

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt  
Stichwort: BV Bretl/Winkler, Ismaninger Str.  
44, Tektur Fenster, Einschnitt im Dach

Vorlage-Nr: GB II/977/2011  
Status: öffentlich  
AZ:  
Datum: 26.10.2011  
Verfasser: Balzer Oliver

**TOP**

**Tektur zum Bauantrag von Herrn Winkler und Frau Bretl auf Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, Ismaninger Str. 44, Gem. Garching;  
Änderung Dachflächenfenster und Dacheinschnitt**

## Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

08.11.2011      Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

**I. Sachvortrag:**

Die Bauherren Winkler/Bretl beantragten eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Carport und Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, Ismaninger Str. 46, Gem. Garching. Über den Bauantrag hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 26.07.2011 beraten und diesem, mit Ausnahme der Dachflächenfenster und des Dacheinschnittes zugestimmt.

In der Zwischenzeit wurden durch den Architekten nochmals Gespräche bezüglich der Gestaltung der Dachfläche mit der Verwaltung geführt. Es wurde klargestellt, dass es sich neben dem Dacheinschnitt bei der letztmaligen Anordnung nicht um 13 Dachfenster handelte, es sollten vielmehr Dachfenster und Sonnenkollektoren bandartig nebeneinander angeordnet werden. Insgesamt sollen 5 Dachfenster und ca. 12 Kollektoren errichtet werden.

Die Planung wurde daraufhin nochmal überarbeitet, stellt nur noch die Dachflächenfenster und den Dacheinschnitt auf der Südseite dar und wird mit der Bitte um Zustimmung zu einer Befreiung vom Bebauungsplan nochmals vorgelegt. Zur Begründung wird vorgebracht, dass mit einem Dacheinschnitt und Dachflächenfenstern eine gute Nutzung des DG gewährleistet, und die Ansicht des Gebäudes dadurch nicht beeinträchtigt würde. Zudem ist die südliche Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie prädestiniert. Das Doppelhaus soll eine architektonisch hochwertige und gleichzeitig gestalterisch harmonische Lösung bieten. Die zulässige Errichtung von Dachgauben würde sich optisch nicht in das Gesamtkonzept einfügen.

Das Grundstück, Fl.Nr. 1053/46, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 - Ismaninger Straße. Dieser legt u.a. fest, dass Dachfenster nur als Ausstiegsluken zulässig und Dacheinschnitte unzulässig sind.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Argumentation für die Dachfenster und den -einschnitt nachvollzogen werden. Aus gestalterischen und optischen Gesichtspunkten wirkt die Giebel- bzw. südliche Traufansicht ohne Gauben ruhiger und harmonischer. Zudem hat sich die Baukultur seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 1988 deutlich verändert. Dachflächenfenster sind zur Belichtung und Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vielfach anzutreffen und inzwischen ebenso genehmigungsfrei möglich wie die Anordnung von Sonnenkollektoren in der Dachfläche. Die Errichtung eines Dacheinschnittes (Breite ca. 3 m) ist gestalterisch harmonischer als die zulässigen Gauben. Zudem würde sich die anrechenbare Geschossfläche im DG (Planung 0,6 – Bebauungsplan 0,5) durch die Gauben noch zusätzlich erhöhen.

Aus Sicht der Verwaltung könnte nach der Klarstellung der Anordnung des Dacheinschnittes (Breite max. 3 m) und der Dachflächenfenster wie in der Planung dargestellt zugestimmt werden.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist genehmigungsfrei möglich, aus gestalterischen Gründen wird aber empfohlen diese in der südlichen Dachfläche bandartig oberhalb des Dacheinschnittes und der Dachfenster anzuordnen.

**II. Beschlussantrag:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung zu den nachfolgend genannten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 für das Bauvorhaben Bretl/Winkler auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Ismaninger Str. 44 herzustellen:

- Errichtung eines Dacheinschnittes mit max. 3 m Breite
- Errichtung von Dachflächenfenstern in der Südfassade

**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 Ansichten
- 3 Luftbild