

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/147/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	25.10.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	65/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	09.11.2023	öffentlich

Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Zukowostraße 25 – Erteilung einer isolierten Befreiung

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 9, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung der Terrassenüberdachung außerhalb der Baugrenze, abweichende Dachneigung (Flachdach an Stelle Satteldach mit einer Neigung von 16 bis 37 Grad), Zulassung einer baulichen Anlage als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum.

Das Vorhaben ist bereits fertiggestellt. Die Antragsteller wurden vom Landratsamt Roth nach einer Ortsbesichtigung aufgefordert, die Erteilung einer isolierten Befreiung zu beantragen. In dem Gebiet wurden bereits einige vergleichbare Terrassenüberdachungen und Wintergärten errichtet. Die Terrassenüberdachungen können durch eine isolierte Befreiung zugelassen werden, für die Wintergärten ist eine Baugenehmigung notwendig. Die Anträge müssen von den Bauherren einzeln gestellt werden. Auf das Schreiben der Eigentümergemeinschaft vom 26.10.2023 wird verwiesen.

Mittels des eingereichten Antrags soll nun auch geklärt werden, ob die Errichtung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten im Baugebiet generell zugelassen werden kann.

Für die Errichtung einer Terrassenüberdachung in der beantragten Größe ist keine Baugenehmigung notwendig, weil es sich hierbei grundsätzlich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) der Bayerischen Bauordnung handelt. Da die beantragte Überdachung - und ähnliche Vorhaben- jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, ist – jeweils - die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Markt Wendelstein erforderlich. Die Errichtung von Wintergärten ist generell baugenehmigungspflichtig. In diesen Fällen ist ebenfalls das gemeindliche Einvernehmen zu Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Ob Befreiungen für Terrassenüberdachungen oder auch Wintergärten erteilt werden können, richtet sich nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die

Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nach Aussage des Landratsamtes sind Anbauten städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung nicht berührt, wenn die Größe der vorhandenen Terrassen durch die Überdachungen bzw. Wintergärten nicht überschritten wird.

Die beantragte Terrassenüberdachung überschreitet die Maße der angelegten Terrasse nicht. Da sowohl die Überdachungen als auch die Wintergärten in einem einheitlichen Anthrazit-Farbtönen errichtet wurden, schaffen diese ein harmonisches Erscheinungsbild der Wohnanlage.

Die isolierte Befreiung für die beantragte Terrassenüberdachung sollte erteilt werden.

Isolierte Befreiungen für weitere Terrassenüberdachungen bzw. das gemeindliche Einvernehmen für Wintergärten sollten in Aussicht gestellt werden, sofern sie die im Bebauungsplan festgesetzte, zulässige Terrassentiefe von 3 m nicht überschreiten, sich in das harmonische Erscheinungsbild der Wohnanlage einfügen und in einem einheitlichen Anthrazit-Farbtönen errichtet werden. Voraussetzung ist die Einreichung eines entsprechenden Antrags.

Beschlussvorschlag:

A) Die isolierte Befreiung für die beantragte Terrassenüberdachung wird erteilt.

B) Isolierte Befreiungen für weitere Terrassenüberdachungen bzw. das gemeindliche Einvernehmen für Wintergärten werden in Aussicht gestellt, sofern sie die im Bebauungsplan festgesetzte, zulässige Terrassentiefe von 3 m nicht überschreiten, sich in das harmonische Erscheinungsbild der Wohnanlage einfügen und in einem einheitlichen Anthrazit-Farbtönen errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist die Einreichung eines entsprechenden Antrags.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Anschreiben_WEG Europastr., Sankt-Junien-Str. und Zukowostr._Bauausschuss_91123
Zukowostraße 25 Bebauungsplan
Zukowostraße 25 Lageplan mit Einzeichnung Bauvorhaben

Werner Langhans
Erster Bürgermeister