



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Ferienausschuss	09.08.2021	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Keltenhof 20, Fl.-Nr. 44/217

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss befasste sich bereits in seiner Sitzung am 19.01.2021, BVA 21/01, mit dem Vorhaben. Folgender Beschluss wurde gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Keltenhof 20, Fl.-Nr. 44/217, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 30.11.2020, wird nicht in Aussicht gestellt.

Folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan werden nicht zugestimmt:

- Errichtung eines Wintergartens in nicht untergeordneter Bauweise
- Überschreitung der Baugrenze durch ein nicht untergeordnetes Bauteil
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche

Begründung:

Durch die geplante Ausführung des Wintergartens als nichtuntergeordnetes Bauteil und der bereits vorhandene GF-Überschreitung und auch GR-Überschreitung kann den notwendigen Befreiungen zur Errichtung des Wintergartens nicht zugestimmt werden.

Hinweis an den Antragsteller bzgl. baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:

Die Errichtung eines Wintergartens stellt eine bauliche Anlage dar. Dies ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hachinger Bachs gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich untersagt. Allerdings kann das Vorhaben im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Hierfür ist ein Antrag beim Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft – zu stellen."

Am 12.07.2021 reichte der Antragsteller nun einen Bauantrag zur Errichtung des östlichen Wintergartens ein.

	Breite x Tiefe	WH/FH	Dach
Planung vom 30.11.2020	3,10 m x 2,60 m	2,22 m/ 2,60 m	PD k. A.
Planung vom 15.06.2021	3,94 m x 1,50 m	2,53 m/ 2,93 m	PD 15°
Veränderung	+0,84 m -1,10 m	+0,31 m +0,33 m	

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 „Unterbiberg“ aus dem Jahr 1996; Beurteilung nach §



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

30 Abs. 1 BauGB.

Dieser setzt fest:

- Bauraum
- Für den Bauraum eine GR von 624 m²
- Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden etc. mit einer Größe von bis zu 20 m² als untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO (entspricht heute Abs. 8) zulässig. 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 1,50 m wird auf die Geschossflächenzahl angerechnet (B 5.3).
- Untergeordnete Bauteile z. B. Wintergärten, Balkone, Pergolen und Vordächer etc. sind zulässig und dürfen die Baugrenzen geringfügig im Rahmen der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO (entspricht heute Abs. 8) überschreiten (B 3.6).

Definition untergeordnetes Bauteil nach BayBO:

- nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens allerdings 5 m (-> bei in Kraft treten des B-Planes gab es die Obergrenze von 5 m noch nicht)
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortritt,
- mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt.

Bereits durch den genehmigten Bestand des WA 10.5 wird die festgesetzte Grundfläche von 624 m² um ca. 27 m² zzgl. überschritten. Die Bauanträge (teilweise im Freistellungsverfahren bearbeitet) stellten für jedes Reihenhaus eine Terrassenfläche von 9 m² (3 m x 3 m) dar. Tatsächlich wurden die Terrassenflächen auf die jeweilige Gebäudebreite ausgeführt und somit die GR zusätzlich überschritten. Die Überschreitung beläuft sich insgesamt auf ca. 130 m².

Auf Grund der Breite von 3,94 m ist der Wintergarten nicht mehr als untergeordnet einzustufen (1/3 von 8,73 m = 2,91 m). Auf dem Grundstück ist an der nordöstlichen Gebäudeseite bereits eine Überdachung mit einer Größe von ca. 2,80 m x 2,20 m (Breite x Tiefe) vorhanden. Diese liegt im Teilbereich, welcher als private Grünfläche festgesetzt ist. Private Grünflächen sind baurechtlich als Bauverbotszonen einzustufen. Somit werden die max. 2,91 m zulässige Breite der untergeordneten Bauteile (Wintergarten und Überdachung) um insgesamt 3,83 m überschritten.

In Folge des Antrages wurde eine Lösung gesucht, welche die Errichtung von Wintergärten im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich ermöglicht, selbst wenn die Grundfläche durch den Bestand ausgeschöpft ist (ähnlich Grundsatzbeschluss Terrassenüberdachung), ohne einen in Unterbiberg weitreichenden Präzedenzfall zu schaffen.

Hierbei sind seitens der Verwaltung die verschiedenen Grundstücksgrößen zu berücksichtigen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Anlehnung an die Begriffsdefinition „untergeordnetes Bauteil“ eine maximale Größe des Wintergartens von 3 m x 1,50 m (B x T) vertretbar wäre, sofern die o.g. bereits vorhandene Überdachung im Zuge der Baumaßnahme entfernt wird. Durch diese Größenordnung verbunden mit der zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Befreiung wegen Überschreitung der GR kann auch langfristig eine Sicherung



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

der vorhandenen städtebaulichen Struktur in diesem großen Bebauungsplangebiet gewährleistet werden.

Fazit der Verwaltung:

Eine Überschreitung der Grundfläche kann aus Sicht der Verwaltung nur zugelassen werden, wenn der Wintergarten mit einer max. Größe von 3 m x 1,50 m (B x T) zur Ausführung kommt und die Überdachung, welche in dem Teilbereich der als private Grünfläche errichtet wurde, entfernt wird. Nur so können die Grundgedanken der Bauleitplanung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 auch künftig aufrechterhalten werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4886 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 15.06.2021

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Keltenhof 20, Fl.-Nr. 44/217, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 15.06.2021, **wird nicht hergestellt.**

Folgenden Befreiungen vom Bebauungsplan werden nicht zugestimmt:

- Errichtung eines Wintergartens in nicht untergeordneter Bauweise
- Überschreitung der GR

Begründung:

Durch die Zustimmung der Grundflächenüberschreitung durch den geplanten Wintergarten wird ein Präzedenzfall geschaffen, der die städtebauliche Struktur des Bebauungsplangebietes langfristig beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird ermächtigt einen Bauantrag im Verwaltungsweg zu bearbeiten, sofern die max. Größe von 3 m x 1,50 m (B x T) nicht überschritten wird. Der erforderlichen Befreiung der GR um 4,50 m² kann im Wege der Verwaltung zugestimmt werden.

Hinweis an den Antragsteller bzgl. baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet:

Die Errichtung eines Wintergartens stellt eine bauliche Anlage dar. Dies ist im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Hachinger Bachs gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich untersagt. Allerdings kann das Vorhaben im Einzelfall gemäß § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG genehmigt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Hierfür ist ein Antrag beim Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft – zu stellen.