

Vorlage Nr.: 2-BV/412/2023  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 15.12.2023  
Verfasser: Meinhardt Felix

---

### **Antrag auf Errichtung einer Außentreppe im Zugspitzweg 16, Fl.Nr. 17/48**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

16.01.2024 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Außentreppe im Zugspitzweg 16, Fl.Nr. 17/48.

Geplant ist, eine Stahlaußentreppe an die nordöstliche Fassade zu errichten, um einen zusätzlichen Zugang zum Obergeschoss zu erhalten. Dabei soll keine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Die Außentreppe soll zuerst senkrecht zur Fassade auf ein Zwischenpodest und von da an parallel zur Fassade in das Obergeschoss führen. Die Tiefe liegt im unteren Bereich bei 2,65 m und im oberen Bereich bei 1,04 m. Die Gesamtbreite liegt bei 3,15 m. Die Außentreppe ist damit nicht mehr untergeordnet. Die Begründung zur Notwendigkeit der Treppe, sowie die Bestätigung, dass keine zusätzliche Wohneinheit entsteht kann der Anlage entnommen werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Riemerfeld Nr. 1“. Dieser setzt Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Außentreppe durch Ihre Lage an einem Fußweg, der an eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz angrenzt, städtebaulich kaum ins Gewicht fällt und beide Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt haben. Zwar wird ein Vergleichsfall geschaffen, jedoch nur für die Fälle, die auch an einem öffentlichen Fußweg und einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz angrenzen. Im betroffenen Bebauungsplangebiet gibt es davon nur die beiden südöstlichen Nachbarn.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Abstandsflächen der Außentreppe über den Weg hinaus auf die öffentliche Grünfläche fallen und hierfür Abweichungen beantragt werden. Über diese entscheidet das Landratsamt. Aus Verwaltungssicht spricht nichts gegen die Erteilung der Abweichungen, da keine andere Bebauung in unmittelbarer Entfernung betroffen ist und sowohl der Weg als auch die Grünfläche mit Spielplatz weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben.

Zudem weist die Verwaltung darauf hin, dass bei Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auch ein entsprechender Stellplatznachweis zu führen ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

**II. BESCHLUSS:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Errichtung einer Außentreppe im Zugspitzweg 16, Fl.Nr. 17/48 zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Errichtung der Außentreppe außerhalb des Bauraums wird erteilt.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

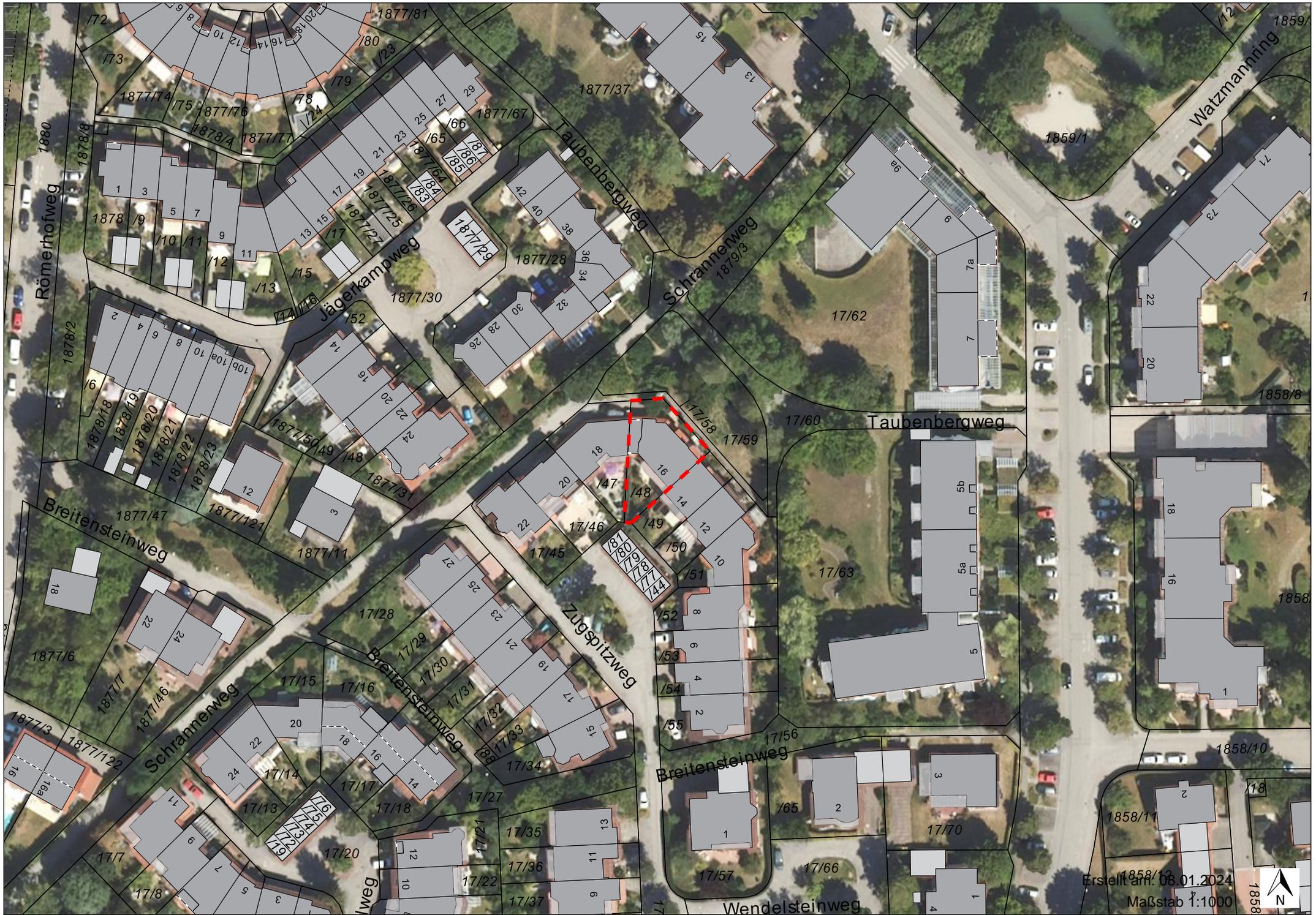
- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- |          |                     |
|----------|---------------------|
| Anlage 1 | Lageplan            |
| Anlage 2 | Bplan               |
| Anlage 3 | Grundriss EG        |
| Anlage 4 | Ansichten, Schnitte |
| Anlage 5 | Begründung          |

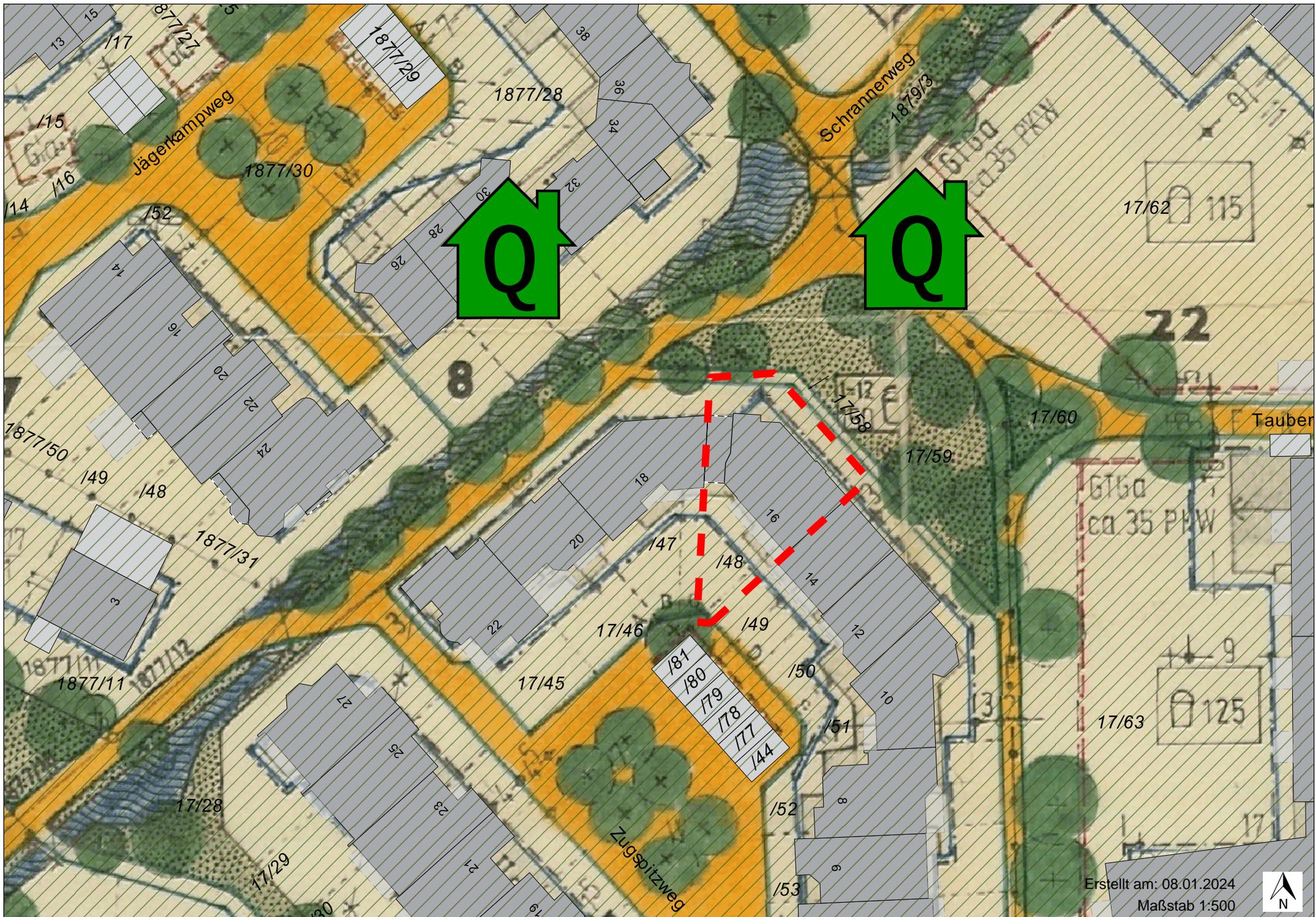


Erstellt am: 08.01.2024

Maßstab 1:1000

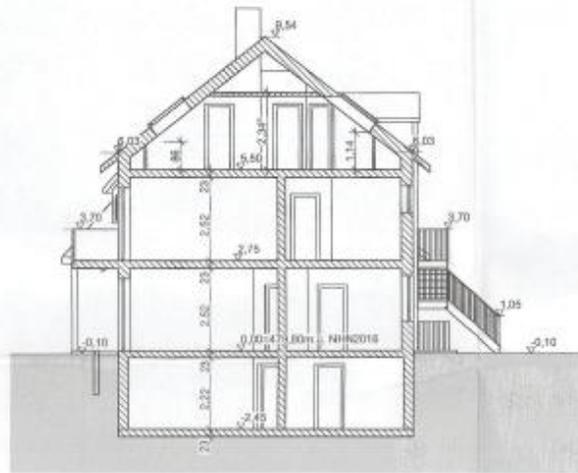


1858

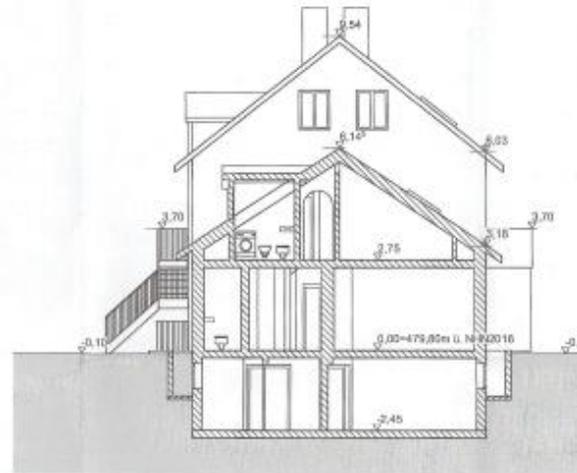




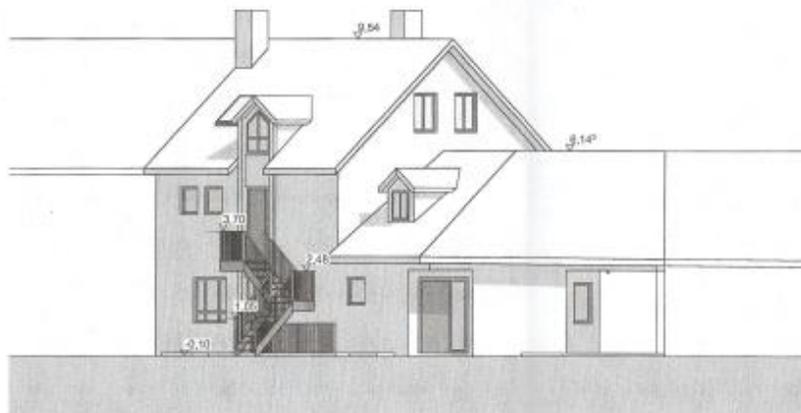
# Ansichten, Schnitte



S-A Schnitt A-A 1:100



S-B Schnitt B-B 1:100



A-N Ansicht Nord 1:100



A-NW Ansicht Nordwest 1:100

# Begründung

## **Vorhaben:**

Anbau einer Außentreppe im Nordosten

## **Begründung für die Notwendigkeit der Außentreppe**

Das Reihenhaus Zugspitzweg 16 mit einer Wohneinheit wird von der 4-köpfigen Familie sowie demnächst zusätzlich vom pflegebedürftigen Bruder bewohnt. Aufgrund der Familienstruktur mit zwei erwachsenen Kindern ohne eigenen Hausstand sowie dem Bruder von Herrn wird das Gebäude als Mehrgenerationenhaus genutzt, was aufgrund der Lage am Wohnungsmarkt und der Verfügbarkeit von erschwinglichem Mietwohnraum im Münchner Großraum notwendig ist.

Die längerfristige Nutzung als Mehrgenerationenhaus wird jedoch durch die Zugangs- und Erschließungssituation derzeit erschwert. Die Betretbarkeit des Gebäudes durch die Bewohner ohne gegenseitige Störung ist hier ein unabdingbares Feature, das die längerfristige Nutzung als Mehrgenerationenhaus ermöglicht. Dies wird durch die geplante zusätzliche Außentreppe gewährleistet, da diese die nötige Privatsphäre in Bezug auf die Zugänglichkeit schafft.

Aus geometrischen Gründen der Bestandssituation ist nur eine Außentreppe mit dem Steigungsverhältnis einer baurechtlich nicht notwendigen Treppe möglich (Steigungsverhältnis 20,3 / 23). Alleine hierdurch ist bereits eine Nutzung in Form von zwei Wohneinheiten ausgeschlossen, da hierzu eine zweite notwendige Treppe erforderlich wäre. Darüber hinaus werden Küche, Esszimmer, Sanitärbereiche sowie die Nebenräume im UG teils gemeinschaftlich genutzt.