

Vorlage Nr.: GB II/131/2012
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Zwerchgiebel Heim, Jägerkampweg 36
Aktenzeichen.:
Datum: 10.04.2012
Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Bauantrag von Dr. Carolin Heim zur Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück Jägerkampweg 36, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

03.05.2012 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Frau Dr. Carolin Heim beantragt den Neubau eines Zwerchgiebels in der nord-westlichen Dachfläche des Hauses auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1877/28, Jägerkampweg 36, Gem. Garching. Zur Antragsbegründung wird vorgebracht, dass die Nutzung des Dachgeschosses geplant ist, und mittels Zwerchgiebel eine gut nutzbare Fläche mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,30 m entsteht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 – Am Riemerfeld Nr. 1 vom 02.0.41984, Teilfläche 8. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet und für die Teilfläche 8 eine GF von 1.169 m² (+ zusätzlich 20 % im DG), 2 Vollgeschosse sowie Baugrenzen fest. Zu Zwerchgiebeln wird in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 6.2 festgesetzt, dass Zwerchgiebel als Ausnahme bis zu 3,5 m Breite zulässig sind, wenn diese mit Baukörper und Fassade zusammenstimmen. Farbe und material sind der Dachdeckung anzupassen.

Der geplante Zwerchgiebel soll über einen bis ins 1. OG reichenden Vorbau errichtet und eine Breite von 3,5 m bzw. eine Höhe von 2,15 m haben. Der Zwerchgiebel würde somit ca. 0,19 m unter dem Hauptfirst enden und eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 13,5 m² im DG bedeuten.

Die Prüfung der Bestandsunterlagen durch die Verwaltung ergab, dass im Bestand für alle Häuser des Teilbereiches 8 (= Jägerkampweg 26 – 40) eine GF von 1.163 m² vorhanden ist. Für Hausnummer 36 ist eine anteilige GF von 124,10 m² im Bestand vorhanden. Da bisher das DG nicht ausgebaut wurde, wäre die möglicherweise zusätzlich im DG anfallende GF durch den im Bebauungsplan geregelten Zuschlag von 20 % im DG (= ca. 25 m²) gedeckt.

Es sollte aus Sicht der Verwaltung durch die Ecksituation des Hauses Jägerkampweg 36 besonderer Wert darauf gelegt werden, dass sich das Vorhaben harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt. Demnach sollte der Zwerchgiebel die notwendige Unterordnung zum Hauptfirst einhalten, und einen Abstand von mind. 0,5 m zum Hauptfirst aufweisen. Durch die Höhe des Zwerchgiebels und dem damit verbundenen Heranrücken bis 0,19 m an den Hauptfirst, sowie dem Übertreten der bestehenden Dachlinie (s. Ansicht Südost), ist nach Meinung der Verwaltung ein Einfügen nicht mehr gegeben.

Vom Antragsteller wird als möglicher Bezugsfall die ebenfalls sehr nahe am First errichtete Dachgaube auf dem Grundstück Zugspitzweg 16 angeführt (s. Anlage).

Aus Sicht der Verwaltung ist hierzu anzumerken, dass es sich nur um eine Dachgaube handelt. Zudem rückt diese nicht an dem Hauptfirst, sondern einen untergeordneten First im 1. OG heran. Somit kann auch hier noch von einer Unterordnung gesprochen werden.

Im Weiteren wurden von der Verwaltung die in der näheren Umgebung vorhandenen Dachgauben und Zwerchgiebel begutachtet (s. Anlage Umgebung). Es konnten hierbei keine Zwerchgiebel oder Dachgauben gefunden werden, die ein ähnliches Heranrücken an den Hauptfirst aufweisen.

Von der Verwaltung wird der Wunsch des Antragstellers, das Dachgeschoss nutzen zu können nicht verkannt. Durch den nach Bebauungsplan zulässigen GF-Zuschlag im DG, wäre dies auch grundsätzlich vorstellbar. Es sollte aber durch die besondere Ecksituation des Hauses besser eine weniger dominierende Lösung (z.B. Dachgaube) gewählt werden.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag auf Errichtung eines Zwerchgiebels nicht herzustellen.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag von Dr. Carolin Heim auf Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Grundstück Jägerkampweg 36 nicht herzustellen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

Anlagen:

- 1 Zwerchgiebel Heim - Lageplan
- 2 Zwerchgiebel Heim - Pläne
- 3 Zwerchgiebel Heim - Ansicht Jägerkampweg 36
- 4 Zwerchgiebel Heim - Zugspitzweg 16
- 5 Zwerchgiebel Heim - Bilder Umgebung