

# **Orientierungshilfe bei der Bearbeitung von Anträgen auf Errichtung von Wintergärten nach Ausschöpfung der Nutzungszahlen (GR/GF bzw. GRZ/GFZ) und ohne Überschreitung der Baugrenzen**

**(geänderte Fassung durch Gemeinderatsbeschluss vom 05.11.2013)**

## **Vorwort:**

Diese Orientierungshilfen sind die Grundlagen der Bauverwaltung zur Beratung von Bauwerkbern und dienen dem Bau- und Ortsplanungsausschuss als Entscheidungshilfe bei der Erteilung des Einvernehmens zur Befreiung für eine Überschreitung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung.

## **Voraussetzungen** (für die nachfolgend aufgeführten Haustypen):

1. Definition „Wintergarten“:  
Ein Wintergarten ist eine, an das Hauptwohngebäude angefügte bauliche Nebenanlage die nicht der Wohnraumerweiterung dient, aus einer leichten Stahl- Aluminium oder Holzkonstruktion deren Dach und Seitenwände überwiegend aus Glasflächen besteht und der Energieeinsparung dient.
2. Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ und/oder GRZ bzw. GF und/oder GR ) muss durch das Wohngebäude ausgeschöpft sein.
3. Die Baugrenzen dürfen durch den Wintergartenanbau nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen im Zusammenhang mit der Errichtung des Wintergartens ist grundsätzlich auch dann nicht zulässig, wenn sämtliche Nachbarunterschriften vorliegen.
4. Die thermische Trennung zwischen Aufenthaltsraum im Wohngebäude und Wintergarten ist aufrecht zu erhalten, wobei auf eine ausreichende Be- und Entlüftung der dahinterliegenden Aufenthaltsräume zu achten ist.
5. Wintergärten sind gestalterisch dem Wohngebäude anzupassen. Werden Wintergärten aneinander gebaut, so sind sie in gleicher Höhe und Form am Gebäude bzw. an den Balkonen anzuschließen (Pfosten, Rahmenwerk, Sprosse und Glas).
6. Die Verglasung darf nicht mit verspiegeltem Glas erfolgen.
7. Bei Häusern mit mehreren Wohneinheiten ist dem Bau- und Ortsplanungsausschuss der Gemeinde der Beschluss über die Zustimmung der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft vorzulegen.
8. Die Anwendung dieser Orientierungshilfen ist auf bestehende Gebäude (Bestand) ab 5 Jahren nach Fertigstellung (Datum der Fertigstellungsanzeige bzw. Baufallanzeige) beschränkt.

## A. Einzelhäuser mit einer Wohneinheit und zwei Wohneinheiten

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ oder GF/GR) für das Wohngebäude darf für die Errichtung eines Wintergartens um

**max. 15 qm** (Aussenmaß) bei Einzelhäusern **mit einer Wohneinheit** und **max. 10 qm** (Aussenmaß) pro Wohneinheit für Einzelhäuser **mit zwei Wohneinheiten** (bei senkrechter Teilung) überschritten werden.

### A.a.) Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten

Die Errichtung von Wintergärten an Einzelhäusern mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser bzw. Stadthäuser) ist grundsätzlich zulässig, wenn dieser bei einer Netto-Wohnnutzung **bis 70 qm die Größe von 8 qm** und bei einer Netto-Wohnnutzung **größer als 70 qm die Größe von 10 qm** nicht überschreiten.

## B.) Doppelhäuser mit einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

1. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ oder GR/GF) für das Wohngebäude darf für die Errichtung eines Wintergartens um

**max. 15 qm** (Aussenmaß) bei einer Doppelhaushälfte **mit einer Wohneinheit** und **max. 10 qm** (Aussenmaß) pro Wohneinheit für Doppelhaushälften **mit zwei Wohneinheiten** überschritten werden.

2. Die Wand zum Nachbarn ist aus feuerhemmenden Baustoffen mit einem Vorsprung von 0,15 m und einem oberseitigen Überstand von 0,15 m auszuführen (Brandschutz).

## C.) Hausgruppen und Reihenhäuser

1. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ oder GR/GF) für das Wohngebäude darf für die Errichtung eines Wintergartens an einem Einzelhaus in der Reihenzehle oder Hausgruppe um **max. 15 qm (Aussenmaß)** überschritten werden.

Wintergärten bei Reihenhäusern und Hausgruppen können im gleichen Rhythmus jeweils an eine Gebäudekante (bei Eckhäusern) bzw. Grundstücksgrenze (bei Mittelhäusern) oder als gemeinsamer Grenzanbau in versetztem Rhythmus errichtet werden.

2. Die gesamte durchgehende Wintergartenzeile ist grundsätzlich in gleicher Höhe und Form am Gebäude bzw. an den Balkonen der Reihenhäuser anzuschließen.
3. Die Wand zum Nachbarn ist aus feuerhemmenden Baustoffen mit einem Vorsprung von 0,15 m und einem oberseitigen Überstand von 0,15 m auszuführen.

./.