

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: Voranfrage Schneider, Aufstockung Königsberger Str. 13

Vorlage-Nr: GB II/971/2011  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 17.10.2011  
Verfasser: Balzer Oliver

**TOP****Voranfrage von Frau Sylvia Schneider zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück Königsberger Str. 13, Gem. Garching.**

## Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

08.11.2011      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

**I. Sachvortrag:**

Die Grundstückseigentümerin Frau Sylvia Schneider legt im Rahmen eines ersten Vorgesprächs mit der Verwaltung Pläne zu einer formlosen Anfrage über die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem eigenen Grundstück, Fl.Nr. 1051/4, Königsberger Str. 13, Gem. Garching vor.

Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass die Flachdächer aus den 70er Jahren sanierungsbedürftig sind und im Rahmen einer Nachverdichtung durch Aufstocken auf den großzügigen Grundstücken Wohnraum für mehrere Generationen geschaffen werden könnte. Bei einer späteren Betreuungssituation kann so flexibler reagiert werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 - Garching Ost (Bungalows) der Stadt Garching vom 29.05.70. Für das Baugrenzgebiet A setzt der Bebauungsplan ein reines Wohngebiet "WR", eine GRZ/GFZ von jeweils max. 0,3, den überbaubaren Bereich des Grundstücks mittels Baugrenzen, eine max. Wandhöhe von 4,50 m, zwingend 1 Vollgeschoss, und ein Flachdach mit 0-5° Neigung fest.

Im Baugrenzgebiet B wurde bereits eine Änderungsplanung (Nr. 30a vom 25.11.94) rechtskräftig.

Die Voranfrage beinhaltet die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit 5 Wohneinheiten und das Aufstocken um 1 weiteres Vollgeschoss. Es soll der vorhandene Bestand des Kellers erhalten und erst ab der Bodenplatte des Erdgeschosses neu aufgebaut werden.

Das EG soll Fläche von 15,82 m \* 12,71 m haben, daraus ergeben sich eine Grundfläche von 201,07 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 402,14 m<sup>2</sup> (= GRZ / GFZ von 0,19 / 0,38). Durch das Aufstocken entstehen 2 Vollgeschosse. Bei einem geplanten Flachdach ergibt sich durch unterschiedliche Geländehöhen eine Wandhöhe im Norden von ca. 6 m und im Süden von ca. 6,74 m.

Der Zugang zu den Wohneinheiten im Obergeschoss und der Abgang in den Keller sollen künftig über eine außenliegende Treppe an der Nordseite erfolgen. Nach den Bestandsplänen wurde das derzeitige Wohnhaus innerhalb der Baugrenzen errichtet, es steht mit dem nord-östlichen Eck auf der nördlichen Baugrenze. Damit würde der Zugang zum Obergeschoss wie der Abgang in den Keller zum größten Teil außerhalb des Bauraumes liegen.

Aus den vorliegenden Plänen ergibt sich, dass von den 5 Wohneinheiten 4x eine Wohnfläche von 40-80 m<sup>2</sup> und 1x eine Wohnfläche von 80-156 m<sup>2</sup> vorliegt. Nachdem der Bebauungsplan keine Regelungen zur Anzahl der Stellplätze trifft, ist die Stellplatzsatzung der Stadt Garching anzuwenden, es müssen insgesamt 8 Stellplätze nachgewiesen werden. Wie

in der beiliegenden Ansicht dargestellt werden zusätzlich zur bestehenden Doppelgarage 3 Carports errichtet, die vor den Carports liegenden Stellplätze können ebenfalls anerkannt werden. Es sind somit 10 Stellplätze nachgewiesen.

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist anzumerken, dass diese zu den kritischen Seiten (Norden, Osten) nachgewiesen werden können. Nach Norden beträgt die Wandhöhe ca. 6 m, das Gebäude hat einen Abstand von mindestens 4 m zur Grenze. Nach Osten beträgt die Wandhöhe maximal 6,74 m, der Grenzabstand beträgt 3,4 m. Bei Anwendung des 16 m-Privilegs kann die Wandhöhe an maximal 2 Gebäudeseiten auf ½ reduziert werden, d.h. nach Norden sind 3 m und nach Osten 3,37 m erforderlich, die Abstandsflächen sind demnach eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung widerspricht das Vorhaben dem rechtskräftigen Bebauungsplan in zentralen Punkten des Maßes der Nutzung (GFZ, Vollgeschosse, Wandhöhe). Das Vorhaben erscheint somit nicht im Rahmen einer Befreiung, sondern nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes als genehmigungsfähig.

Es wird empfohlen, bei entsprechendem Interesse an einer Änderungsplanung, einen Vorwurf für eine weitere Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 auf Grundlage der Voranfrage zu erarbeiten. Die Verwaltung wird vorher das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Änderungsplanung abfragen.

**II. Beschlussantrag:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zur formlosen Voranfrage von Frau Schneider auf Errichtung eines Mehrgenerationenhauses auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1051/4, Königsberger Str. 13 im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 30 nicht in Aussicht zu stellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Interesse an einer Änderungsplanung auf Grundlage der Voranfrage zu ermitteln.

**III. Verteiler:**

**Beschlussvorlage**

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

**Anlagen**

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

Anlagen:

- 1 Lage mit Baugrenzen
- 2 Grundriss, Schnitt, Ansicht
- 3 BPI-Nr. 30