



Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Gentzsch		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	05.10.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf einer bestehenden Terrasse, Schloßweg 33, Fl.Nr. 2/85 Gmkg. Deberndorf			
Anlagen:			
Grundriss, LP, Ansichten - geschwärzt			
GRZ Berechnung - geschwärzt			
Lageplan			

Sachverhalt:

Von der Bauherrenschaft wurde uns ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse, Schloßweg 33, Fl.Nr. 2/85, Gmkg. Deberndorf vorgelegt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a „Erweiterung Deberndorf“ und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Geplant ist die Errichtung eines Wintergartens im südlichen Teil des Grundstücks.

Beantragt wurden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Überschreitung der Baugrenze um 9,07 m² sowie die Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl auf 0,49.

In der Vergangenheit wurden bereits Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze für Wintergärten erteilt. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wurde bereits mehrfach erteilt. Die Höchstgrenze der genehmigten Befreiung betrug 0,61.

Die Terrassenüberdachung soll mit einer Dachneigung von 5° gebaut werden. Laut Bebauungsplan ist hier eine Dachneigung zwischen 15° bis 22° zulässig. Eine Befreiung wurde hierzu nicht gestellt, allerdings gab es bereits in der Vergangenheit Befreiungen zur Dachneigung von Nebengebäuden.

Stellungnahme zu § 36a BauGB (Bauturbo)

Das beantragte Vorhaben dient grundsätzlich der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und fällt damit seinem Gegenstand nach in den Anwendungsbereich des § 246e BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung kann der Errichtung eines Wintergartens mit den beantragten Befreiungen sowie einer noch nachträglich zu beantragenden Befreiung zur Dachneigung zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zum Bauvorhaben Errichtung eines Wintergartens (gdl. BV-Nr. 2026/72) nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a „Erweiterung Deberndorf“ ausgeführt werden.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung der Baugrenze, der Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der Dachneigung wird erteilt.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens (gdl. BV-Nr. 2026/72) nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zuzustimmen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4a „Erweiterung Deberndorf“ ausgeführt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt wird.