Beratungsfolge: 4708/2024

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 . | Gemeinderat | 16.05.2024 | Beschließend | öffentlich |

# Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow Erstellungsdatum: 06.05.2024

## Bauantrag zur Errichtung eines Wintergarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/40 Gemarkung Feldkirchen, Brucknerstraße 10, Feldkirchen

### I. Vortrag

Beantragt wird die Errichtung eines Wintergartens mit einer Breite von 4,10 m und einer Tiefe von 2,40 m bei einer Traufhöhe von 2,30 m und 12° Dachneigung, auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/40 Gemarkung Feldkirchen, Brucknerstraße 10, Feldkirchen. Die Dachneigung beruht auf der Aussage des Planer, eine Vermaßung erfolgte nicht.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 a „Bauland für Einheimische“ – westlich der Planstraße II, nördlich V+E-Plan Nr. 2, rechtskräftig seit 15.03.2001..

**Übersichtsplan**

**Auszug aus dem Bebauungsplan**

**Lageplan mit hinterlegtem Bebauungsplan**

**Auszug aus der Planzeichnung**

Der Wintergarten soll lt. Antrag als Stahl-/Alu-Konstruktion mit Glasdach errichtet werden.

Lt. Festsetzung im Bebauungsplan Ziffer A 3.9 kann für Wintergärten die zulässige Grundfläche um 10% überschritten werden. Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, soweit ein Grenzabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird, um max. 2,50 m überschritten werden. Bei profilgleichem Anbau kann auf die Einhaltung von Grenzabständen verzichtet werden. Die Wandhöhe an der Traufe darf 2,50 m nicht überschreiten.

Diese Voraussetzungen werden erfüllt. Die zulässige Grundfläche von 82,5 m² wird mit dem geplanten Wintergarten lediglich um 5,7 % überschritten, die zulässige Geschossfläche nur um ca, 2,7 %.

Aufgrund der Bauweise des Wintergartens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform (Flachdach statt Satteldach), der Dacheindeckung (Glasdach statt profilierter Dachsteine rot-rotbraun) und der Dachneigung (12° statt 32° bis 36° Grad) erforderlich.

Nach Aktenlage ist nur ein Wintergarten auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/7 Gemarkung Feldkirchen, Brucknerstraße 22, beantragt und genehmigt worden. Da auf dessen Dach ein Balkon geplant wurde, waren Befreiungen bezüglich Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung nicht erforderlich. Insofern schaffen diese Befreiungen Bezugsfälle. Da diese sich jedoch ausschließlich auf Wintergärten beziehen können, erscheint die städtebauliche Relevanz untergeordnet.

Bezüglich des Grenzanbaus mit Kommunwand zum nördlichen Grundstück Fl.Nr. 300/41 Gemarkung Feldkirchen, Brucknerstraße 12 ist festzustellen, dass dieser lt. Bebauungsplan nur bei profilgleich an der Grundstücksgrenze angebauten Wintergärten zulässig ist. Ist dies nicht der Fall, ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Nicht geregelt ist, dass die Wintergärten zeitgleich zu errichten sind.

Den Unterlagen beigefügt ist ein vom Nachbarn unterschriebener Hinweis, dass der Nachbar „auch irgendwann an den Wintergarten anbauen“ möchte. Im Falle der Beantragung des Wintergartens durch den Nachbarn ist also lediglich auf die profilgleiche Ausführung zu achten.

## II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat erteilt zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 a „Bauland für Einheimische“, westlich der Planstraße 1, nördlich V+E Nr. 2 das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich

a) der Dachform (Flachdach statt Satteldach)

Beschluss:

b) der Dacheindeckung (Glasdach statt profilierter Dachsteine rot-rotbraun)

Beschluss:

c) der Dachneigung (12° statt 32°-36° Grad)

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zur Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 330/40 Gemarkung Feldkirchen, Brucknerstraße 10, unter Berücksichtigung der vorangegangenen Befreiungen.

Beschluss: