

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	15.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Johann-Dreher-Straße 16, Fl. Nr. 845/61: Bauantrag zur Tektur für die Überdachung der Terrasse/Dachterrasse und Nutzungsänderung einer Garage zur Sauna

Anlagen:

- Kontrollbericht 04.11.20 BVNr 2020-1591
- Beseitigungsanordnung Landratsamt
- Schreiben Hausverwaltung
- Bebauungsplan_Denkmal An-der-Freiheit_B

1. Vortrag:

Bauantrag zur Überdachung der Terrasse sowie des Balkons im Dachgeschoss (Dachterrasse), zur Nutzungsänderung einer Garage mit Stellplatz in eine Sauna mit Ruheraum sowie zur Errichtung einer Sichtschutzwand zum öffentlichen Geh- und Radweg, Grundstück Flurnummer 845/461 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 16.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit Teil B“.

Der Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil B“ ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

8 Sonstige Planzeichen

8.1 St Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze

8.2 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.5 Grundstückseinfriedungen:
Holzzäune und Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszubilden. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Die südlich an den öffentlichen Geh- und Radweg am Säubach angrenzenden Reihenhausgrundstücke sind mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun einzufrieden und mit einer ortstypischen Heckenpflanzung zu ergänzen.

Im Rahmen einer Baukontrolle hat das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt, dass auf dem Grundstück Johann-Dreher-Straße 16 folgende Maßnahmen durchgeführt worden sind:

- eine Nutzungsänderung einer Garage in eine Sauna

- eine Terrassenüberdachung im Erdgeschoss
- eine Terrassenüberdachung im Dachgeschoss
- die Errichtung einer Steinmauer

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat für diese Maßnahmen eine Beseitigungsanordnung bis 28.02.2021 verfügt.

Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet die bereits durchgeführten Maßnahmen.

Die vom Bauherren gemäß Art. 66 Abs. 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) durchzuführende Nachbarbeteiligung wurde nicht befolgt. Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden. Die für die Eigentumswohnanlage zuständige Hausverwaltung hat mitgeteilt, dass es Seitens der WEG noch keinen Beschluss gibt, welche die baulichen Veränderungen gestatten. Der Bauherr hat sämtliche baulichen Veränderung ohne Zustimmung und Wissen der WEG durchgeführt. Ob diese baulichen Veränderung daher Seitens der WEG nachträglich noch genehmigt werden, können wir aktuell noch nicht sagen. Wir wissen jedoch, dass es zahlreiche Gegenstimmen geben wird, da das Vorgehen und die Nutzungsänderung einen Präzedenzfall schaffen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Nutzungsänderung der Garage in eine Sauna mit Ruheraum:

Die Garage und der Stellplatz sind im Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil B“ bauplanungsrechtlich vorgesehen und auch Bestandteil des Stellplatznachweises für die Wohnanlage. Die Nutzungsänderung zu einer Sauna mit Ruheraum stellt kein Nebengebäude dar, das gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Die Sauna befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück Flurnummer 845/462. Die hierfür erforderliche Abstandsfläche von mindestens 3 m wird nicht eingehalten.

Zur Terrassenüberdachung im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss:

Die errichteten Terrassenüberdachungen befinden sich außerhalb der Baugrenze. Für die Errichtung dieser Terrassenüberdachungen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden bereits Terrassenüberdachungen im Wege der Befreiung genehmigt. Bei den bisher genehmigten Terrassenüberdachungen wurden jedoch die nach der bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Die auf dem Grundstück Johann-Dreher-Straße 16 durchgeführten Terrassenüberdachungen befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze zum westlich angrenzenden Reihenhaus mit eigener Flurnummer 845/460. Da Terrassenüberdachungen abstandsflächenpflichtig sind und bauplanungsrechtlich nicht an der Grundstücksgrenze zulässig sind, steht der Zulässigkeit dieser Terrassenüberdachung die gesetzliche Regelung des Abstandsflächenrechts entgegen, zumal sich die Terrassenüberdachungen negativ auf die Besonnung des angrenzenden Reihenhauses auswirken kann und die Nachbarn vom Bauherrn nicht beteiligt worden sind.

Zur Errichtung einer Steinmauer:

Aufgrund der unzulässigen Nutzung der Garage als Sauna mit angrenzendem Whirlpool ist die Errichtung einer blickdichten Steinmauer mit einer Höhe von ca. 1,95 m, einer Länge von 3,40 m im Osten und 4,05 m im Süden zur Abschottung des Wellnessbereichs verständlich.

Der Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil B“ lässt jedoch lediglich Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zu, wobei eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten ist. Mauern und Sockelmauern werden explizit ausgeschlossen. Außerdem setzt der Bebauungsplan fest, dass die an den öffentlichen Geh- und Radweg am

Säubach angrenzenden Reihenhausgrundstücke mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun einzufrieden sind und mit einer ortstypischen Heckenpflanzung zu ergänzen ist.

Die errichtete Steinmauer entspricht nicht dieser Festsetzung und stellt ökologisch einen Verlust zur festgesetzten Einfriedung mit Ergänzung durch eine ortstypische Heckenpflanzung dar.