

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Ilona Wiederer

Erstellungsdatum: 01.02.2023

### **Bauantrag wegen Anbau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes 3-Familienhaus mit offenen Stellplätzen, Reichenberger Str. 1 a, FINr. 371/56**

#### **I. Vortrag**

Im Januar 2018 wurde für das Grundstück Fl.-Nr. 371/12 ein Bauantrag für den Anbau eines 2-Familienhauses an das bestehende 3-Familienhaus, mit Antrag auf Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung, gestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 (Sudeten-/Reichenbergerstr.) rechtskräftig seit 28.11.1996.

Die beantragte Befreiung bzgl. der abweichenden Firstrichtung wurde vom Gemeinderat am 08.02.2018 **abgelehnt**. Der Bauherr hat den Bauantrag daraufhin zurückgezogen.

Im Juli 2018 wurde erneut ein Antrag auf Anbau eines 2-Familienhauses an das bestehende 3-Familienhaus (2018/31) gestellt. Diesmal im Genehmigungsverfahren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 (Sudeten-/Reichenbergerstr.) wurden eingehalten.

Hier wurde im Erdgeschoss an der Südseite des Gebäudes die Errichtung eines Wintergartens mit ca. 19 m<sup>2</sup> geplant, welcher teilweise über die Baugrenze hinausging, was aber den Festsetzungen des Bebauungsplans B.2.10 entsprochen hat.

Im Oktober 2020 wurde die Baufirma seitens des Landratsamtes München, Fachbereich Bauaufsicht aufgefordert einen Tekturantrag bei der Gemeinde einzureichen, da diese anstelle eines 2-Familienhauses ein Einfamilienhaus errichtet haben. Diese Änderung bedarf einer Genehmigung. In dieser sollte insbesondere der Baumschutz im Bereich der Stellplätze dargestellt und erläutert werden. Ein Tekturantrag wurde damals nicht eingereicht.

Im September 2022 wurde das Landratsamt München, Fachbereich Bauaufsicht durch die Gemeinde über die Errichtung eines nicht zulässigen Zaunes und damit die Unmöglichkeit der Nutzung der erforderlichen Stellplätze informiert, mit der Bitte hier eine Baukontrolle durchzuführen.

Das Landratsamt München ist hier entsprechend tätig geworden, siehe Auszug aus dem Schreiben vom 22.09.2022 an den Bauherrn:

*Im Rahmen einer Ortseinsicht wurden mehrere planabweichende Bauausführungen festgestellt.*

*So wurde ein PVC-Zaun mit Alu-Pfosten auf einer Länge von ca. 14,00 m und einer Höhe von etwa 1,80 m entlang der Wilhelm-Vetter-Straße erstellt. Aufgrund der Errichtung dieser Einfriedung sind die 3 im Eingabeplan zum Genehmigungsverfahren dargestellten Stellplätze nicht mehr anfahrbar. Diese sind jedoch zum Nachweis des durch die vorgesehenen Wohnnutzungen aufgeworfenen Stellplatzbedarfs zwingend erforderlich. Aufgrund der fehlenden Stellplätze wird insoweit auch den Anforderungen des Art. 47 Abs. 1 BayBO nicht mehr Rechnung getragen, wonach bei der Errichtung von Anlagen Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind. Aus diesem Grund werden Sie aufgefordert den Zaun im Bereich der Stellplätze bis zum .... zu entfernen und die Stellplätze entsprechend der Darstellung im Eingabeplan herzustellen.*

*Des Weiteren war vor Ort feststellbar, dass die im eingereichten Eingabeplan zum Genehmigungsverfahren als „überdachter Freisitz“ gekennzeichnete Fläche im Obergeschoss nunmehr komplett eingehaust wurde. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Fläche der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzurechnen ist. Da die GFZ im entsprechenden Antrag schon ausgeschöpft war, kommt nunmehr eine Befreiung wegen Überschreitung der GFZ nach § 31 Abs. 2 BauGB zum Tragen.*

*Ferner wurde der Wintergarten in Massivbauweise errichtet. Der Bebauungsplan sieht in Festsetzung Nr. B.2.10 grundsätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit für Wintergärten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vor. Dies erfordert dann jedoch eine Ausführung als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion (wie im Übrigen auch in den Eingabeplänen dargestellt). Aufgrund der Ausführung in*

Massivbauweise kann nicht mehr von einem dem Bebauungsplan entsprechenden Wintergarten ausgegangen werden, weshalb hierfür ebenso eine Anrechnung auf die Geschossfläche und somit eine nochmals weitergehende Befreiung von der Geschossflächenzahl erforderlich wird.

Am 19.01.2023 wurde daraufhin der Tekturantrag mit Anträgen auf Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Beantragt wird der Anbau eines Einfamilienhauses mit 2 offenen Stellplätzen an das bestehende, genehmigte 3-Familienhaus. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des BP 85 – Sudeten-/Reichenberger Straße, für den ein WA festgesetzt ist.

Folgendes wird beantragt:

Grundstücksgrößen:

|                   |   |
|-------------------|---|
| Bestand           | 384,00 m <sup>2</sup>   |
| neues Grundstück  | 364,00 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt Grundstück | 748,00 m <sup>2</sup> (zum Zeitpunkt des Genehmigungsfreistellungsverfahrens) |

E + I + D (kein VG)

|                    |                       |   |
|--------------------|-----------------------|---|
| GR Gebäude Bestand | 119,78 m <sup>2</sup> |   |
| GR Gebäude Neubau  | 95,22 m <sup>2</sup>  | zusammen 215,01 m <sup>2</sup> (zul. 300 m <sup>2</sup> ) |
| GR gesamt          | 406,81 m <sup>2</sup> | (zul. 450 m <sup>2</sup> )                                |

|            |                       |   |
|------------|-----------------------|---|
| GF Bestand | 239,58 m <sup>2</sup> |   |
| GF Neubau  | 167,26 m <sup>2</sup> | zusammen 406,82 m <sup>2</sup> (zul. 370 m <sup>2</sup> ) |
| GFZ        | 0,54                  | (zul. 0,49)   |

|           |        |               |
|-----------|--------|---------------|
| Wh Neubau | 6,08 m | (zul. 6,25 m) |
| Fh Neubau | 9,11 m |               |
| SD, DN    | 35°    | (zul. 25-35°) |

Gemäß BP werden je Wohnung 1,5 Stellplätze gefordert, die im Vorgartenbereich entlang der Wilhelm-Vetter-Straße nachgewiesen werden. Die Stellplätze sind im Gebiet des BP 85 so zulässig.

Folgende Befreiungen vom BP 85 – Sudeten-/Reichenberger Straße sind notwendig und werden vom Bauherrn beantragt:

1. Befreiung von der Festsetzung Nr. A.7 wegen Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 36,82 m<sup>2</sup>

**Begründung:**

Die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche ergibt sich durch die Ausführung des in der ursprünglichen Eingabeplanung enthaltenen Wintergartens im EG in Massivbauweise. Zudem wurde der in der Eingabeplanung enthaltene überdachte Freisitz im OG auf der Westseite komplett eingehaust. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) lt. Bebauungsplan Nr. 85 liegt bei 0,49. Durch die geänderte Bauausführung ergibt sich eine GFZ von 0,54.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Überschreitung der baulichen Nutzung für Wintergärten. Die Fläche des Wintergartens wäre demnach bereits in der ursprünglichen Eingabeplanung als zulässige Überschreitung in die Berechnung der Geschossfläche EG miteinberechnet gewesen. Da der Anbau anstelle des Wintergartens errichtet wurde, erhöht sich die tatsächlich überbaute Fläche im EG nicht.

Die Ausführung als Massivbau sowie die Einhausung der Loggia im OG entsprechen nicht den Vorgaben des Bebauungsplans. Nach Art. 49 Bay. Bauordnung (BayBO) sind bei der Errichtung [...] von Anlagen der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. In diesem Zusammenhang betont die Bauordnung u.a. im Ar. 52 BayBO die Pflicht des Unternehmers für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten. Die Ausführung entspricht nicht der vorliegenden Baugenehmigung. Aus dem beiliegenden Schriftverkehr mit dem für die Umsetzung des Vorhabens beauftragten Bauunternehmens geht eindeutig hervor, dass von Seiten der Bauherrschaft die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gefordert wurde. Die Verantwortung für die abweichende Bauausführung liegt bei der beauftragten Baufirma. Daher wird gebeten den

vorliegenden Antrag auf Befreiung auf Grund der beschriebenen Umstände als Härtefall zu bewerten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Begründung des Antragstellers sieht als Verantwortlichen für die Überschreitung der Geschossfläche das ausführende Bauunternehmen. Die Überschreitung ist nicht mehr geringfügig

Die Grundzüge der Planung werden durch die 37 m<sup>2</sup> Überschreitung berührt. Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern keine Befreiung. Die Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer nicht beabsichtigten Härte. Weiterhin schafft man hier einen Bezugsfall, der sich auf das gesamte Gebiet auswirken würde. Der Befreiung sollte das gemeindliche Einvernehmen somit **nicht** erteilt werden.

2. Befreiung von der Festsetzungen Nr. A.5. wegen Überschreitung der Baugrenze

**Begründung:**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung eines Wintergartens. Die notwendige Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze ergibt sich durch die Errichtung eines massiven Anbaus anstelle eines Wintergartens. Da der Anbau anstelle des Wintergartens errichtet wurde, bleibt die ursprünglich genehmigte Kubatur des Gebäudes erhalten.

Aus dem beiliegenden Schriftverkehr geht hervor, dass der Bauherr das mit der Ausführung beauftragte Bauunternehmen auf die abweichende Ausführung als Massivbau anstelle des genehmigten Wintergartens aufmerksam gemacht und eine entsprechende Klärung mit der zuständigen Baubehörde gefordert hat. Die Verantwortung für die abweichende Bauausführung liegt bei der beauftragten Baufirma. Daher wird gebeten den vorliegenden Antrag auf Befreiung auf Grund der beschriebenen Umstände als Härtefall zu bewerten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Begründung des Antragstellers sieht als Verantwortlichen für die Überschreitung der Baugrenze das ausführende Bauunternehmen.

Die Überschreitung der Baugrenze beträgt an der südwestlichen Seite 1,40 m und an der südöstlichen Seite 0,30 m. Die Überschreitung ist zumindest an der südwestlichen Seite nicht mehr geringfügig. Die Kubatur des Gebäudes mag sich in der Planzeichnung zum Tekturplan nicht geändert haben, die Außenwirkung eines Massivbaus anstelle eines als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion errichteten Wintergartens ist jedoch beachtlich und nicht als geringfügig anzusehen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Ausführung eines Massivbaus anstelle eines Wintergartens und der damit einhergehenden Überschreitung der Baugrenze berührt. Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern keine Befreiung. Die Durchführung des Bebauungsplanes führt auch nicht zu einer nicht beabsichtigten Härte. Weiterhin schafft man hier einen Bezugsfall, der sich auf das gesamte Gebiet auswirken würde. Der Befreiung sollte das gemeindliche Einvernehmen somit **nicht** erteilt werden.

## **II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt zum Bauantrag wegen Anbau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes 3-Familienhaus mit offenen Stellplätzen, Reichenberger Str. 1 a, FINr. 371/56 das gemeindliche Einvernehmen **nicht** zu erteilen.

Der Gemeinderat beschließt, der notwendigen Befreiung wegen

1. Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um 36,82 m<sup>2</sup>; Befreiung von der Festsetzung Nr. A.7
  2. und der Überschreitung der Baugrenze; Befreiung von der Festsetzungen Nr. A.5.
- nicht zuzustimmen. Die Begründung ergibt sich aus dem Vortrag.