

Vorlage Nr.: GB II/378/2013  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: Karl&Peteranderl; 3-Spänner Pf.-Seeanner-Str. 20  
Aktenzeichen.:  
Datum: 21.01.2013  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP**

Bauantrag der Bauherrengemeinschaft Jochen Karl & Johannes Peteranderl auf Neubau eines Reihenhauses (3-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück Pf.-Seeanner-Str. 20, Gem. Garching.

---

## Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.02.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Bauherren Karl & Peteranderl legen einen Bauantrag für die Errichtung eines 3-Spanners mit Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1124/2, Pf.-Seeanner-Str. 20, Gem. Garching vor, es sollen insgesamt 4 Wohneinheiten entstehen.

Geplant ist die Errichtung eines Reihenhauses mit 23,02 m \* 11,60 m, wobei das Mittelhaus auf der Gartenseite um 1,18 m zurückspringt. Das Reihenhaus soll eine Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 504 m<sup>2</sup>, eine Traufhöhe von 6 m, 2 Vollgeschosse und ein Satteldach mit 35° Neigung haben. Aufgrund der größeren Giebelseiten ergeben sich für die beiden Endhäuser Firsthöhen von 10,60 m und für das Mittelhaus von 10 m. Das Mittelhaus soll an der Westseite zur Belichtung des Dachgeschosses 2 Schleppgauben mit 5° Neigung erhalten, zudem sind insgesamt 9 Dachflächenfenster geplant.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Pf.-Seeanner-Straße Mitte“ vom 14.08.1970. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet, einen Bauraum mittels Baugrenzen, zwingend 2 Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 6 m, eine Dachneigung von 27° sowie eine GRZ von 0,4 bzw. eine GFZ von 0,7 fest.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich GRZ (0,31) und GFZ (0,62), der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe ein. Das Reihenhaus überschreitet aber die Festsetzung der Dachneigung und das Baufenster.

Aus Sicht der Verwaltung könnte einer Dachneigung von 35° zugestimmt werden, da dann eine Dachgeschossnutzung und die Errichtung von Gauben sinnvoll möglich wäre. Zudem sind solche Dachneigungen in der Umgebung bereits vorhanden.

Das Vorhaben überschreitet das Baufenster nach Norden um ca. 1,5 m, nach Süden um ca. 7 m und im Osten um ca. 2 m. Nach Auffassung der Verwaltung erscheint eine Befreiung möglich, da das Vorhaben die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und die erforderlichen Abstandflächen einhält. Die Durchsetzung des mit Bebauungsplan festgesetzten Baufensters würde eine unbillige Härte bedeuten, da der Bebauungsplan nur insgesamt 4 Grundstücke (Fl.Nrn. 1124/2, 1126 (jetzt 1126, 1126/2), 1127/2 (jetzt 1127/2, 1127/5) und 1127/3) umfasst, aber mit Ausnahme des gegenständlichen Grundstückes die Baufenster aller weiteren Grundstücke ausreichend Raum für weitere Nachverdichtung bieten. Dies sollte, unter Beachtung der weiteren Vorgaben zum Maß der Nutzung und der Abstandflächen, auch für das Grundstück Pf.-Seeanner-Str. 20 gelten. Da wie vorstehend geschildert die weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung eingehalten werden und das Vorhaben insgesamt städtebaulich vertretbar ist, empfiehlt die Verwaltung den beantragten Befreiungen zur Überschreitung des

Baufensters zuzustimmen.

Sämtliche angrenzenden Nachbarn haben auf dem Bauantrag unterschrieben und ihr Einverständnis erteilt.

Für das Vorhaben sind gemäß der Wohnflächen der jeweiligen Wohneinheiten (Haus 1: 179,94 m<sup>2</sup>, Haus 2: 154,93 m<sup>2</sup>, Haus 3: 127,66 und 91,90 m<sup>2</sup>) insgesamt 9 Stellplätze nachzuweisen. Es werden 3 Garagen und 6 Stellplätze errichtet, der Stellplatznachweis kann also als erfüllt betrachtet werden.

## **II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der Bauherren Karl & Peteranderl auf Errichtung eines 3-Spanners mit Garagen auf dem Grundstück Pf.-Seeanner-Str. 20 herzustellen.

Das Einverständnis zur beantragten Überschreitung des Baufensters und zur Erhöhung der Dachneigung auf 35° wird erteilt.

## **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 Grundrisse
- 3 Ansichten
- 4 Bebauungsplan Nr. 17
- 5 Baugrenzen