

Vorlage Nr.: GB II/335/2018  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: Dachgeschossausbau Wendelsteinweg 6  
Aktenzeichen.:  
Datum: 27.03.2018  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**TOP**

Antrag auf Dachausbau und Dachraumerweiterung im Wendelsteinweg 6, Fl.Nr. 17/67, Gem. Garching

---

Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

10.04.2018              Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt den Dachausbau und die Dachraumerweiterung im Wendelsteinweg 6, Fl.Nr. 17/67, Gem. Garching.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Am Riernfeld Nr. 1“ vom 08.11.1984. Es findet somit die BauNVO von 1977 Anwendung. Bei der GR-Ermittlung bleiben die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen unberücksichtigt. Bei der GF-Ermittlung sind die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich der dazugehörigen Treppenräume mitzurechnen. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Geschossfläche ohne DG von 285 m<sup>2</sup> und 352 m<sup>2</sup> mit DG, sowie einen Bauraum fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Geplant ist, eine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss herzustellen. Die als Speicher genehmigten Räume sollen umgebaut werden. Zusätzlich sollen über der Garage das Wohnzimmer und ein Treppenraum entstehen. Dafür soll der Dachraum erweitert werden. Zudem soll ein Dachflächenfenster im Bereich der Dachraumerweiterung eingebaut werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses und Fläche über der Garage erhöht sich die Geschossfläche ohne die Flächen im Dachgeschoss von 288,47 m<sup>2</sup> auf 325,28 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche mit den Aufenthaltsräumen im DG erhöht sich von 310,11 m<sup>2</sup> auf 442,49 m<sup>2</sup>. Zur GF-Ermittlung ist darauf hinzuweisen, dass sich die Ermittlung des Maßes der Nutzung seit Einführung der BauNVO 1990 geändert hat, Flächen von Aufenthaltsräumen im DG sind nicht mehr automatisch anzurechnen, sondern nur wenn dies im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dies ist für Bebauungsplan Nr. 85 nicht der Fall. Nach BauNVO 1977 würde sich eine GF von 442,49 m<sup>2</sup> ergeben. Es würde für den Bauherrn eine Verschlechterung aufgrund der Anrechnung entstehen, was im Sinn der innerörtlichen Nachverdichtung eine ungewollte Härte darstellt. Dies wiederum stellt nach § 31 Abs. 2 BauGB den Tatbestand einer zulässigen Befreiung vom Bebauungsplan dar. Die beiden zusätzlich benötigten Stellplätze sollen außerhalb des Bauraums neben der bestehenden Doppelgarage entstehen.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung des Bauraums durch die beiden zusätzlichen Stellplätze und der GF von ca. 40,28 m<sup>2</sup> ohne DG bzw. 90,49 m<sup>2</sup> mit DG benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung bzgl. der Bauraumüberschreitung durch die beiden Stellplätze zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei wären. Zudem hat der angrenzende Nachbar seine Zustimmung erteilt. Auch sind genehmigte Vergleichsfälle (bspw. Wendelsteinweg 1) vorhanden.

Der Überschreitung der GF kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da das Gebäude äußerlich nur geringfügig verändert wird. Zudem wird die Schaffung von Wohnraum durch sinnvolle Nachverdichtung von der Verwaltung begrüßt.

Für die zusätzliche Wohneinheit sind 2 KFZ- und 3 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die KFZ-Stellplätze sollen östlich der bestehenden Doppelgarage errichtet werden. Die Fahrradstellplätze fehlen in den Planzeichnungen. Diese sind nachzutragen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Dachausbau und zur Dachraumerweiterung im Wendelsteinweg 6, Fl.Nr. 17/67, Gem. Garching zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Errichtung der Stellplätze außerhalb des Bauraums und zur Überschreitung der GF wird erteilt. Die fehlenden 3 Fahrradstellplätze sind nachzuweisen.

## **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:

- |          |                    |
|----------|--------------------|
| Anlage 1 | Lageplan           |
| Anlage 2 | BPlan              |
| Anlage 3 | Grundriss EG       |
| Anlage 4 | Grundriss DG       |
| Anlage 5 | Ansichten, Schnitt |