

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: Bauantrag Bretl/Winkler,  
Ismaninger Str. 40

Vorlage-Nr: GB II/926/2011  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 13.07.2011  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP**

**Bauantrag von Herrn Konstantin Winkler und Frau Angelika Bretl auf Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, Ismaninger Str. 44, Gem. Garching.**

---

Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

26.07.2011      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. Sachvortrag:**

Die Bauherren Bretl/Winkler beantragen eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, Ismaninger Str. 44, Gem. Garching.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 „Ismaninger Straße“ vom 25.11.1988 (d.h. BauNVO 1977 anwendbar). Der Bebauungsplan umfasst 5 Grundstücke (Hs.nr. 36-44) und trifft folgende grundlegende Festsetzungen:

- Gebietstyp:      Reines Wohngebiet (WR)
- GRZ/GFZ:      0,25/0,5
- Vollgeschosse: II
- Baugrenzen:      Bauraum festgesetzt
- Dach:              Satteldach, 23-35° - First Nord-Süd

Über ein ähnliches Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschuss vom 19.10.2010 beraten. Es sollten damals 2 Einfamilienhäuser errichtet werden, wobei das südliche Haus vollständig außerhalb der Baugrenzen lag. Um keinen Bezugsfall für eine „Bebauung in 2. Reihe“ in der Ismaninger Straße zu schaffen, und da die Erschließung des südlichen Hauses über den Auweg geplant war, wurde das Einvernehmen nicht erteilt.

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass nun ein Doppelhaus mit 3 Wohneinheiten, einer Grundfläche von ca. 242 m<sup>2</sup>, einer Geschossfläche von ca. 628 m<sup>2</sup>, 2 Vollgeschossen, Wand- bzw. Firsthöhe von 6,46 m bzw. 10,45 m, einem Satteldach mit 35° und Firstrichtung Ost-West geplant ist.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Zahl der Vollgeschosse, Dachart und -neigung, ein. Überschreitet aber die Baugrenze nach Osten, die festgesetzte GFZ und hält die Vorgaben zur Firstrichtung und der Anordnung von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten nicht ein:

- Das westliche Haus (= Haus 2) würde die Baugrenze um ca. 6m im nord-östlichen Bereich, sowie um ca. 2 m im süd-östlichen Bereich überschreiten. Im Rahmen der letztmaligen Beratung wurde eine Befreiung bei Überschreitung in Aussicht gestellt, da im weiteren Verlauf des Auwegs eine Bebauung der Grundstücke bis nahe an die östliche Grundstücksgrenze möglich ist und so eine einheitliche faktische Linie entlang des Auwegs erzeugt wird. Das Vorhaben würde sich somit auch bei Erteilung einer Befreiung in die Umgebung einfügen.

- Ein Drehen der Firstrichtung nach Ost-West ist nach Auffassung der Verwaltung durch die besondere Ecksituation des Grundstücks und aufgrund der großen Breite des Grundstücks zu vertreten. In der näheren Umgebung entlang der Ismaninger Straße, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 103, sind solche gedrehten Firstrichtungen bereits vorhanden.
- Der Bebauungsplan ist seit 1988 rechtskräftig, demnach ist die damals gültige Fassung der BauNVO (= BauNVO 1977) für die Ermittlung der GFZ heranzuziehen. Nach § 20 BauNVO 1977 ist die GFZ nach den Flächen in allen Vollgeschossen zu ermitteln, Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z.B. im Dach) sind auch zu berücksichtigen. Für das Vorhaben bedeutet dies, dass eine GFZ von ca. 628 m<sup>2</sup> (= GFZ 0,6) unter Anrechnung der Flächen im DG entsteht.  
 Nach Auffassung der Verwaltung könnte hier eine Befreiung erteilt werden, da durch die in Aussicht gestellte Bebauung mit einem Doppelhaus und einer Überschreitung der Baugrenze folglich auch mit einer Überschreitung des Maßes der Nutzung zu rechnen ist. Zudem wurde im Bereich „Wasserturmsiedlung“ in Einzelfällen auch einer Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,6 zugestimmt.  
 Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wäre die Erteilung einer Befreiung vorstellbar um den Bauherren keine Nachteile zur seit 1990 gültigen Rechtslage (hier würde DG, wenn kein Vollgeschoss, nicht angerechnet) aufzuerlegen. Die Tatbestandsmerkmale des § 31 Abs. 2 BauGB für die Erteilung einer Befreiung (Grundzug der Planung nicht berührt und Befreiung städtebaulich vertretbar) sind erfüllt.
- Die Planung sieht vor in beiden Häusern insgesamt ca. 13 Dachflächenfester und im Haus 1 einen Dacheinschnitt auf 3 m Breite vorzunehmen.  
 Der Bebauungsplan sieht vor, dass Dachflächenfenster nur als Ausstiegsluken zulässig sind, Dacheinschnitte (negative Gauben) sind generell unzulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf Grundstück, Fl.Nr. 1053/40, Ismaninger Str. 38, ein Zwerchgiebel vorhanden, sonst sind die Vorgaben eingehalten. Im weiteren Verlauf der Ismaninger Straße (außerhalb BPl.-Nr. 103) sind Dachflächenfenster und -gauben, aber keine Dacheinschnitte vorhanden.  
 Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Dacheinschnitt nicht zugestimmt werden, alternativ könnte eine Gaube oder ein Zwerchgiebel errichtet werden. Den Dachflächenfenstern sollte ebenso nicht zugestimmt werden, die Belichtung der Wohn- und Schlafräume ist über giebelseitige Fenster zu erreichen, weiter wären nach den Vorgaben des Bebauungsplanes (1 Gaube je 5 m Trauflänge) insgesamt 3 Gauben je Traufseite möglich.

Für die geplanten 4 Wohneinheiten werden insgesamt 7 Stellplätze nachgewiesen. Der Bebauungsplan trifft zur Zahl der Stellplätze keine Regelungen, anwendbar wäre die Stellplatzsatzung der Stadt Garching. Nach der vorliegenden Flächenermittlung sind folgende Wohnflächen und -einheiten geplant:

|        |                                |      |           |                  |
|--------|--------------------------------|------|-----------|------------------|
| Haus 1 | EG (87,93 m <sup>2</sup> )     | 1 WE | 2 Stpl.   |                  |
|        | OG (79,93 m <sup>2</sup> )     | 1 WE | 1,5 Stpl. |                  |
|        | DG (66,76 m <sup>2</sup> )     | 1 WE | 1,5 Stpl. |                  |
| Haus 2 | EG-DG (216,85 m <sup>2</sup> ) | 1 WE | 3 Stpl.   | <b>= 8 Stpl.</b> |

Der noch fehlende Stellplatz kann nach den Plänen noch nachgewiesen werden. Flächen im Eingangsbereich sind vorhanden. Die Pläne sind entsprechend zu ergänzen.

Der an der westlichen Grundstücksgrenze geplante Carport soll an die Nachbarbebauung anschließen und mit einem Flachdach, statt lt. Bebauungsplan Satteldach mit mindestens 22° Neigung, errichtet werden.

Nach Meinung der Verwaltung könnte insgesamt das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung zu den vorstehend genannten Befreiungen, mit Ausnahme der Dachfenster und des Dacheinschnittes, erteilt werden.

## II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag Bretl/Winkler auf Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, herzustellen. Für das Vorhaben sind insgesamt 8 Stellplätze für Kfz herzustellen.

Die Zustimmung zu folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 103 wird erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze nach Osten um ca. 6 m bzw. ca. 2 m
- Überschreitung der GFZ bis maximal 0,6
- Drehen der Firstrichtung auf Ost-West
- Errichtung eines Carports mit Flachdach

## 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