

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: GB II/0041/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 30.09.2025

Errichtung eines Wintergartens, Prof. Angermair-Ring 4a, Fl. Nr. 1048/182

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
14.10.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Wintergartens im Prof.-Angermair-Ring 4a, Fl.Nr. 1048/182.

Geplant ist, auf der Südseite des Reihenhauses einen Wintergarten mit einer Grundfläche von 5,58 m x 3 m zu errichten. Das Dach soll als Glasdach mit einer Neigung von 6° errichtet werden. Die Höhe des Anschlusspunktes an der Hauswand soll 2,8 m betragen, die Höhe am Abschluss zum Garten hin 2,45 m. Die Wände des Wintergartens sind mit einer Höhe von 2 m als Brandschutzwände vorgesehen. Die Verbindung zwischen Mauer und Dach soll aus Glas hergestellt werden. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115a „Garching Süd-Ost 2 Nr. 1 Wintergärten“. Dieser setzt fest, dass Wintergarten mit einer Tiefe von 2,6 m, einer Höhe am Anschlusspunkt an der Hauswand von 3,1 m und am Abschluss zum Garten von 2,2 m zulässig sind. Auch die daraus resultierende Überschreitung der Grund- und Geschossfläche wird zugelassen. Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der abweichenden Wintergartentiefe von 3 m, der Unterschreitung der Wandhöhe am Anschlusspunkt zur Wand, der Überschreitung der Wandhöhe am Abschlusspunkt und wegen der aus der tieferen Ausführung des Wintergartens resultierenden zusätzlichen Überschreitung der Grund- und Geschossfläche um jeweils 2,23 m².

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden. Die geänderten Höhen, sowie die zusätzlichen Überschreitungen der Grund- und Geschossfläche ergeben sich aus der tieferen Ausführung des Wintergarten. Ein niedrigerer Anschlusspunkt an der Hauswand stellt dabei sicher, dass die betroffenen Nachbarn nicht zu stark beeinträchtigt werden. Die zusätzliche Überschreitung der Grund- und Geschossfläche ist zudem als geringfügig zu sehen. Die geänderte Bauform des Wintergartens ist zudem städtebaulich wenig relevant, da diese nur von den Wohnwegen, nicht aber von den Hauptverkehrsstraßen aus sichtbar ist. Des Weiteren haben alle Nachbarn zugestimmt. Die Verwaltung weist darauf hin, dass durch die veränderte Tiefe des Wintergartens die Abstandsflächen nicht mehr durch den Bebauungsplan gedeckt sind. Daher beantragt der Bauherr eine Abweichung der Abstandsflächen. Über diesen Antrag entscheidet das Landratsamt München. Da die betroffenen Nachbarn zugestimmt haben, gilt eine Erteilung der Abweichung als wahrscheinlich. Alternativ müsste eine Abstandsflächenübernahme von beiden betroffenen Nachbarn unterzeichnet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens im Prof.-Angermair-Ring 4a, Fl.Nr. 1048/182 und den im Sachvortrag genannten Befreiungen wird erteilt.

Anlage/n:

1 - Lageplan_2025-09-30_3

2 - Grundriss__Ansicht__Schnitte_2025-09-30_4