

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Bauantrag Friedensstraße 8

Vorlage-Nr: GB II/787/2010
Status: öffentlich
AZ:
Datum: 18.11.2010
Verfasser: Zettl Klaus

TOP

Henning Michael und Regina; Bauantrag auf Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1855/136, Watzmannring 14 in Garching

Beratungsfolge:

Datum Gremium

30.11.2010 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Am 09.11.2010 reichte Herr Michael Henning einen Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Riernfeld 3“ ein. Gegenstand der Befreiungen ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung außerhalb des Bauraumes.

Grundsätzlich ist die Errichtung von Terrassenüberdachungen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) BayBO mit einer Tiefe von 3m und einer Fläche von 30 m² genehmigungsfrei. Die überdachte Terrassenfläche beträgt laut Planzeichnung 3,0 m x 11,0 m = 33 m². Das Vorhaben ist somit genehmigungspflichtig.

Lt. Bebauungsplan sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

Gemäß der Festsetzung B. 4.3 sind lediglich allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden und Balkone als **untergeordnete** Bauteile im Sinne der BayBO zulässig.

Auch für überdachte Terrassen ist diese Festsetzung des Bebauungsplanes analog anzuwenden.

Die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite darf zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Fläche von Wintergärten und Glasveranden ab einer Tiefe von 1,5 m wird auf die Geschoßfläche angerechnet.

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich nicht mehr um ein untergeordnetes Bauteil im Sinne der BayBO, da der Wintergarten über die gesamte Hauslänge von 11,0 m errichtet werden soll.

In der Vergangenheit wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wiederholt Befreiungen für Terrassenüberdachungen erteilt.

- Watzmannring 60
- Watzmannring 54
- Watzmannring 78

In keinem der vorgenannten Fälle wurde jedoch eine Terrassenüberdachung über die gesamte Hauslänge bzw. Hausbreite beantragt bzw. von der Stadt Garching befürwortet.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass bei einer geplanten Tiefe von 3,0 m gem. der Festsetzung B 3.4 ab 1,5 m Tiefe die überdachten Flächen auf Geschoßfläche anzurechnen ist. Da es sich aber hierbei um keinen untergeordneten Bauteil handelt, ist die gesamte Terrassenüberdachung geschoßflächenrelevant. Dies sind 33 m². Laut Bebauungsplan ist eine Geschoßfläche von max. 215 m² zulässig. Das Hauptgebäude erreicht alleine schon eine GF von 230 m².

Insgesamt würde mit der Terrassenüberdachung eine GFZ von 263 m² erreicht.

Auch die max. zulässige Grundflächenzahl von 110 m² wird deutlich überschritten.

Aus Sicht der Verwaltung werden mit diesen doch sehr beachtlichen Befreiungstatbeständen die Grundzüge der Planung berührt. Die Verwaltung empfiehlt daher in diesem Fall von einer Befreiung abzusehen.

II. Beschlussantrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB mit den erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht zu erteilen.

III. Verteiler:**Beschlussvorlage****zugestellt**☐

als Tischvorlage an den Stadtrat

☐

an den Ausschuss

☐**Anlagen****zugestellt**☐

als Tischvorlage an den Stadtrat

☐

an den Ausschuss

☐

1 Lageplan

1 Lageplan aus BP 108

1 Plan Grundriss EG

1 Plan Ansicht/Schnitt Süd