



Gemeinde Kirchheim b. München

Beschlussbuchauszug der :

01. Bauausschuss vom 26.01.2021

<u>Amt:</u> Bauamt	Az.: 6024-001-20/77	<u>Sitzungsdatum:</u> 26.01.2021
-----------------------	---------------------	-------------------------------------

Tagesordnungspunkt :	3.3	Öffentlich
-----------------------------	------------	-------------------

Bezeichnung des TOPs: Wohnhauserweiterung durch Aufstockung des Dachgeschosses, Anbau eines Carports und Balkonerweiterung im Obergeschoss, Gartenstraße 10

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung für die Aufstockung des Dachgeschosses, den Anbau eines Carports und die Balkonerweiterung im Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 107/5 der Gemarkung Kirchheim mit dem bestehenden Zweifamilienhaus Gartenstraße 10 wird gemäß Sachvortrag erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Teil- Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 wegen der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 5,8 m mit 6,25 m und der Errichtung des Carports sowie der Balkonerweiterung mit Außentreppe außerhalb des durch vordere und rückwärtige Baulinien ausgewiesenen Baustreifens wird gemäß Sachvortrag zugestimmt.

Die Gemeinde Kirchheim beauftragt, den Antragsteller das Caport seitlich zu beranken und zu begrünen.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Teil- Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 wegen der Überschreitung der zulässigen Dachneigung von 27° mit der Dachneigung des neuen Dachstuhls von 38° wird gemäß Sachvortrag unter der Maßgabe zugestimmt, dass das Landratsamt feststellt, dass sich das Vorhaben nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einfügt.

Abstimmungsergebnis: 11 (Ja) : 0 (Nein)

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Aufstockung des Dachgeschosses für eine dritte Wohneinheit, den Anbau eines Carports und die Balkonerweiterung im Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 107/5 der Gemarkung Kirchheim mit dem bestehenden Zweifamilienhaus Gartenstraße 10.

Der Sitzungsvorlage sind ein Lageplan, die Zeichnungen des Bauantrags, ein Ausschnitt der Planzeichnung des Teil-Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 beigelegt.

Wie diesen Unterlagen entnommen werden kann, ist geplant:

1. Das bestehende Dach samt Dachstuhl mit der Dachneigung von 27° soll abgebaut und durch einen Neubau mit der Dachneigung von 38° ersetzt werden. Dabei sollen auf der Südseite eine Dachgaube mit einem Freisitz ähnlich einer (Dach-) Loggia mit der Breite von ca. 3,50 m und der Höhe von ca. 4 m bis zur Oberkante des Firstes sowie auf der Nordseite zwei Schleppdachgauben mit der Breite von ca. 2,75 m und der Höhe von ca. 1,60 m bis zur Oberkante der Dachtraufe errichtet werden.
2. Auf der Westseite soll für die neue Wohneinheit ein Carport für zwei Pkw mit einer Dachfläche von ca. 42 m² (ca. 6 m x ca. 7 m) und der Wandhöhe von ca. 2,70 m mit einem geringen Abstand zur Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche Emmeramstraße errichtet werden
3. Auf der Ostseite soll an der Grenze zum Nachbargrundstück mit dem Wohnhaus Gartenstraße 8a an die bestehende Garage ein Schuppen für Fahrräder mit der Breite von ca. 4 m, der Länge von ca. 2,50 m und der Höhe von ca. 2,70 m errichtet werden.
4. Auf der Südseite soll der bestehende zurückversetzte Balkon verbreitert und über die gesamte Hausbreite verlängert und mit einer Außentreppe versehen werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Prüfung ist die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Teil- Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 befindet, der 1961 rechtswirksam wurde.

Für den Stellplatznachweis ist die Stellplatz- und Fahrradsatzung zu verwenden.

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Mit den Antragsunterlagen wurden keine Anträge für Befreiungen bzw. Zulassungen von Abweichungen eingereicht.

Im Teil- Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 sind als Beschränkungen festgesetzt:

- A) b) „Der Haustyp wird durch das im Plan vorgezeichnete Aufrißschema festgelegt. Dasselbe ist für Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Traufhöhe bindend. Die Dachform innerhalb des Baugebietes wird für die Wohnhausbauten als flaches Satteldach und zwar mit 27° Dachneigung festgesetzt. Die Traufhöhe (Abstand Oberkante Fußfette des Dachstuhles bis zum gewachsenen Gelände) darf bei den Wohnhäusern 5,8 m nicht überschreiten.
- A) g) „Die Errichtung von Baulichkeiten aller Art (auch von nicht genehmigungspflichtigen) außerhalb der durch vordere und rückwärtige Baulinien ausgewiesene Baustreifen ist untersagt.“

Mit der Veränderung des Dachstuhls mit einer Dachneigung von jetzt 38° und einer Wandhöhe von ca. 6,25 m wird von den Beschränkungen des Teil- Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 abgewichen. Somit ist hierfür seitens der Gemeinde der Erteilung einer Befreiung zuzustimmen.

Durch die Veränderungen des Daches und der Dachaufbauten wird wahrscheinlich im Dachgeschoss ein drittes Vollgeschoss entstehen, daher auch die Bezeichnung des Vorhabens: „Aufstockung des Dachgeschosses“.

Eine Berechnung des Vollgeschosses ist mit den Antragsunterlagen nicht vorgelegt worden.

Bei den angrenzenden Baugebieten ohne Geschosswohnungsbau, die durch qualifizierte Bebauungspläne (B-Plan Nr. 13, 68 und 80) städtebauliche Beschränkungen erhalten, ist die Höchstzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Die baulichen Anlagen auf den Nachbargrundstücken haben Dachneigungen zwischen 30° (Hans-Dasch-Weg 2) und 36° (Gartenstraße 8a).

Die Bebauung der Südseite der Gartenstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Hier ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einfügt.

Mit der Errichtung des Carports und der Balkonerweiterung mit Außentreppe außerhalb des durch vordere und rückwärtige Baulinien ausgewiesene Baustreifens wird von den Beschränkungen des Teil- Baulinien- und Bebauungsplans Nr. 4 abgewichen. Somit ist hierfür seitens der Gemeinde der Erteilung einer Befreiung zuzustimmen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, „wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke stimmten dem Vorhaben mit ihrer Unterschrift zu.

Die Abweichung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 5,8 m mit 6,25 m und der Errichtung des Carports außerhalb der durch vordere und rückwärtige Baulinien ausgewiesene Baustreifen sind unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar und können städtebaulich akzeptiert werden.

Die Abweichung hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Dachneigung von 27° kann städtebaulich akzeptiert werden, wenn das Landratsamt feststellt, dass sich das Vorhaben wegen des dritten Vollgeschosses nach § 36 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einfügt.