

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort:

Vorlage-Nr: GB II/761/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 06.10.2010  
Verfasser: Erath Astrid

---

**TOP****Christian Fulgieri; Formlose Bauvoranfrage zur Befreiung vom Bebauungsplan Nr 79 "Am Egernfeld" hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze in der Einsteinstraße 35 in Garching**

---

Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

19.10.2010      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. Sachvortrag:**

Herr Christian Fulgieri reichte am 05.10.2010 eine Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Reiheneckhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 219/34, Einsteinstraße 35 in Garching ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Am Egernfeld“. Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der Baulinie beantragt.

Der Antragsteller beabsichtigt, das gesamte bestehende Gebäude um maximal 3 m zu verlängern.

Dadurch möchte der Bauherr Platz für ein zusätzliches Zimmer im 1. Obergeschoss sowie eine Erweiterung der Dachgeschossfläche und einen kleinen Freibereich unter dem Dach schaffen.

Der Bebauungsplan schreibt für dieses Grundstück unter Ziffer 3.1.8 Baugrenzgebiet H mit ca. 1380 qm Bauland folgendes vor:

GRZ = 0,35; GFZ 0,74

Parzellen-Nr. 34 (= Fl. Nr. 219/34) und 38: GF= je 214 = 428.

**Grundflächenberechnung NEU (nur Gebäude)**

Grundstücksfläche	492,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche Gebäude Bestand	115,78 m <sup>2</sup>
Wintergarten Bestand	7,88 m <sup>2</sup>
Grundfläche Neu	35,97 m <sup>2</sup>
Summe:	159,63 m <sup>2</sup>

GRZ-Berechnung:  $159,63/492 = 0,32$ . Die vorgegebene GRZ von 0,35 wird eingehalten.

**Geschossflächenberechnung**

Grundstücksfläche	492,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche EG (Vollgeschoss)	
Grundfläche EG Bestand	115,78 m <sup>2</sup>
Wintergarten Bestand	7,88 m <sup>2</sup>
EG Neu	10,41 m <sup>2</sup>

Summe Erdgeschoss:	134,07 m <sup>2</sup>
Grundfläche 1. Obergeschoss (Vollgeschoss)	
Grundfläche OG Bestand	107,79 m <sup>2</sup>
Grundfläche OG Neu	35,97 m <sup>2</sup>
Summe 1. Obergeschoss:	143,76 m <sup>2</sup>
Summe der Vollgeschosse (EG + 1. OG)	277,82 m <sup>2</sup>

GFZ-Berechnung:  $277,82 \text{ m}^2 / 492 = 0,56$ . Die für dieses Grundstück vorgegebene GFZ von 0,74 wird eingehalten.

Nachweis, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist:

Fläche Dachgeschoss gesamt (Bestand + Neu)	131,77 m <sup>2</sup>
Fläche über 2,30 m (zeichnerisch ermittelt)	ca. 72 m <sup>2</sup>
$72 \text{ m}^2 < 2/3 \text{ von } 131,77 \text{ m}^2 (=87,846 \text{ m}^2) = \text{DG kein Vollgeschoss}$	

Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze und die festgelegte Baulinie werden durch den Anbau im Norden überschritten.

Der südliche Nachbar ist der Eigentümer des angrenzenden Reihenmittelhauses (FINr. 219/35). Die Nachbarn im Osten (FINr. 219/39) und im Westen (FINr. 219/28) sind ebenfalls Reihenhaushausgrundstücke. Der durch den Anbau betroffene Nachbar im Norden ist die Stadt Garching b. München, da es sich bei der Fl.Nr. 219/86 um eine Grünanlage handelt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching b. München schreibt für Wohnungen über 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3,0 Stellplätze/Garagen vor. Diese Festsetzung wird lt. Antragsteller durch zwei Einzelgaragen auf den Fl-Nrn. 219/125 u. 219/134 sowie einem weiteren Stellplatz auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem geplanten Vorhaben zugestimmt werden.

**II. Beschlussantrag:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, gem. § 31 Abs. 2 BauGB die Befreiung von den Festsetzungen Nr. 79 „Am Egernfeld“.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

zugestellt



als Tischvorlage an den Stadtrat  
an den Ausschuss



**Anlagen**

zugestellt



als Tischvorlage an den Stadtrat  
an den Ausschuss



ggf. Anlagen benennen

Nr.	Status	Name
 1	öffentlich	01_Lageplan aktuell (464 KB)
 2	öffentlich	02_Lageplan neu (477 KB)
 3	öffentlich	03_Schnitt M 1 zu 100 (204 KB)
 4	öffentlich	04_Ansicht Nord (205 KB)
 5	öffentlich	05_Ansicht Ost (189 KB)
 6	öffentlich	06_Grundriss EG (176 KB)
 7	öffentlich	07_Grundriss OG (167 KB)
 8	öffentlich	08_Grundriss DG (252 KB)
 9	öffentlich	09_Grundriss DG kein Vollgeschoss (255 KB)