

Vorlage Nr.: GB II/378/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Stichwort: Außentreppe 2. WE Watzmannring 19
Aktenzeichen.:
Datum: 20.06.2018
Verfasser: Meinhardt Felix

TOP

Antrag auf Errichtung einer Außentreppe und Umbau in zwei Wohneinheiten im Watzmannring 19, Fl.Nr. 1855/27, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum Gremium

05.07.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Außentreppe und den Umbau in zwei Wohneinheiten im Watzmannring 19, Fl.Nr. 1855/27, Gem. Garching. Bereits in der BPU-Sitzung vom 16.07.2013 wurde über das Vorhaben im Zuge einer Bauvoranfrage beraten. Diese wurde damals entgegen des Beschlussvorschlags der Verwaltung abgelehnt. Die Außentreppe und die zusätzliche Wohneinheit sollen nun nachträglich genehmigt werden.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass eine Außentreppe mit einer Tiefe von insgesamt 4,16 m (mit 80 cm tiefen Podest im 1. OG) im Gartenbereich des Wohnhauses errichtet wurde. Diese erschließt eine zusätzliche Wohneinheit, die sich über Teile des OG und des DG erstreckt. Die Außentreppe reicht dabei bis ins 1. OG. Für die Wohnung sind 2 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Diese wurden im Vorgarten errichtet.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“. Dieser setzt einen Bauraum fest. Zudem dürfen offene Stellplätze im Vorgarten nur im mit „ST“ und „<“ bezeichneten Bereich der Zufahrt errichtet werden. Weiter Festsetzungen werden nicht berührt.

Es werden Befreiungen bzgl. der Überschreitung des Bauraums durch die Außentreppe und wegen der Errichtung von zwei Stellplätzen außerhalb der gekennzeichneten Flächen benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die maximale Anzahl an Wohneinheiten festsetzt und bereits Vergleichsfälle für bis ins 1. OG reichende Außentreppe außerhalb des Bauraums genehmigt wurden (Bsp.: Außentreppe Watzmannring 47; BPU-Sitzung vom 02.02.2010). Das Vorhaben könnte zwar ein Bezugsfall für zusätzliche Wohneinheiten im Baugebiet darstellen. Da sich jedoch weder die GRZ noch die GFZ erhöht und ein großer Bedarf an Wohnraum besteht, sollte dem Bauvorhaben aus Verwaltungssicht trotzdem zugestimmt werden.

Von Seiten der Verwaltung ist noch hinzuweisen, dass beide Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Für die Außentreppe wurde eine Abstandsflächenübernahme mit dem

angrenzenden Nachbarn vereinbart. Diese ist aus Sicht der Verwaltung jedoch nicht gültig, da in der übernommenen Abstandsfläche schon eine nicht untergeordnete Kellertreppe errichtet wurde. Zudem fehlt der Fahrradstellplatznachweis. Dieser ist nachzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Außentreppe und Umbau in zwei Wohneinheiten im Watzmannring 19, Fl.Nr. 1855/27, Gem. Garching zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich . der Überschreitung des Bauraums durch die Außentreppe und wegen der Errichtung von zwei Stellplätzen außerhalb der gekennzeichneten Flächen wird erteilt. Der Fahrradstellplatznachweis ist nachzureichen. Die Abstandsflächenübernahme ist vom Landratsamt zu überprüfen.

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 | Grundrisse |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitt |