

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 m<sup>2</sup>/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 m <sup>2</sup> < 2/3 von 131,77 m <sup>2</sup> (=87,846 m <sup>2</sup> ) | = 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 Reihenhausgrundstücke. 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**

- |                   |                                     |                                  |                          |
|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>zugestellt</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | als Tischvorlage an den Stadtrat | <input type="checkbox"/> |
|                   |                                     | an den Ausschuss                 | <input type="checkbox"/> |

**Anlagen**

- |                   |                                     |                                  |                          |
|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>zugestellt</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | als Tischvorlage an den Stadtrat | <input type="checkbox"/> |
|                   |                                     | an den Ausschuss                 | <input type="checkbox"/> |

ggf. Anlagen benennen

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