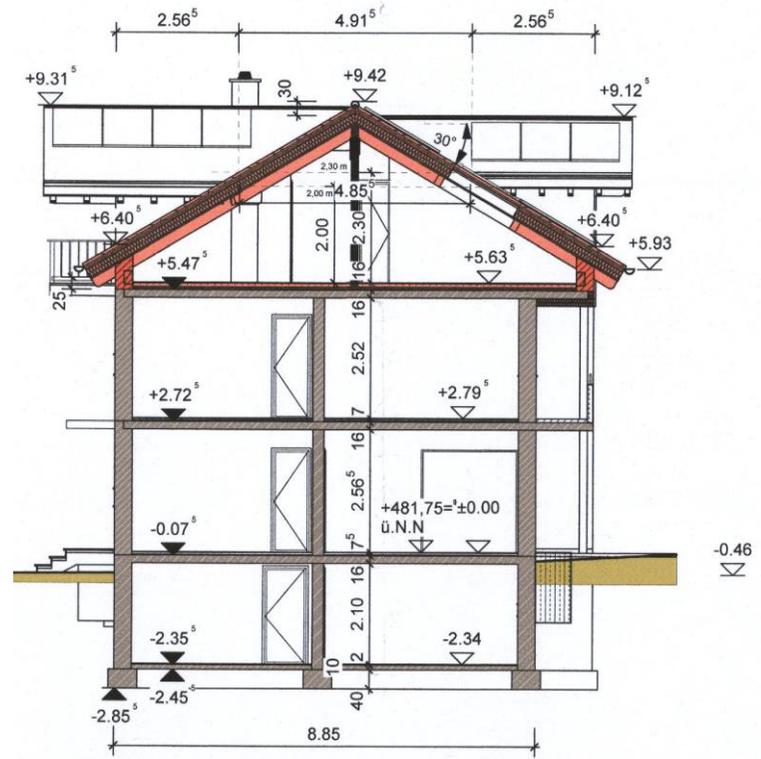
## Schnitt C - C



## Schnitt Treppenhaus



## Schnitt A - A



## Schnitt B - B

