

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Wintergarten

Vorlage-Nr: GB II/726/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 30.08.2010
Verfasser: Erath Astrid

TOP**Cavusoglu, Ruhi; Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens und einer offenen Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1855/6, Watzmannring 78**

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.09.2010 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Am 12.08.2010 reichte Herr Ruhi Cavusoglu einen Bauantrag für die Errichtung eines Wintergartens und einer offenen Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1855/6, Gemarkung Garching, Watzmannring 78 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 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 wird auf der Westseite des Hauses mit einer Länge von 10,00 m und einer Tiefe von 2,85m beantragt. Das Haus ist 12 m lang. Das zulässige Drittel der Fassadenlänge wird durch den geplanten Wintergarten um 6,00 m überschritten.

Außerdem wird eine offene Überdachung auf der Ostseite des Hauses mit einer Breite von 3,55 m und einer Länge von 6,80 m beantragt. Die Überdachung wäre nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO bis zu einer Fläche von 30 m² verkehrsfrei, wenn diesen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen würde.

Für die offene Überdachung sind Befreiungen von der Festsetzung der Grundfläche, der Baugrenzenüberschreitung und der Überschreitung des zulässigen Drittels der Fassadenlänge notwendig.

Da ab 1,5 m Tiefe die Fläche des Wintergartens auf die GF anzurechnen ist, erhöht sich die GF um 7,69 m² (=1,25 m x 5,8 m + 0,10 m x 4,45 m). Das Haus hat eine Geschoßfläche von 213,84 m² und eine Grundfläche von 106,93 m². Die max. zulässige GF beträgt lt. Bebauungsplan 215 m² und die max. zulässige GR beträgt 112 m². Nach der Errichtung des Wintergartens wird eine GF von 221,53 m² erreicht.

Außerdem wird vom Antragsteller ein Antrag auf Abweichung bezüglich Abstandsflächen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO gestellt. Der Antragsteller begründet den Antrag wie folgt:

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 m (vorhanden ist nur 2,70 m) nach Westen nicht eingehalten.

Da die Abstandsfläche geringfügig um 0,30 m nicht eingehalten wird und die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, wird um eine Abweichung von der Einhaltung 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
- am 04.05.2010, Watzmannring 84.

Die Überschreitung der GFZ wäre mit 3,03% als geringfügig einzustufen.

Beide Bauvorhaben gemeinsam haben in der Summe eine Überschreitung der GR um 49,35 m² zur Folge.

Die Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben unter einer Bedingung zugestimmt. Auf den eingereichten Plänen findet sich ein handschriftlicher Vermerk „*Unterzeichnung nur gültig wenn 3,0 m Abstand eingehalten wird.*“.

Die Verwaltung schlägt vor nur eines der geplanten Vorhaben zuzulassen. Beide Vorhaben gemeinsam sind für das Anwesen zu wichtig. Beim Bau des Wintergartens wird einer Genehmigung nur mit einer maximalen Länge von 5,80 m und einer Breite von 2,55 m zugestimmt. Im Falle der Genehmigung des Wintergartens wäre darauf zu achten, dass die Abstandsflächen eingehalten werden.

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 und der offenen Überdachung nicht zu erteilen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird nur für eines der beiden Vorhaben in Aussicht gestellt. Wie im Sachverhalt beschrieben wird für den Wintergarten bei einer Länge von 5,80 m und einer Breite von 2,85 m bei einer Überschreitung der Baugrenzen das Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Sollte auf den Wintergarten verzichtet werden, so wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überdachung in Form einer isolierten Befreiung in Aussicht gestellt.

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

Nr.	Status	Name
 1	öffentlich	01_Lageplan (227 KB)
 2	öffentlich	02_Erdgeschoss (418 KB)
 3	öffentlich	03_Ansicht Westen und Schnitt (400 KB)
 4	öffentlich	04_Ansicht Süden (156 KB)
 5	öffentlich	05_Ansicht Osten (230 KB)
 6	öffentlich	06_Ansicht Norden (201 KB)