



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	12.03.2024	öffentlich	Beschluss

## **Bauvoranfrage zur Errichtung eines erdgeschossigen Anbau an ein Wohngebäude auf dem Grundstück Bamerstr. 3 a, Fl.-Nr. 117/32**

### **Sachverhalt:**

Geplant ist eine Wohnraumerweiterung durch einen erdgeschossigen Anbau (5,29 m x 6,64 m, 35,13 m<sup>2</sup>) östlich an das bestehende Hauptgebäude. Der Anbau ist mit einem Pultdach und der Dachneigung von 5° geplant.

Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellte Pergola ist als Terrassenüberdachung 7 m x 5 m, 3 m bis 3,60 m hoch (Pultdach) zu werten, da sie ein vollständiges transparentes Dach erhalten soll.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 42 vom 20.12.1985; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Dieser setzt u. a. einen Bauraum, eine GFZ von 0,3, GRZ von 0,2 max. 6 m Traufhöhe bei 2 Geschossen, max. 3 m Traufhöhe bei 1 Geschoss, SD 25-30° mit Ziegeleindeckung fest. Befreiungen notwendig.

### **Baugrenze:**

Die Baugrenze wird durch den gesamten Anbau und der optionalen Überdachung um bis zu 6,64 m überschritten.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück wurde ein Einfamilienhaus mit einer Baugrenzüberschreitung von 3,50 m auf voller Gebäudebreite zugestimmt (Vorlagenr.: 2017/3301). Eine Ausweitung der Überschreitung auf 4,20 m wurde zugestimmt, sofern es auch dann aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keinen zusätzlichen Lärmkonflikten mit dem bestehenden Sportzentrum unter Berücksichtigung des damals noch in Planung befindlichen Kunststoffrasenspielfeldes kommt.

### **Überschreitung GRZ:**

Durch den Anbau und die optionale Überdachung wird die überbaute Fläche auf 177,86 m<sup>2</sup> erhöht. Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,25. Eine Überschreitung der GRZ auf 0,24 wurde auf dem nördlich angrenzenden Grundstück genehmigt.

Die angefragte Überschreitung liegt über der bereits genehmigten Befreiung und sollte nach Ansicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden. Die Überschreitung wird durch die optionale Überdachung hervorgerufen. Eine Reduzierung der Größe von der Überdachung zur Einhaltung der GRZ von 0,24 ermöglicht weiterhin eine sinnvolle Nutzung der überdachten Fläche.



Sachgebiet: Bauverwaltung

### Überschreitung GFZ:

Durch die Umsetzung der Planung wird eine Überschreitung der GFZ um 0,05 von 0,3 auf 0,35 hervorgerufen. Einer Überschreitung der GFZ um 0,07 wurde bereits im Jahr 2017 für das nördlich gelegene Grundstück genehmigt. Die angefragte Überschreitung liegt unter der bereits genehmigten Befreiung.

### Dachneigung/ Material:

Das Hauptgebäude hält die festgesetzte Dachneigung von 25° bis 30° ein. Der Anbau ist mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5° und Kupferblecheindeckung geplant. Durch die Änderung der Dachform von einem Satteldach in ein Pultdach, erhält der geplante Anbau eine niedrigere Kubatur und tritt daher weniger in Erscheinung. Das Fenster im 1. OG kann bei einem Pultdach ebenfalls erhalten bleiben (bei einem Satteldach am Anbau, wäre dieses verdeckt worden).

Da es sich um einen erdgeschossigen Anbau handelt, wird die Dachform von der Verwaltung als städtebaulich verträglich eingestuft.

Die Minstdachneigung gibt die untere Neigungsgrenze der Sparren an und liegt für die Verwendung von Dachziegeln und Dachsteinen gemäß den Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks bei 10°. Eine Eindeckung mit Ziegel ist daher nicht möglich.

Einer Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die bebauungsplankonforme Umsetzung der Dacheindeckung technisch nicht möglich ist.

### Traufhöhe:

Der Anbau ist mit einer Traufhöhe von 3,50 m geplant und überschreitet die max. Traufhöhe von 3 m von Gebäuden auf der südlichen Anbauseite.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei eingeschossigen Gebäuden oder Anbauten bereits Überschreitungen der Traufhöhe von bis zu 0,10 m genehmigt. Da der Bebauungsplan keine expliziten Regelungen zu den Höhen von Anbauten enthält und die Erhöhung um 0,50 m auf 3,50 m im Bestand durch die schon jetzt stark variierenden Traufhöhen nicht in Erscheinung fallen würde, kann aus Sicht der Verwaltung auch hier einer Befreiung zugestimmt werden.

### Stellplätze:

Der Nachweis entspricht der Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

### Grünordnung:

Auf betreffendem Grundstück befindet sich kein schützenswerter Baumbestand.

### Fazit der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung könnten den notwendigen Befreiungen zum angefragten Anbau zugestimmt werden. Vergleichbare Befreiungen sind bereits im Bebauungsplangebiet vorhanden bzw. hätten keine städtebaulichen Auswirkungen, die sich negativ auswirken würden. Die benötigten Befreiungen für den Anbau können erteilt werden. Bei dem Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Hinsichtlich der optionalen Überdachung sollte nach Auffassung der Verwaltung der notwendigen



Sachgebiet: Bauverwaltung

Befreiung nur mit der Maßgabe zugestimmt werden, dass die GRZ von 0,24 nicht überschritten wird.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5767 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 02.10.2023
- Anlage 3: Planung optionale Überdachung
- Anlage 4: Freiflächengestaltungsplan mit Stellplatznachweis

### **Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus ohne optionale Überdachung am bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Bamerstr. 3 a, FL.-Nr. 117/32, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 02.10.2023, **wird in Aussicht gestellt.**

#### **Einer Befreiung** wegen

- Überschreitung der festgesetzten GFZ auf 0,35
- Dachneigung Pultdach mit 5° und Kupferblecheindeckung anstelle von einem Satteldach mit 25-30° und Ziegeleindeckung
- Traufhöhe von 3,50 m anstelle von 3 m bei einem eingeschossigen Haus

**wird zugestimmt.**

**Einer Befreiung** wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze um 6,49 m auf einer Breite von 5,29 m **wird zugestimmt, sofern** es auch dann aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keinen zusätzlichen Lärmkonflikten mit dem bestehenden Sportzentrum unter Berücksichtigung des Kunststoffrasenspielfeldes kommt.

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus mit optionaler Überdachung am bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Bamerstr. 3 a, FL.-Nr. 117/32, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 02.10.2023, **wird in Aussicht gestellt, sofern die GRZ 0,24 nicht überschritten wird.**

#### **Einer Befreiung** wegen

- Überschreitung der festgesetzten GFZ auf 0,35
- Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 0,24
- Dachneigung Pultdach mit 5° und Kupferblecheindeckung anstelle von einem Satteldach mit 25-30° und Ziegeleindeckung
- Traufhöhe von 3,50 m anstelle von 3 m bei einem eingeschossigen Haus

**wird zugestimmt.**

**Einer Befreiung** wegen Überschreitung der östlichen Baugrenze um 6,49 m auf einer Breite von 12,29 m **wird zugestimmt, sofern** es auch dann aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu keinen zusätzlichen Lärmkonflikten mit dem bestehenden Sportzentrum unter Berücksichtigung des



Sachgebiet: Bauverwaltung

Kunststoffrasenspielfeldes kommt.

**Hinweis an den Antragsteller:**

Der o. g. immissionsschutzfachlicher Nachweis ist im Rahmen eines etwaigen Bauantrages vorzulegen.

Eine Reduzierung der Größe von der Überdachung zur Einhaltung der GRZ von 0,24 ermöglicht weiterhin eine sinnvolle Nutzung der überdachten Fläche.

Durch die Größe der Terrassenüberdachung ist diese, wie der Anbau, baugenehmigungspflichtig.