

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Bauantrag_Dorn

Vorlage-Nr: GB II/820/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 17.01.2011
Verfasser: Knott Annette

TOP 6**Dr. Reinhold Dorn; Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Flachdachhauses um ein Zimmer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1017/15 in der Weidachstraße 35 in Garching**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

10.02.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Der Antragsteller hatte bereits im Jahr 2004 eine Bauvoranfrage zur Aufstockung seines Wohnhauses in der Weidachstraße 35 gestellt.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan, nach dem das Gebiet der Weidachstraße und des Erdinger Weges bebaut worden ist, erlangte nie Rechtskraft. Die Bauvoranfrage ist daher baurechtlich nach § 34 BauGB „Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Die Seinerzeit in der Bauvoranfrage beantragten Varianten waren wesentlich größer. Die Nachbarn hatten seinerzeit einer Abstandsflächenübernahme nicht zugestimmt.

In der jetzt gestellten Bauvoranfrage ist der geplante Baukörper wesentlich kleiner. Auch die jetzt eingereichten Varianten lösen eine Abstandsflächenübernahme durch die Nachbarn aus. Der aufgestockte Raum liegt von der Gebäudekante zur Weidachstraße 9,96 m zurück. Von der Straße wäre er wohl nicht mehr einsehbar.

Bei der kleineren der beiden Varianten hat der aufgestockte Raum eine Wandhöhe von drei Metern. Die Abstandsflächen zu den Nachbarn können nicht mehr eingehalten werden. Die Außenwand des aufgestockten Zimmers hat einen Abstand von 50 cm zum Nachbarn. In Art. 6 BayBO ist geregelt, dass Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müssen. Von zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Abstandsfläche die Hälfte, mindestens jedoch drei Meter. Bei einer Kommunbebauung entfällt diese Regelung. Dies ist hier aber nicht gegeben. Auch liegt das Einverständnis der Nachbarn nicht vor.

Das Baugrundstück befindet sich in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Die Stadt hat das Bauvorhaben nur danach zu beurteilen, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der Nutzung soll weiterhin ein Wohngebäude bleiben und entspricht daher der Umgebungsbebauung. Bei der Beurteilung nach dem Maß der baulichen Nutzung ist grundsätzlich die Umgebungsbebauung zu beachten. Da es im umliegenden Gebiet mehr als 9 m hohe Gebäude gibt und weitere Aufstockungen schon vorliegen, scheint dieses Kriterium erfüllt zu sein. In einem Urteil des BVerwG stellt der 4. Senat jedoch fest, dass der Beurteilungsmaßstab für das „sich einfügen“ eines Vorhabens gemäß § 34 BauGB das tatsächlich in der maßgeblichen Umgebung prägend Vorhandene ist. Entscheidend ist daher ob und inwieweit diese Struktur als „Eigenart der näheren Umgebung“ prägend wirkt. Hierbei kann bei der vorhandenen Flachdachzeile von einer prägenden Struktur ausgegangen werden. Diese Struktur würde durch die Aufstockung unterbrochen. Die Tatbestände des § 34 BauGB sind daher nicht erfüllt.

Aus Sicht der Verwaltung scheint eine Aufstockung nur möglich, wenn das zusätzliche Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen wird. Damit würden die baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

In diesem Fall sollte die Aufstockung als Kommunbebauung vorgesehen werden.

Die Verwaltung sollte daher beauftragt werden, mit allen Eigentümern der Häuserzeile zu klären, ob sie eine Angebotsbebauungsplanung unterstützen würden.

Sollte das Einvernehmen zur Aufstockung erteilt werden, so ergeht der Hinweis, dass die für das Vorhaben benötigten Abstandsflächen nicht vorliegen. Eine Übernahmeerklärung der Nachbarn ist nicht erteilt.

II. Beschlussantrag:

Der Bau, Planungs- und Umweltausschuss

- a) erteilt sein Einvernehmen zu der Bauvoranfrage
- b) beauftragt die Verwaltung, mit den Eigentümern der Weidachstraße zu klären, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um das notwendige Baurecht für eine Aufstockung zu schaffen.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

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

Anlagen

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

ggf. Anlagen benennen