

Vorlage Nr.: 2-BV/002/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 21.11.2018
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung einer 4. Wohneinheit im Dachgeschoss in der Pf.-Seeanner-Str. 22, 22a, Fl.Nr. 1119/47, Gem. Garching

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.12.2018 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer 4. Wohneinheit im Dachgeschoss in der Pf.-Seeanner-Str. 22, 22a, Fl.Nr. 1119/47, Gem. Garching. Die hier beantragten baulichen Veränderungen auf dem Grundstück wurden bereits vor mehreren Jahren ausgeführt und sollen nun nachträglich genehmigt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Pfarrer-Stain-Str. / Pfarrer-Seeanner-Str.“ vom 17.03.1986. Es findet somit die BauNVO von 1977 Anwendung. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt einen Bauraum mittels Baugrenzen und die GRZ/GFZ auf 0,25 bzw. 0,4 fest. Stellplätze dürfen auch außerhalb des Bauraums an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Im vorliegenden Antrag geht es um die Errichtung einer 4. Wohneinheit im Dachgeschoss mit einer Dachgaube. Zusätzlich geht es um einen Doppelcarport im südöstlichen Grundstücksbereich außerhalb des Bauraums. Durch die 4. Wohneinheit im Dachgeschoss ergibt sich eine GFZ mit DG von 0,46. Ohne Dachgeschoss wäre die GFZ bei 0,38. Zur GFZ-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 im Bebauungsplan Nr. 98 nicht der Fall. Durch die Anrechnung des Dachgeschosses würde für den Bauherrn eine Verschlechterung 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.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ mit Dachgeschoss und der Errichtung des Carports außerhalb des Bauraums.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung bzgl. der GFZ-Überschreitung zugestimmt werden, da die GFZ ohne DG eingehalten ist und eine Anrechnung, wie oben beschrieben, eine ungewollte Härte darstellen würde.

Der Befreiung zur Errichtung des Carports außerhalb des Bauraums kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da dieser grenznah errichtet wurde und der Carport grundsätzlich genehmigungsfrei wäre. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Die zusätzliche Wohneinheit löst einen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Die beiden nachzuweisenden KFZ-Stellplätze werden im Carport nachgewiesen. Ein Fahrradstellplatznachweis fehlt und 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 4. Wohneinheit im Dachgeschoss in der Pf.-Seeanner-Str. 22, 22a, Fl.Nr. 1119/47, Gem. Garching zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ mit Dachgeschoss und der Errichtung des Carports außerhalb des Bauraums wird erteilt. Der Fahrradstellplatznachweis ist nachzureichen.

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 | Übersichtsplan |
| Anlage 4 | Ansichten |