

Vorlage Nr.: GB II/346/2012  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: Kagerer, Ausbau DG, Gießenweg 4  
Aktenzeichen.:  
Datum: 17.12.2012  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP**

Bauantrag von Marianne und Richard Kagerer zum Anbau und Aufstockung der Garage bei einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Gießenweg 4, Gem. Garching.

---

## Beratungsfolge:

Datum Gremium

22.01.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Bauherren Kagerer legen einen Bauantrag zum Anbau eines bestehenden Wohnhauses sowie zum Aufstocken der Garage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1053/2, Gießenweg 4, Gem. Garching, vor.

Über das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bauanträge vom 02.06.2005 beraten, dem Vorhaben wurde damals zugestimmt. Aus Kostengründen erfolgte bislang nur der Ausbau des Dachgeschosses, die Genehmigung ist zwischenzeitlich abgelaufen und muss nun neu beantragt werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 – Gießenweg vom 22.11.1983 (Nr. BL 29/82). Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet "WR", einen Bauraum, eine GRZ / GFZ von 0,25 / 0,4 und max. 2 Vollgeschosse fest. Aufgrund des vorliegenden Haustyps "E+1+D" ist zudem ein Satteldach mit 23 - 35° Neigung zulässig.

Die aktuell vorliegende Planung sieht zusätzlich zur Planung 2005 einen Anbau im EG, sowie einen Windfang im Eingangsbereich vor, hierdurch kommt es zu einer Flächenmehrung von ca. 40 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich eine GRZ von 0,34 (= 283,26 m<sup>2</sup>) und eine GFZ von 0,45 (= 377,25 m<sup>2</sup>). Die geplante Aufstockung der Garage soll im Vergleich zur Planung 2005 unverändert erfolgen, dadurch entsteht über der Garage eine weitere Wohneinheit mit ca. 39,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Speicherraum.

Die nochmalige Erhöhung der GRZ wird von der Verwaltung kritisch betrachtet, erscheint aber da bereits in der Planung 2005 einer GRZ von 0,31 zugestimmt wurde, gerade noch vertretbar. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken können nachgewiesen werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass hierdurch ein Bezugsfall für die weitere Nachverdichtung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 94 geschaffen werden könnte. Die Überschreitung der GRZ beläuft sich auf ca. 35%, die der GFZ auf ca. 12 %. Bei den in der Nachbarschaft errichteten 3-Spännern wurde die GRZ jeweils eingehalten.

Die Überschreitung der GFZ wird ebenfalls als vertretbar erachtet und ist, da im OG keine Flächen-erweiterung stattfindet, die Folge der GRZ-Überschreitung. Weiter gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Bezugsfälle, wo einer GFZ von 0,56 (3-Spänner, Gießenweg 8) zugestimmt wurde.

Für die 4 Wohneinheiten sind insgesamt 7 Stellplätze nachzuweisen. Es sind im Bestand 5 Stellplätze vorhanden, ein Carport mit 2 weiteren Stellplätzen wird im Zuge der Baumaßnahme errichtet. Es wird

von der Verwaltung jedoch dringend empfohlen die Anordnung der Stellplätze in der Einfahrt zu überplanen. Wie im EG-Grundriss dargestellt sollen 3 Stellplätze angeordnet werden, STP3 würde die Zufahrt zur Doppelgarage unmöglich machen. Es wäre aus Sicht der Verwaltung die bessere Anordnung, den Stellplatz im Carport unterzubringen, alternativ kann er auch als offener Stellplatz neben der Zufahrt errichtet werden.

Insgesamt kann dem Bauantrag aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der Bauherren Kagerer auf Anbau und Garagenaufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Gießenweg 4 herzustellen.

Die Zustimmung zu Überschreitungen der GRZ auf 0,34 und der GFZ auf 0,45 wird erteilt. Der STP3 ist aus dem Bereich der Garagenzufahrt zu verlegen und dem Carport zuzuordnen bzw. westlich der Zufahrt anzuordnen.

## **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 Lageplan
- 2 Grundriss EG-OG
- 3 Ansichten
- 4 Fotos
- 5 BPl.-Nr. 94