

Vorlage Nr.: 2-BV/078/2019  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 21.08.2019  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Neubau eines Dreispanners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

12.09.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Dreispanners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61.

Geplant sind drei Reihenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt 208,34 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 553,35 m<sup>2</sup> (inkl. DG). Daraus ergibt sich eine GRZ/GFZ von 0,29/0,774. Die Gebäude sollen mit jeweils 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 6,15 m und einem Satteldach (Dachneigung 35°) errichtet werden. Auf den Traufseiten sind jeweils 3 Dachgauben geplant. Diese sollen, mit Ausnahme der Nordgaube des Reihemittelhauses, eine Breite von 1,8 m erhalten. Die nördliche Gaube des Reihemittelhauses soll mit einer Breite von 2,3 m errichtet werden. Zusätzlich sind an der Nordseite des Reihemittelhauses zwei Dachflächenfenster geplant. Für das Vorhaben sind 6 KFZ- und 12 Fahrradstellplätze notwendig. Die KFZ-Stellplätze werden in den 3 Garagen und den dazugehörigen Vorplätzen, die Fahrradstellplätze nach Häusern getrennt vor den jeweiligen Eingängen nachgewiesen.

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. Dachgauben sind ab 35° Dachneigung mit einer Breite von max. 1,7 m zulässig. Dachflächenfenster sind unzulässig. Zufahrten zu Garagen dürfen maximal 3 m breit sein.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ, der Überschreitung des Bauraums nach Nordosten und Westen durch das Gebäude, nach Süden und Westen durch die Unterkellerung der Terrassen und durch die Fahrradstellplätze und Müllboxen im Eingangsbereich der Häuser benötigt. Zudem werden Befreiungen bzgl. der Errichtung von Gauben mit einer Breite von mehr als 1,7 m, der Errichtung von Dachflächenfenstern und der Überschreitung der maximalen Breite von Garagenzufahrten beantragt.

Den Befreiungen zur Überschreitung der GRZ/GFZ und des Bauraums durch das Gebäude und der Unterkellerung kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bereits in anderen Fällen (Bspw.

Pf.-Seeanner-Str. 26, Pf.-Seeanner-Str. 44, Pf.-Seeanner-Str. 25,25a) Überschreitungen in diesem Umfang zugestimmt wurden. Zudem wird der Bauraum durch die geplante Bebauung nicht vollständig ausgenutzt. Der Bauraum wird zwar teilweise überschritten, jedoch in anderen Teilen unterschritten.

Auch der Überschreitung des Bauraums durch die Fahrradstellplätze und Müllboxen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese grundsätzlich genehmigungsfrei sind und die Anordnung in Eingangsnähe sinnvoll ist.

Den Befreiungen bzgl. der Gaubenbreite, sowie der Errichtung der Dachflächenfenster kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da durch diese Verbreiterung eine bessere Belichtung der Dachgeschossräume erreicht werden kann. Zudem wurden bereits in der Münchener Str. 48 zwei Gauben mit einer Breite von jeweils 2,86 m genehmigt. Die Dachflächenfenster sind grundsätzlich genehmigungsfrei. Auch hier wurden in mehreren Fällen Befreiungen erteilt.

Der Befreiung hinsichtlich der Zufahrtsbreite für Garagen kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da auch hier in mehreren anderen Fällen bereits Befreiungen erteilt wurden (bspw. Pf.-Stain-Str. 13, Pf.-Seeanner-Str. 44).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Dreispanners in der Pf.-Seeanner-Str. 54, Fl.Nr. 1119/61 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen bzgl. der GFZ/GFZ-Überschreitung, den Überschreitungen des Bauraums durch das Gebäude, den Fahrradstellplätzen und den Müllboxen, sowie der Gaubenbreite, der Errichtung von Dachflächenfenstern und der Breite der Garagenzufahrt wird 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         |