

Vorlage Nr.: GB II/397/2018  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: Vorbescheidsantrag Rosenstr. 18  
Aktenzeichen.:  
Datum: 10.07.2018  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

**TOP**

Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Wohnhauses in der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 1053, Gem. Garching

---

## Beratungsfolge:

Datum Gremium

24.07.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller stellt einen Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Wohnhauses in der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 1053, Gem. Garching.

Geplant ist ein Einfamilienhaus, das aus einem Haupthaus (11,52 x 19,4 m) mit 2 Vollgeschossen und einem erdgeschossigen Anbau im Süden (7,7 m x 9 m) besteht. Aktuell ist das Gebäude als Einfamilienhaus geplant, soll aber bei späterem Bedarf zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden. Im 1. OG soll die Fassade im nördlichen Bereich zurückspringen, so dass ein Eingangspodest für eine spätere zusätzliche Wohneinheit entsteht. Das Dach des Haupthauses ist als Satteldach mit versetztem First und Dachneigungen von 23° und 35° geplant. Der First soll in Ost-West-Ausrichtung errichtet werden. Der Anbau soll ein Flachdach mit einer 20 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse erhalten. Der übrige Dachteil des Anbaus soll begrünt werden. Im nordwestlichen Grundstückteil ist anschließend an das Hauptgebäude eine Doppelgarage mit Fahrrad-/Geräteraum geplant. Auch über der Garage ist eine Dachterrasse (17,22 m<sup>2</sup>) geplant. Der übrige Bereich soll begrünt werden. Im Bereich des Treppenhauses sind 3 Dachflächenfenster geplant. Die GRZ/GFZ soll 0,33/0,544 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 „Gießenweg“. Dieser setzt eine GRZ/GFZ von 0,25/0,4, Bauräume mittels Baugrenzen, die Firstrichtung Nord-Süd und eine maximale Zufahrtsbreite von 3 m fest. Zudem wird festgelegt, dass die Dachneigung von Anbauten, die senkrecht zur Hauptfirstrichtung errichtet werden, max. 10 % niedriger als die Dachneigung des Hauptgebäudes sein sollte. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb des Bauraums an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Außerdem wird ein Haustyp mit einem mittigen First und einer Dachneigung von 23°-35° festgesetzt. Garagen dürfen eine Dachneigung von 22° nicht unterschreiten. Dachflächenfenster sind unzulässig.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ von 0,25/0,4 auf 0,33/0,54, der Drehung des Firsts, der Überschreitung der Zufahrtsbreite, der Dachneigung von Anbauten und der Garagen, des versetzten Firsts, der Errichtung von Dachflächenfenstern und der Überschreitung des Bauraums nach Westen und Süden.

Den Befreiungen hinsichtlich der Drehung des Firsts, der Überschreitung der Zufahrtsbreite und der

Dachneigungen des Anbaus und der Garage kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Der Antragsteller hat sich hier an den Vergleichsfall Ismaninger Str. 3 (BPU-Sitzung vom 07.06.2016) gehalten.

Der Befreiung bzgl. der Überschreitung der GRZ/GFZ kann auch zugestimmt werden, da es bereits genehmigte Vergleichsfälle gibt (z. B. Gießenweg 4, Gießenweg 8).

Den Überschreitungen des Bauraums kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese Vergleichsweise geringfügig sind (1 m – 1,20 m). Zudem wurden in der Kreuzstraße 20-34 weitreichendere Überschreitungen genehmigt.

Der Befreiung zum versetzten First kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da es sich dabei immer noch um ein Satteldach handelt und die Dachneigungen sich am Bebauungsplan orientieren. Zudem wurden bereits komplett andere Dachformen in der Umgebung genehmigt (Bspw. Walmdach Kanalstr. 7; BPU-Sitzung 11.10.2011).

Der Befreiung bzgl. der Dachflächenfenster kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da dadurch eine bessere Belichtung des Treppenraumes erreicht werden kann und die Fenster grundsätzlich genehmigungsfrei wären. Auch wurde in der Kanalstr. 7 eine Verglasung des Firstes genehmigt (BPU-Sitzung 11.10.2011).

Die notwendigen drei KFZ-Stellplätze und 3 Fahrradstellplätze werden nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag Errichtung eines Wohnhauses in der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 1053, Gem. Garching zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ, der Drehung des Firsts, der Überschreitung der Zufahrtsbreite, der Dachneigung von Anbauten und der Garagen, des versetzten Firsts, der Errichtung von Dachflächenfenstern und der Überschreitung des Bauraums nach Westen und Süden 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:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 BPlan
- Anlage 3 Freiflächenplan
- Anlage 4 Ansichten

BESCHLUSSVORLAGE