



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	25.07.2023	öffentlich	Beschluss

## **Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Universitätsstr. 1, Fl.-Nr. 44/97**

### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin reichte am 04.07.2023 einen Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan ein, um über der bestehenden Terrasse eine Überdachung (4,50 m x 2 m, L x T, 2,59 m hoch) aus Alukonstruktion mit Glas errichten zu können.

### **Bauplanungsrechtliche Prüfung:**

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.

Aufgrund dieser Thematik hat der Bau- und Verkehrsausschuss am 10.05.2005, fortgeschrieben am 19.07.2022, folgenden Beschluss gefasst:

*„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 m<sup>2</sup> pro Reihen-, Einzel- bzw. Doppelhaus,**  
**- mit einer Tiefe von max. 2,90 und einer Gesamthöhe von max. 2,90 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.“*

Seither werden seitens der Verwaltung die eingehenden Anträge im Verwaltungsweg bearbeitet.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Da es sich hier um ein Bauvorhaben im Bereich des Geschosswohnungsbaus handelt, sind die Voraussetzungen aus dem BVA-Beschluss für eine Bearbeitung im Verwaltungsweg nicht gegeben und die Vorlage im Bau- und Verkehrsausschuss notwendig.

Da es sich bei den Terrassen im Geschosswohnungsbau um Sondereigentum handelt, wird in solchen Fällen seitens der Verwaltung die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft gefordert. Die Eigentümergemeinschaft hat bereits in seiner letzten Sitzung die privatrechtliche Erlaubnis für das Vorhaben erteilt. Nicht alle direkt angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt (keine Nachbarn im baurechtlichen Sinne, da keine Grundstücksgrenzen vorhanden).

**Fazit der Verwaltung:**

Nach Ansicht der Verwaltung könnte auch dem geplanten Vorhaben zugestimmt werden, da es den bisherigen gefassten Beschlüssen entspricht und dadurch weiterhin eine Einheitlichkeit von Terrassenüberdachungen im Baugebiet „Vivamus“ sichergestellt wird.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5605 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 23.04.2023

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Universitätsstr. 1, Fl.-Nr. 44/97, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 23.04.2023, wird zugestimmt.**