



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	25.07.2023	öffentlich	Beschluss

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Berghammerweg 11, Fl.-Nr. 44/219

Sachverhalt:

Der Antrag war bereits Beratungsgegenstand des Bau- und Verkehrsausschusses in seiner Sitzung am 19.07.2022. Folgender Beschluss wurde einstimmig gefasst:

„1. Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Berghammerweg 11, Fl.-Nr. 44/219, Gemarkung Unterbiberg entsprechend der Planung vom 17.06.2022, wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Seit Erlass des Grundsatzbeschlusses im Jahr 2004 bzw. 2005 wurden dementsprechend ca. 130 Terrassenüberdachungen errichtet. Bislang ist eine Problematik bei der Antragstellung und bei der Errichtung nicht bekannt.

Die Maße bzw. Ausführung wurden Analog an die Festsetzungen für die Errichtung der Wintergärten herangezogen, dies liegt daran, dass die damals beantragten Terrassenüberdachungen eine vergleichbare bauliche Anlage zu Wintergärten darstellten und durch die Bauweise mit Alukonstruktion und Verglasung keine negative städtebauliche Beeinträchtigung hervorgerufen wurde.

2. Der Grundsatzbeschluss wird zur Konkretisierung der Konstruktionsart mit „in leichter Alukonstruktion oder vergleichbarer Wirkungsweise“ ergänzt und lautet wie folgt:

„Die Verwaltung wird ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterbiberg“ künftig eingehende Bauanträge zur Errichtung von Terrassenüberdachungen/Pergolen bei Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern an der rückwärtigen, den Gärten zugewandten Grundstücksseiten

- **in leichter Alukonstruktion oder vergleichbarer Wirkungsweise**
- **in transparenter** (Glas/Kunststoff; keine Spiegelverglasung) Ausführung,
- bis zu einer max. **Größe von 20 m²** pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus,
- mit einer **Tiefe von max. 2,90 m** und einer **Gesamthöhe von max. 2,90 m** ab OK Fertigfußboden bei Vorlage der **Nachbarunterschriften** mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten.

Der Begriff Reihenhäuser bezieht sich grundsätzlich **nicht** auf die so genannte Haus in Haus Bebauung, bei denen die Gartennutzung als Sondernutzungsrecht eingetragen ist.“



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Am 11.05.2023 wurde ein erneuter Antrag bei der Verwaltung eingereicht. Dieser wurde am 09.07.2023 ergänzt. Entsprechend diesem wurden lt. Antragsteller folgende Maßnahmen bereits durchgeführt bzw. würden noch durchgeführt werden:

- Entfernen der geschlossenen Winkel auf den äußeren Seiten und ersetzen durch schmale Holzaufleger als Träger der äußeren Glasplatten. Dadurch werden die seitlichen Träger der Glasplatten lichtdurchlässig und optisch leichter.
- Entfernen der schwarzen Schutzhüllen auf beiden Seiten hin zu den Nachbarn.
- Weißstreichen des Holzrahmens und dadurch zusätzliche optische Angleichung an die Überdachungskonstruktionen der Nachbarn.
- Einrücken der Terrassenüberdachung auf das geforderte Maß (noch nicht erfolgt).

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 52 „Unterbiberg“ aus dem Jahr 1996; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser verweist unter B 5.3 auf Art. 6 Abs. 3 BayBO -Stand 09.10.1996-, mittlerweile Art. 6 Abs. 6 BayBO (Abstandsflächen). Ferner darf die Länge aller untergeordneten Bauteile an einer Fassadenseite zusammen maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Tiefe der Überdachung ist beschränkt auf 1,50 m. Des Weiteren ist nach Festsetzung B 5.5 zur Grundstücksgrenze ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

Die Maße bzw. Ausführung wurden analog an die Festsetzungen für die Errichtung der Wintergärten herangezogen, dies liegt daran, dass die damals beantragten Terrassenüberdachungen eine vergleichbare bauliche Anlage zu Wintergärten darstellten und durch die filigrane Bauweise mit Alukonstruktion und Verglasung keine negative städtebauliche Beeinträchtigung hervorgerufen wurde.

Von Seiten der direkt angrenzende Grundstückseigentümer wurde bereits Einspruch gegen den Antrag eingereicht. Im Nachgang zu diesem Einwand fand eine Ortseinsicht durch die Bauverwaltung zusammen mit der Nachbarin statt. Ergebnis dieses Termins war, dass die mit dem Antrag eingereichten Bilder und der daraus hervorgehenden entstandenen Zurücknahme der Massivität, nicht der Wahrnehmung vor Ort entspricht. Die Balken mit den Querstreben sind unverändert dick und lassen von den Nachbargrundstücken die Wirkungsweise einer geschlossenen Holzüberdachung entstehen. Im Rahmen der Ortseinsicht konnte eine Terrassenüberdachung im Sonnenweg in Augenschein genommen werden, welche aus Holz errichtet wurde und gegenüber den Alukonstruktionen nicht hervorsticht.

Der Grundsatzbeschluss ist, wie bereits bei dem vorangegangenen Antrag, nicht eingehalten.

Fazit der Verwaltung:

Durch die vorgenommenen Minimaländerungen, kann der Grundsatzbeschluss weiterhin nicht erfüllt werden.

Auf Grund dessen, dass seit Erlass des Grundsatzbeschlusses alle eingehenden Anträge (22 Stk., insg. 83 Terrassenüberdachungen errichtet im Bereich „Vivamus“) auf Befreiung vom



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Bebauungsplan zur Errichtung einer Terrassenüberdachung diesem entsprachen und es bei der Antragstellung und bei der Errichtung zu keinen bekannten Problemen kam, sollte diesem Antrag **nicht** zugestimmt werden. Gleiches gilt für das Baugebiet „Auf der Heid“. Vergleichbare, massiv wirkende Schwarzbauten sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Auch die Begründung der Antragsteller, dass sie die Ausmaße ähnlich die der vorhandenen Überdachungen gewählt haben und daher von der Rechtmäßigkeit ausgegangen sind, begründet keine Befreiung über den Grundsatzbeschluss hinaus.

Auch der Kostenaufwand für den Bau der Terrassenüberdachung vor Abklärung der Zulässigkeit geschah auf eigenes Risiko.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5587 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 11.05.2023
- Anlage 3: Auszug Nachbareinwand
- Anlage 4: Bilder zum Nachbareinwand

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Berghammerweg 11, Fl.-Nr. 44/219, Gemarkung Unterbiberg entsprechend der Planung vom 11.05.2023, **wird nicht zugestimmt.**

Begründung:

Durch die vorgenommenen und geplanten Veränderungen wird der Grundsatzbeschluss vor allem im Bereich des Punktes „in leichter Alukonstruktion oder vergleichbarer Wirkungsweise“ nicht erfüllt.

Seit Erlass des Grundsatzbeschlusses im Jahr 2004 bzw. 2005 und der Fortschreibung im Jahr 2022 wurden dementsprechend ca. 135 Terrassenüberdachungen errichtet. Bisher ist eine Problematik bei der Antragstellung und bei der Errichtung nicht bekannt.

Die Maße bzw. Ausführung wurden Analog an die Festsetzungen für die Errichtung der Wintergärten herangezogen, dies liegt daran, dass die damals beantragten Terrassenüberdachungen eine vergleichbare bauliche Anlage zu Wintergärten darstellten und durch die Bauweise mit Alukonstruktion und Verglasung keine negative städtebauliche Beeinträchtigung hervorgerufen wurde.