

Vorlage Nr.: GB II/405/2013
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
 Stichwort: Voranfrage Hötzl, Breslauer Str. 40
 Aktenzeichen.:
 Datum: 25.02.2013
 Verfasser: Balzer Oliver

TOP

Formlose Voranfrage von Helmut und Charlotte Hötzl zum Anbau eines barrierefreien Bades im Erdgeschoss auf dem Grundstück Breslauer Straße 40, Gem. Garching.

Beratungsfolge:

Datum Gremium

07.03.2013 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Die Eheleute Helmut und Charlotte Hötzl reichen eine formlose Voranfrage zum Anbau eines barrierefreien Bades im Erdgeschoss auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1052/60, Breslauer Str. 40, Gem. Garching ein. Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des nördlich des Hauses gelegenen eingeschossigen Anbaus um 4 m * 3 m für ein Bad. Als Begründung wird vorgebracht, dass die Bauherren das Haus altersgerecht umbauen und das Erdgeschoss barrierefrei gestalten wollen. Das Bad befindet sich derzeit im OG und soll in das EG verlegt werden.

Im Zuge der Voranfrage werden folgende Fragen gestellt:

- 1) Kann das Bauvorhaben über eine isolierte Befreiung von Bebauungsplan realisiert werden, obwohl sich der Anbau nicht im vorgesehenen Baufenster befindet?
- 2) Kann auf die Übernahme von Abstandsflächen durch den Anbau auf das Nachbargrundstück, Fl.Nr. 1052/59, verzichtet werden?
- 3) Sind im Bebauungsplan GRZ und GFZ festgelegt, könnte bei Überschreitung durch den Anbau isoliert davon befreit werden?
- 4) Ist der Anbau städtebaulich vertretbar und genehmigungsfähig?

Das Grundstück, Fl.Nr. 1052/60, befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Garching/Ost I Neuaufstellung“ vom 06.02.91. Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet „WR“, eine GRZ bzw. GFZ von 0,4 bzw. 0,8 fest. Zudem gibt es Bauräume für den Hauptbaukörper mit zwingend 2 Vollgeschossen und für einen eingeschossigen Zwischenbau. Im Bereich mit 2 Vollgeschossen beträgt die zulässige Trauf-/Firsthöhe 6,50 m/10 m, im eingeschossigen Bereich ist eine Traufhöhe von max. 3,80 m festgesetzt.

Die Verwaltung nimmt zu den o.g. Fragen wie folgt Stellung:

- zu 1) Für die Lage des Anbaus außerhalb des Baufensters ist eine Befreiung erforderlich. Die Nachbarn, auch der unmittelbar betroffene nördlichen Nachbar, Fl.Nr. 1052/59, Breslauer Str. 38, haben ihr Einverständnis erteilt und auf den Planunterlagen unterschrieben. Nach Ermittlung durch die Verwaltung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu GRZ

und GFZ auch mit Anrechnung der Fläche des Anbaus eingehalten (GRZ 0,36, GFZ 0,53), somit könnte der Überschreitung zugestimmt werden.

- zu 2) Auf Rückfrage erklärt das für die Erteilung einer möglichen Befreiung zuständige Landratsamt München, dass aufgrund der vorliegenden Unterlagen hierzu keine Äußerung erfolgen kann. Es wird geraten mit dem Sachbearbeiter, Herrn Scholz, einen Termin zur Klärung zu vereinbaren.
- zu 3) Da wie vorstehend ermittelt, die GRZ und GFZ nicht überschritten werden, ist eine Befreiung nicht notwendig.
- zu 4) Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar, es wird keine weitere Wohneinheit geschaffen, sondern der vorhandene Wohnraum altersgerecht umgebaut. Die Zustimmung zur Überschreitung des Baufensters mit dem Anbau sollte in Aussicht gestellt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt der Voranfrage von Herrn und Frau Hötzl zuzustimmen und das Einvernehmen bei Vorlage eines Bauantrages in Aussicht zu stellen.

Hinsichtlich der Frage der Abstandsflächen ist mit dem zuständigen Landratsamt München Kontakt zur Klärung aufzunehmen.

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 Bebauungsplan
- 3 EG Bestand
- 4 Planung Anbau
- 5 Nachbarunterschriften