

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: Vorbescheid Doppelhaus  
Föhrenweg

Vorlage-Nr: GB II/902/2011  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 15.06.2011  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP****Antrag auf Vorbescheid von Hr. Ludwig Huber zur Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1203/8, Föhrenweg 6.**

---

**Beratungsfolge:**

Datum                      Gremium

05.07.2011      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. Sachvortrag:**

Der Bauträger, Herr Ludwig Huber, beantragt einen Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1203/8, Föhrenweg 6, Gem. Garching.

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 11,49 m \* 10,99 m, 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss, einer Wandhöhe von 6,48 m, einer Firsthöhe von 9,65 m, einem Satteldach mit 30° und 2 nach Süden gerichteten Gauben.

Das Grundstück, Fl.Nr. 1203/8, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Anhand der vorgelegten Flächenermittlung wird deutlich, dass die nördlich des Baugrundstückes gelegene Wegefläche (Fl.Nr. 1203/12) mit zur Grundstücksgröße gezählt wurde. Da es sich bei dieser Fläche aber um Gemeinschaftseigentum mit dem Nachbargrundstück Föhrenweg 6a handelt, und die o.g. Fl.Nr. für das Nachbargrundstück die Zufahrt darstellt, kann es nicht herangezogen werden. Es ist allein die Fläche des Buchgrundstückes mit 485 m<sup>2</sup> heranzuziehen, die Flächenermittlung ist zu berichtigen.

Das Doppelhaus hat eine Grundfläche von 126,28 m<sup>2</sup> und mit Garagen/Stellplätzen, Zufahrt ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 216,13 m<sup>2</sup> (= GRZ 0,45). Die Geschossfläche beträgt 252,56 m<sup>2</sup> (= GFZ 0,52), das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Die Gauben im Dachgeschoss haben eine Höhe von ca. 2,20 m und eine Breite von jeweils 3 m. Da kein Grundriss des Dachgeschosses vorliegt, ist zu befürchten, dass zumindest für diese Bereiche des Dachgeschosses die Anforderungen der BayBO für Aufenthaltsräume im Dach je nach künftiger Aufteilung nicht vorliegen. Grundsätzlich kann der Errichtung der Gauben zugestimmt werden, wenn kein Vollgeschoss im Dach entsteht.

In der näheren Umgebung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von ca. 6 m und einer GFZ bis max. 0,65 vorhanden. Nördlich des Baugrundstückes befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen (Traufhöhe 7,11 m) im Besitz der Stadt Garching. Das aktuelle Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Wandhöhe von 6,48 m, der Vollgeschosse (II), der GRZ und GFZ in die nähere Umgebung ein. Da sich die Abstandsfläche des Baukörpers nach Norden bis auf die angrenzende Fl.Nr. 1203/12 erstreckt, muss eine Übernahme der Abstandsfläche durch

die Grundstückseigentümer vorgelegt werden.

Es werden je Doppelhaushälfte 1 Garage und 1 Stellplatz nachgewiesen. Da die beiden Wohneinheiten nach der vorliegenden Flächenermittlung jeweils unter 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben werden, ist dies ausreichend.

Der Stellplatz an der westlichen Grundstücksgrenze liegt zur Hälfte auf Fl.Nr. 1203/12. Da es sich hier, wie bereits erwähnt, um die Zufahrt zum östlichen Nachbargrundstück handelt, sollten Garage und Stellplatz soweit nach Süden verschoben werden, dass sie vollständig auf dem Baugrundstück liegen.

Die überdachten Freisitze sollten entfallen, da auf einem Grundstück nach Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO die Grenzbebauung max. 15 m (Garagen bereits je 2x 6 m) betragen darf. An der östlichen Grundstücksgrenze wäre zudem eine Übernahme der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück erforderlich, da die Grenzbebauung mit Garage und anschließendem Freisitz die des Nachbargrundstückes überragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag auf Vorbescheid unter Beachtung der vorstehenden Auflagen zugestimmt werden.

## II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das Einvernehmen zur Antrag auf Vorbescheid von Hr. Ludwig Huber zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Föhrenweg 6 unter folgenden Auflagen zuzustimmen:

- Die Flächenermittlung ist zu überarbeiten und nur die Fl.Nr. 1203/8 heranzuziehen.
- Die Übernahme der Abstandsfläche des Hauptbaukörpers nach Norden auf der Fl.Nr. 1203/12 ist dinglich zu sichern.
- Die Garage und der Stellplatz an der westlichen Grenze müssen sich auf dem Baugrundstück, Fl.Nr. 1203/8, befinden.
- Die überdachten Freisitze in Verlängerung der Garagen entfallen.

## III. Verteiler:

### **Beschlussvorlage**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

### **Anlagen**

zugestellt  als Tischvorlage an den Stadtrat   
an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 Vorbescheid Föhrenweg 6 - Lageplan
- 2 Vorbescheid Föhrenweg 6 - Luftbild
- 3 Vorbescheid Föhrenweg 6 - Pläne