

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: BV Tasios, Kanalstr. 7

Vorlage-Nr: GB II/951/2011
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 22.09.2011
Verfasser: Balzer Oliver

TOP**Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/10, Kanalstr. 7, Gem. Garching.**

Beratungsfolge:

Datum

Gremium

11.10.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die Eheleute Konstadinos Tasios und Anita Tasios-Respondek beantragen eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1061/10, Kanalstr. 7, Gem. Garching.

Das obige Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 – Gießenweg der Stadt Garching vom 20.10.1986. Für die Ermittlung der GRZ, GFZ ist somit die Fassung der BauNVO von 1977 anzuwenden. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet "WR", eine GRZ von 0,25 bzw. eine GFZ von 0,4, 2 Vollgeschosse, und ein Baufenster auf dem o.g. Grundstück mittels Baugrenzen fest. Als Dachneigung ist für den Hauptbaukörper ein Satteldach mit 23-35°, für Garagen wird ebenfalls ein Satteldach mit mind. 22° festgesetzt.

Es die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit einer Grundfläche von 189,07 m² und einer Geschossfläche von 319,12 m², 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,69 m und einer Firsthöhe von 8,67 m. Das Haupthaus soll ein Walmdach mit 23°, der Anbau mit der Einliegerwohnung und die Garage ein Flachdach und der zur Einliegerwohnung gehörende süd-westliche Wintergarten ein Pultdach mit 12° erhalten.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bauraumes, lediglich an der nord-westlichen Baugrenze wird diese mit einem Kellerlichtschacht um ca. 0,3 m geringfügig überschritten. Die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Die GRZ von 0,25 wird eingehalten, bei der Berechnung nach der BauNVO 1977 bleiben Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen und Anlage die zulässigerweise in den Abstandsflächen errichtet werden können (z.B. Garagen) außer Betracht. Die GRZ von 0,4 wird bei einer GF von 319,12 m² (= 0,41) geringfügig überschritten. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung möglich, das Baufenster wird eingehalten und die Abstandsflächen können nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist somit nicht erkennbar und städtebaulich hat die geringfügige Überschreitung keine Bedeutung.

Die Dachform hält die Vorgaben des Bebauungsplanes bei Haupthaus und der Einliegerwohnung mit Wintergarten nicht ein. Das geplante Wohnhaus soll als sog. Stadtvilla konzipiert werden, aus architektonischen und optischen Gründen ist ein Walmdach somit die optisch ansprechendste Lösung. Die Einliegerwohnung erhält ein Flachdach, da darüber eine von OG des Haupthauses aus begehbare Terrasse errichtet werden soll. Der Wintergarten kann aus gestalterischen und technischen Gründen nur mit Pultdach ausgeführt werden. Die von der Kanalstraße gesehen vor dem Haupthaus liegende Einliegerwohnung tritt durch das

Flachdach wesentlich weniger in Erscheinung und fügt sich so sehr gut in das Gesamtkonzept der Stadtvilla und die umgebende Bebauung ein.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Dachformen zugestimmt werden, da es sich bei der Stadtvilla um ein architektonisch hochwertiges und gelungenes Konzept handelt, dass sich in die Umgebung harmonisch einfügt. Es wurde im weiteren baulichen Zusammenhang zudem bereits eine solche Stadtvilla mit Walmdach auf dem Grundstück Am Mühlbach 19 errichtet.

Für die beiden Wohneinheiten sind 3 Stpl. für das Einfamilienhaus (WF ca. 218 m²) und 1 Stpl. für die Einliegerwohnung (WF ca. 35 m²) nachzuweisen. Es werden auf dem Grundstück insgesamt 1 Garage und 3 Stellplätze errichtet.

II. Beschlussantrag:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der Eheleute Tasios auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Kanalstr. 7 herzustellen.

Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der westlichen Baugrenze und der Dachformen wird erteilt.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt	☒	als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
		an den Ausschuss	☐

Anlagen

zugestellt	☒	als Tischvorlage an den Stadtrat	☐
		an den Ausschuss	☐

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 BPl. 94 Gießenweg
- 3 EG mit Freiflächen
- 4 Ansicht NordWest
- 5 Ansicht SüdWest