



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/079/2020

|                      |                                    |                      |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Schöfer, Michael | Datum:<br>26.05.2020 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                             | Termin     | Behandlung | Status     |
|--|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt<br>und Mobilität | 15.06.2020 |            | öffentlich |

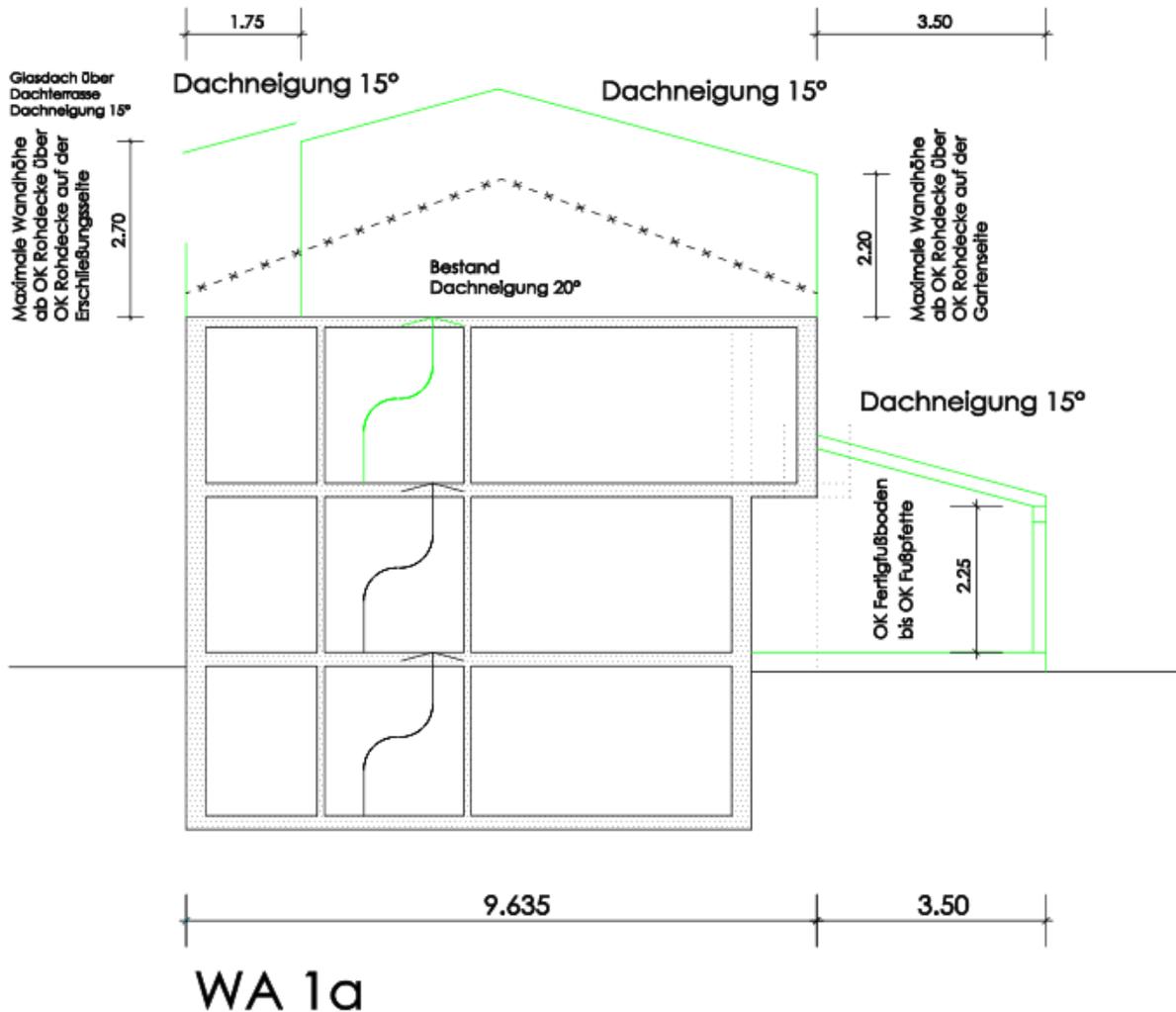
**Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls des Reiheneckhauses und Neubau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 161, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 333/32 Gemarkung Neufahrn, Antragsteller: Paolini Marco**

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Dachstuhls und die Errichtung einer Dachaufstockung in dem Reiheneckhaus in der Max-Anderl-Straße 161 in Neufahrn. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Bezeichnung „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1a“. Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 18.02.2013 als Satzung beschlossen.

Durch die Bauleitplanung wurde eine Ermöglichung des nachträglichen Ausbaues des Dachgeschosses geschaffen. Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeiten, dieses durch die Errichtung von Dachgauben bzw. durch ein Laternengeschoss zu realisieren. Ausnahmsweise gibt es auch die Möglichkeit eine Aufstockung des Gebäudes vorzunehmen, wobei hierbei zwingend ein Rücksprung der ostseitigen Außenwand um 1,75m vorzunehmen ist. Dieser Rücksprung ist als Dachterrasse auszubilden. Die im Dachgeschoß erzielbare Geschoßfläche wurde auf maximal 65% der Fläche des darunterliegenden ersten Obergeschoßes begrenzt, um die Vollgeschoßgrenze nicht zu überschreiten.

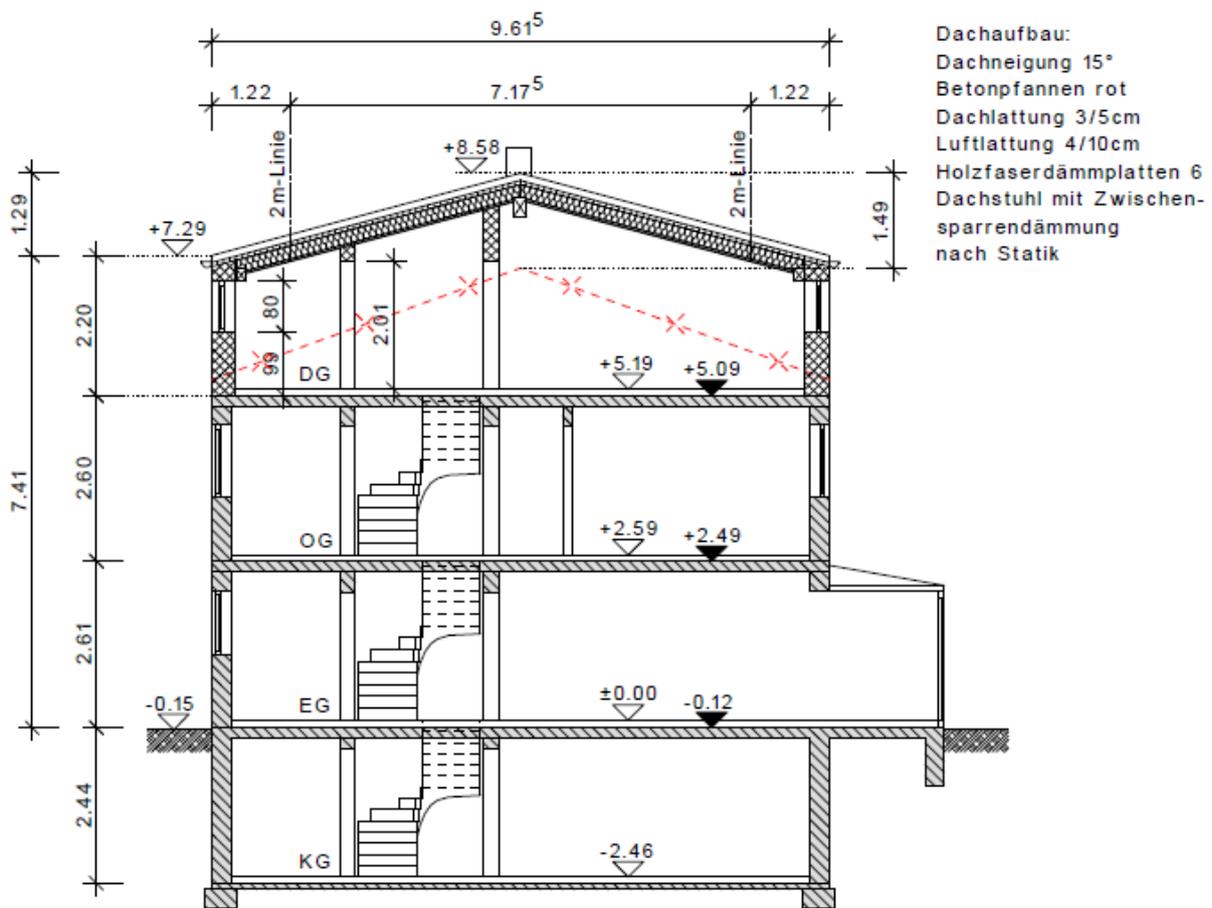
Ein diesbezüglicher Schemaschnitt aus dem Bebauungsplan (WA 1a) ist hier eingefügt.



Der Antragsteller beabsichtigt die vorgeschriebene Dachterrasse nicht zu errichten und stattdessen über die gesamte Grundfläche des Obergeschosses das zusätzliche Geschoss auszubilden. Seine Begründung lautet dahingehend, dass der konstruktive Aufwand einer Dachterrassenausbildung, für die er keine Verwendung hat, sowie der statischen Abfangung der Dachstuhllasten in der Mitte des dafür nicht ausgelegten Deckenfelds über dem 1. Obergeschoss unverhältnismäßig hoch ist im Vergleich zu einer Erhöhung der tragenden Außenwände.

Als Folge der Abweichung ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Die für den Antrag auf Abweichung eingereichte Begründung ist als Anlage 2 zum TOP angefügt.

Ein Schnitt aus der zugehörigen Planung des Antragstellers ist an dieser Stelle eingefügt.



Die Attraktivität der im Bebauungsplanprozess entwickelten Aufstößungsmöglichkeit ist anscheinend von allen Beteiligten falsch eingeschätzt worden. Obwohl der Bebauungsplan bereits seit sieben Jahren rechtskräftig ist und eine große Zahl von Wohngebäuden mit einer eher knapp bemessenen Wohnfläche umfasst, hat bislang noch in keinem Fall eine bauliche Umsetzung dieser Erweiterungsmöglichkeit stattgefunden.

Es ist nachvollziehbar, dass durch die nun geplante Erweiterung eine möglichst gut zu nutzende Fläche erreicht werden soll, die sich wirtschaftlich auch in einem tragbaren Bereich realisieren lässt.

Die Festlegung der Wandhöhen erfolgte im Bebauungsplan vor allem aus Gründen der Abstände der Gebäudezeilen untereinander, also aus Gründen der nachzuweisenden Abstandsflächen. Diese Randbedingungen führten zur Entscheidung, auf der Erschließungsseite einen Rücksprung der Aufstößung festzusetzen, damit die Wandhöhe unverändert bleibt, und auf der Gartenseite die Aufstößung bündig mit der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zu legen, da hier die vergrößerte Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann.

Zur Minimierung der Verschattung von Nachbargrundstücken wurde extra festgesetzt, dass die zugelassene Überdachung der Dachterrassen nur mit Glaseindeckung erfolgen darf und die Brüstungen der Dachterrasse aus transparentem Material (Glas oder Metallgitter) bestehen müssen.

Ohne die grundsätzlich richtigen Festlegungen des Bebauungsplans in Frage zu stellen kann in dem nun vorgelegten Antrag von der Besonderheit der Lage an der Max-Anderl-Straße

ausgegangen werden. Hier findet durch eine ostseitige Erhöhung der Wandhöhe keine Verschattung von Gartenzonen östlicher Nachbarn statt. Auch kann die vorgeschriebene Abstandsfläche bis zur Fahrbahnmitte nachgewiesen werden.

In der Abwägung erscheint es möglich und angemessen, von einer Besonderheit des Einzelfalls durch die Lage mit der Erschließungsseite des Gebäudes an einer öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Präzedenzfälle würden nur für gleichartig erschlossene Grundstücke entstehen, was nur einen untergeordneten Teil der vom Bebauungsplan umfassten Gebäude betrifft. Insofern erscheint eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans (Rückversetzen der erhöhten Außenwand auf der Ostseite) als möglich.

Die südlich angrenzende Nachbarin hat die Pläne unterschrieben, ebenso sechs weitere Eigentümer der Reihenhauszeile.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls des Reiheneckhauses und Neubau (Aufstockung) des Dachgeschosses auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 161 in Neufahrn auf der Fl.-Nr. 333/32 Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem gestellten Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

### **Beratungsergebnis:**

| <b>Abstimmungs-<br/>Ergebnis</b> | <b>:</b> | <b>zugestimmt</b> | <b>abgelehnt</b> | <b>lt. Beschlussvor-<br/>schlag</b> | <b>Abweich. Beschluss<br/>(Rücks.)</b> |
|----------------------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------------------------|--|
|                                  |          |                   |                  |                                     |  |

### **Anlagen:**

Fl.Nr. 333-22 Begründung Antrag auf Befreiung  
Lageplan Flur-Nr. 333-32