

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: Bauantrag Pfarrer-Stain-Straße

Vorlage-Nr: GB II/789/2010  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 18.11.2010  
Verfasser: Zettl Klaus

---

**TOP****Yaman, Volkan; Bauantrag auf Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Kniestockhöhe auf dem Grundstück Fl. Nr. 1119/64, Pfarrer-Stain-Straße 15 in Garching**

---

## Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

30.11.2010      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. Sachvortrag:**

Herr Yaman Volkan reichte im Juni 2010 einen Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Stadt Garching für das Grundstück Fl.Nr. 1119/64, Pfarrer-Stain-Straße 10 ein. Im Rahmen einer Generalsanierung wird ein Wintergartenanbau an der Südostseite des Gebäudes sowie eine Angleichung des Daches an das kommun angrenzende Nachbargebäude beantragt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 „Pfarrer-Stain-, Pfarrer-Seeanner-Straße“

Der Wintergarten ist an der Südostseite des Gebäudes mit den Maßen 2,30 m x 4,30 m außerhalb des Bauraumes geplant. Zum südwestlich angrenzenden Nachbarn reicht der Wintergarten bis auf ca. 0,3 m heran. Hierfür liegt noch keine Nachbarzustimmung vor. Zu den anderen angrenzenden Grundstücken werden die Abstandsflächen eingehalten.

Aussagen zur Baudichte (GFZ max. 0,4) und Bodenversiegelung (GRZ max. 0,25) können aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht gemacht werden. Man kann jedoch davon ausgehen, sollten hierzu Befreiungen erforderlich sein, diese sich im Rahmen der bisher beschlossenen Befreiungen bewegen werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte für den Wintergarten die erforderliche Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze in Aussicht gestellt werden, da er energetisch sinnvoll ist und den Wohnwert des Gebäudes steigert. Ferner ist zu berücksichtigen, dass in der Vergangenheit bereits Befreiungen bzgl. Baugrenzenüberschreitungen für Hauptgebäude auf den Grundstücken Pfarrer-Seeanner-Straße 28, 34,52, Pfarrer-Stain-Straße 8 und 12 erteilt wurden.

Mit Einreichung des Bauantrages sind die Zustimmungen der Nachbarn nachzuweisen.

Die geplante Angleichung des Daches erfordert eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Kniestockhöhe von 30 cm. Geplant ist, die südöstliche Dachfläche bis zum First des kommun angrenzenden Gebäudes profilgleich zu verlängern.

Aufgrund der grundstücksrechtlichen Situation ist es nicht möglich das Gebäude insgesamt dem Nachbargebäude anzugleichen. Mit der Verlängerung der südöstlichen Dachfläche entsteht an der Nordfassade optisch ein versetzter Giebel, was an der Nordwestseite des Gebäudes eine Kniestockhöhe von ca. 1,50 m zur Folge hat. Da sich die Wandhöhe

gegenüber dem Bestand verändert, ist nach Auffassung der Verwaltung die Zustimmung des unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücks mit einer Abstandflächenübernahmeerklärung erforderlich.

Auf die zulässige GFZ wirkt sich die Kniestockerhöhung nicht aus, da kein Vollgeschoß entsteht.

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist bisher –trotz seiner Vielfalt an Gebäudetypen- durch gleichschenklige Satteldächer geprägt. Bisher wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 keine versetzten Giebel errichtet bzw. keine Befreiungen dazu erteilt. Wenn man diese gestalterische Qualität beibehalten will, sollte aus Sicht der Verwaltung hierfür keine Befreiung in Aussicht gestellt werden.

**II. Beschlussantrag:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt;

- bezüglich des Wintergartens die erforderlichen Befreiungen wegen Baugrenzenüberschreitung zu erteilen. Ebenfalls wird ggfs. eine Befreiung hinsichtlich GFZ und GRZ erforderlich. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit den erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
  
- die erforderliche Befreiung von der Festsetzung A 4 b des Bebauungsplanes für die Kniestockerhöhung nicht zu erteilen. Auf den Sachvortrag wird Bezug genommen.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

zugestellt	X	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

**Anlagen**

zugestellt	X	als Tischvorlage an den Stadtrat	<input type="checkbox"/>
		an den Ausschuss	<input type="checkbox"/>

- 1 Lageplan Bebauungsplan Nr. 98
- 1 Lageplan Grundstück
- 1 Plan Ansichten
- 1 Plan Grundriss EG