BESCHLUSSVORLAGE

| | |
|---|---|
| Vorlage Nr.: | GB II/392/2013 |
| Status: | öffentlich |
| Geschäftsbereich: | GB II Bau - Planung - Umwelt |
| Stichwort: | Voranfrage Horataci, Pf.-Seeanner-Str. 27 |
| Aktenzeichen.: | |
| Datum: | 01.02.2013 |
| Verfasser: | Balzer Oliver |

**TOP**
Voranfrage von Herrn Zoran Zivkovic zur Errichtung eines 3-Spännerns mit Garagen auf dem Grundstück Pfarrer-Seeanner-Str. 27, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium |
|---|---|
| 05.02.2013 | Bau-, Planungs- und Umweltausschuss |

## I. SACHVORTRAG:

Herr Zivkovic legt eine Voranfrage für die Möglichkeit der Errichtung eines 3-Spänners mit Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1119/4, Pf.-Seeanner-Str. 27, Gem. Garching vor. Die Voranfrage beinhaltet die Fragestellung, ob die Errichtung des 3-Spänners mit Überschreitung der östlichen Baugrenze, der GRF und der GFZ wie in den Plänen dargestellt möglich ist.

Die vorliegende Planung sieht einen 3-Spänner, bei dem die vorderen beiden Wohneinheiten (Haus 1 und 2) um 45° nach Westen gedreht wurden, vor. Die drei Häuser verfügen insgesamt über eine Grundfläche von 200,18 m², sollen zwei Vollgeschosse und eine Geschossfläche von 402,08 m², ein Satteldach mit 35° Neigung, sowie eine Wand- und Firsthöhe von 5,98 m bzw. 10,18 m aufweisen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplane Nr. 98 „Pf.-Stain- / Pf.-Seeanner-Str." vom 03.08.1987 (Nr. BL 6/84). Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Baufenster, eine GRZ/GFZ von 0,25/0,40, geschlossene Bauweise und aufgrund der gewünschten Haustyps ein Satteldach mit 23-35° Neigung sowie eine Haustiefe von max. 12 m vor.

Die Planung überschreitet mit Haus 3 das festgesetzte Baufenster nach Osten um max. 1,20 m und mit einer Fläche von ca. 10 m². Der 3-Spänner überschreitet mit einer GRZ von 0,29 und einer GFZ von 0,59 die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Baumasse an sich, bzw. die Überschreitung der östlichen Baugrenze sind aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, da der festgesetzte Bauraum mit einer Fläche von ca. 231 m² auch eine deutlich höhere GRZ als 0,25 ermöglichen würde. Zudem ist der Baukörper so angeordnet, dass die Überschreitung an der Ostseite durch eine Unterschreitung an der Westseite ausgeglichen würde. Um zudem den Häusern 1 und 2 der Planung auch genügend Freiflächen zu ermöglichen, wäre in diesem Fall die Anordnung des Baukörpers und die Überschreitung der GRZ/GFZ vertretbar.

Äußerst kritisch stuft die Verwaltung aber die Situation an der süd-westlichen Hausseite ein. Die Wand würde dort im Mittel ca. 4,30 m von der Nachbargrenze (zu Nr. 29) entfernt stehen. Weiter sollen 2 Garagen an der süd-westlichen Grenze angeordnet werden. An bzw. auf dieser Grenze befindet sich auch die Nachbargarage mit Satteldach, welche eine Wand- bzw. Firsthöhe von 2,70 m bzw. 5,50 m aufweist. Nach Meinung der Verwaltung wäre Haus 2 der Planung, dessen Terrassen- und Gartenbereich in Richtung des Nachbargrundstückes ausgerichtet ist, hierdurch in der Summe städtebaulich deutlich benachteiligt.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan geschlossene Bauweise festsetzt, d.h. es ist ein Anbau an die Grenzgarage vorgeschrieben. Die Tatsache, dass der gegenständliche 3-Spänner in offener Bauweise errichtet werden soll, bedarf also einer Befreiung vom Bebauungsplan.

Eine Befreiung kommt u.a. dann in Betracht, wenn die Befreiung städtebaulich- und mit nachbarlichen und öffentlichen Belangen vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB). Da die Planung die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhält, ist eine Beeinträchtigung öffentlicher und nachbarlicher Belange zunächst nicht zu befürchten. Die städtebauliche Vertretbarkeit wird von der Verwaltung aber auch hier sehr kritisch gesehen, da befürchtet wird, dass der Fassaden- und Gartenbereich von Haus 2 durch Verschattung nicht die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfüllt.

Für die drei Wohneinheiten mit Wohnflächen von jeweils ca. 140 m² sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Die Planung umfasst 3 Garagen und 3 offene Stellplätze und erfüllt diese Vorgaben.

Aus Sicht der Verwaltung sollten, um die Qualität der Planung in Bezug auf Haus 2 zu erhöhen, folgende Änderungen durchgeführt werden:

1) Der Eingang zu Haus 2 wird in den Bereich der süd-westlichen Gebäudeseite verlegt.
2) Die fußläufige Erreichbarkeit von Haus 2 wird dadurch gewährleistet, dass zwischen den Garagen ein Durchgang von 1 m entsteht.

Hierdurch würde der kritische Bereich entschärft und zudem könnte die Westseite als Gartenseite für Haus 2 voll genutzt werden. Mit dem Planer wurde dies am 01.02.2013 nochmals erörtert, es wurde zugesagt eine überarbeitete Planung kurzfristig als Tischvorlage zu liefern. Aus Sicht der Verwaltung wäre unter diesen Maßgaben eine Zustimmung zur Voranfrage grundsätzlich vorstellbar.

## II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zur Voranfrage von Herrn Zoran Zivkovic auf Errichtung eines 3-Spänners mit Garagen auf dem Grundstück Pf.-Seeanner-Str. 27 unter Beachtung der von der Verwaltung angeregten Änderungen grundsätzlich in Aussicht zu stellen.

Die notwendigen Befreiungen für die Überschreitung der östlichen Baugrenze, der GRZ bzw. GFZ und der geschlossenen Bauweise können in Aussicht gestellt werden.

## III. VERTEILER:

| BESCHLUSSVORLAGE: | | ANLAGE(N): | |
|---|---|---|---|
| ▪ zugestellt | ☐ | ▪ zugestellt | ☐ |
| ▪ als Tischvorlage an den Stadtrat | ☐ | ▪ als Tischvorlage an den Stadtrat | ☐ |
| ▪ als Tischvorlage an den Ausschuss | ☒ | ▪ als Tischvorlage an den Ausschuss | ☒ |

Anlagen:
1 Planung
2 Bebauungsplan
3 Luftbild
4 Fotos
5 Ansicht Nachbar