

Vorlage Nr.: 2-BV/062/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 02.07.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Neubau eines Doppelhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 25 u. 25a, Fl.Nrn. 1119/42 u. 1119/75

Beratungsfolge:
Datum Gremium
23.07.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Wohnhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 25,25a, Fl.Nrn. 1119/42 u. 1119/75.

Geplant ist, ein Wohnhaus mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Dabei sollen im östlichen Teil des Gebäudes 4 Wohneinheiten und im westlichen Teil eine Wohneinheit entstehen. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Mansarddach (Dachneigung 18° bzw. 48°) geplant. An der Nordseite sollen 3 Dachgauben (Breite jeweils 1,5 m), auf der Südseite zwei Gauben und ein Zwerchgiebel errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze für KFZ und Fahrräder werden oberirdisch in Garagen, offenen Stellplätzen und einem Fahrradschuppen nachgewiesen. Die GRZ soll 0,24 betragen. Die GFZ mit Dachgeschoss soll 0,71, die GFZ ohne Dachgeschoss soll 0,48 betragen.

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. Garagen dürfen auch außerhalb des Bauraums an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Es wird ein Satteldach mit einer Neigung von 23°-35° festgelegt. Dachgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Dachflächenfenster sind unzulässig. Zufahrten zu Garagen dürfen maximal 3 m breit sein. Zudem wird eine geschlossene Bauweise zum nördlichen Nachbarn festgesetzt. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, des Bauraums nach Norden und Süden durch das Gebäude, der Errichtung von Garagen teilweise außerhalb des Bauraums, der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m, der Errichtung eines Dachflächenfensters, der geänderten Dachneigung und Dachform und der geschlossenen Bauweise benötigt.

Den Befreiungen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. In der Vergangenheit wurden Befreiungen im selben Umfang erteilt. Beispiele hierfür sind u. A. die Pf.-Seeanner-Str. 27a, b, c (Dachform und Dachneigung), die Pf.-Stain-Str. 14, 14 a-c (GFZ, Bauraumüberschreitung, Zufahrtsbreite). Die geschlossene Bauweise ist aufgrund der Nachbarbebauung nicht möglich.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass beim Vollgeschossnachweis die Dachgauben und der Zwerchgiebel nicht mitgerechnet wurden, da diese laut Plan eine Höhe von unter 2,30 m aufweisen. Diese Höhe wird um 2 cm unterschritten. Da im Bereich der Gauben und des Zwerchgiebels eine geringere Wärmedämmung geplant ist, ist der Vollgeschossnachweis rechnerisch richtig. In der Realität ist die Einhaltung von 2 cm jedoch schwierig. Es könnte schnell ein drittes Vollgeschoss entstehen. Dadurch wäre der Antrag nicht mehr genehmigungsfähig. Daher sollte das Landratsamt München gebeten werden, den Vollgeschossnachweis kritisch zu hinterfragen und die Ausführung zu überprüfen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben vorbehaltlich der Einhaltung der Vollgeschosszahl zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses in der Pf.-Seeanner-Str. 25,25a, Fl.Nrn. 1119/42 u. 1119/75 zu erteilen. Das Einvernehmen zur den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, des Bauraums nach Norden und Süden durch das Gebäude, der Errichtung von Garagen teilweise außerhalb des Bauraums, der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite von 3 m, der Errichtung eines Dachflächenfensters, der geänderten Dachneigung und Dachform und der geschlossenen Bauweise wird erteilt. Das Einvernehmen wird vorbehaltlich der Einhaltung der Geschosszahl erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

- | | |
|----------|-----------------|
| Anlage 1 | Lageplan |
| Anlage 2 | BPlan |
| Anlage 3 | Freiflächenplan |
| Anlage 4 | Ansichten |
| Anlage 5 | Schnitt |