

Abteilung: Bauverwaltung
Stichwort: Wintergarten

Vorlage-Nr: II-BV/676/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 20.04.2010
Verfasser: Erath, Astrid

TOP**Michael Schuster; Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens an ein bestehendes Doppelhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1855/3, Watzmannring 84**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.05.2010 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Am 29.03.2010 reichte Herr Michael Schuster einen Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1855/3, Gemarkung Garching, Watzmannring 84 ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Riemerfeld 3“ (BL 69/88) vom 17.09.1990. Es sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Länge des Wintergartens, der max. zulässigen Geschoßfläche, der Grundfläche sowie der Abstandsflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt unter A 4.3 fest, dass u.a. allseits verglaste Wintergärten als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO zulässig sind, jedoch die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen darf.

Ferner wird die Fläche von Wintergärten ab einer Tiefe von 1,50 m auf die Geschoßfläche (GFZ) angerechnet.

Der Wintergarten ist mit einer Länge von 5,40 m und einer Tiefe von 3,0 m beantragt. Da ab 1,5 m Tiefe die Fläche auf die GFZ anzurechnen ist, erhöht sich die GFZ um 16,20 m². Die max. zulässige GFZ beträgt lt. Bebauungsplan **215 m²**. Erreicht werden nach der Errichtung des Wintergartens 231,20 m².

Das Vorhaben wird vom Antragsteller wie folgt begründet:

Antrag auf Abweichung bezüglich Abstandsflächen gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO: Mit der Errichtung des geplanten Wintergartens wird die Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO von H=2,55 m, jedoch mindestens 3,00 nach Osten nicht eingehalten. Er ist an der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Da bereits auf der östlichen Grundstücksgrenze eine 1,80 m hohe Mauer vorhanden ist und die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, wird um eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO ersucht.

Befreiungen zur Überschreitung des zulässigen Drittels wurden im Gebiet dieses Bebauungsplanes schon mehrmals erteilt und zwar

am 29.09.1992, Watzmannring 86,
am 12.10.1993, Watzmannring 16,
am 24.10.1995, Kreuzeckweg 4,
am 29.02.1996, Watzmannring 60,
am 26.11.2002, Blombergweg 19, 21, 23 und 25.

Im vorliegenden Fall erscheint eine Zustimmung von den erforderlichen Befreiungen städtebaulich ebenfalls vertretbar, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

Die Überschreitung der GFZ ist mit 7 % als geringfügig einzustufen. Hinsichtlich der GRZ hat das Vorhaben keine Auswirkungen, da die Terrasse bereits als versiegelte Fläche besteht.

Die Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und beschließt, die erforderlichen Befreiungen gem. Art. 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 hinsichtlich der Errichtung von Wintergärten zu erteilen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen

Anlagen:

Nr.	Status	Name
 1	öffentlich	01_Lageplan (168 KB)
 2	öffentlich	02_Schnitt (146 KB)
 3	öffentlich	03_Ansicht Osten (128 KB)
 4	öffentlich	04_Ansicht Westen (123 KB)
 5	öffentlich	05_Ansicht Süden (223 KB)
 6	öffentlich	06_EG (217 KB)