



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/075/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 20.04.2023
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	08.05.2023		öffentlich

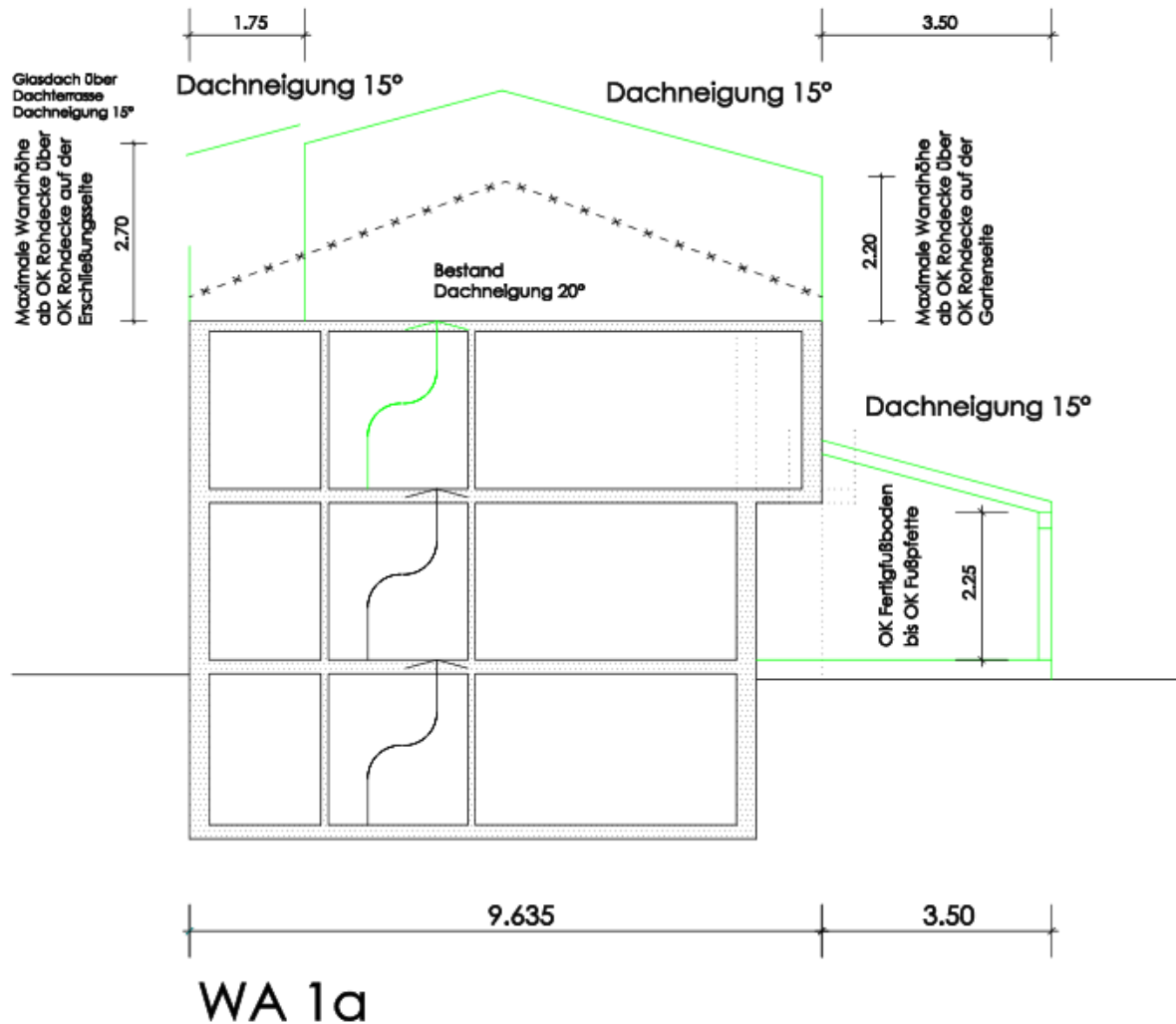
Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls des Reiheneckhauses und Neubau des Dachgeschosses sowie Verglasung der Logia auf dem Grundstück Galgenbachweg 20 a, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 333/23 Gemarkung Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Dachstuhls und die Errichtung einer Dachaufstockung in dem Reiheneckhaus im Galgenbachweg 20 a 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.

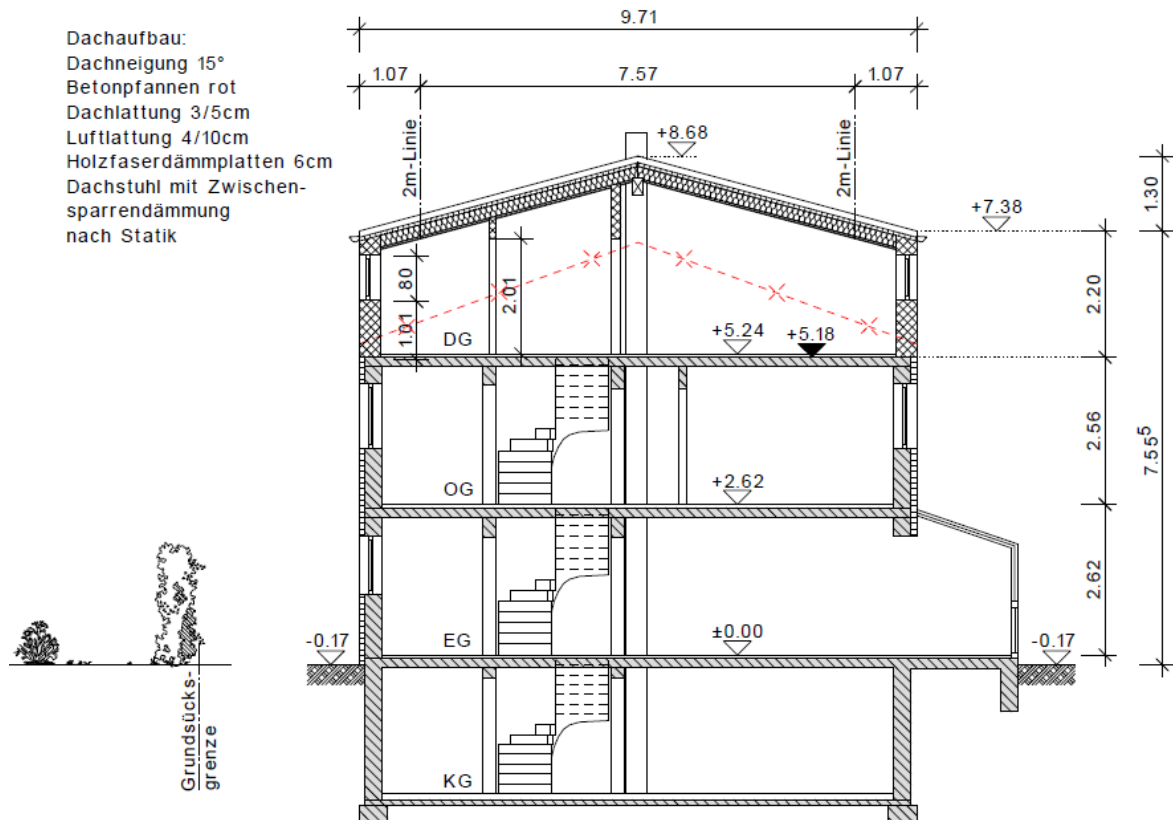
Ein diesbezüglicher Schemaschnitt aus dem Bebauungsplan (WA 1a) ist hier eingefügt.



Der Antragsteller beabsichtigt die vorgeschriebene Dachterrasse nicht zu errichten und stattdessen über die gesamte Grundfläche des Obergeschosses das zusätzliche Geschoss auszubilden. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Seine Begründung lautet dahingehend, dass er für alle Kinder ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Badezimmer schaffen möchte. Die dem Antrag beigefügte Begründung ist als Anlage 2 zum TOP angefügt.

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



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 Aufstockung festzusetzen, damit die Wandhöhe unverändert bleibt, und auf der Gartenseite die Aufstockung 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.

Es ist nachvollziehbar, dass durch die geplante Erweiterung eine möglichst gut zu nutzende Fläche erreicht werden soll, die sich wirtschaftlich auch in einem tragbaren Bereich realisieren lässt. Aufgrund der Lage des Grundstücks (Reiheneckhaus am Galgenbachweg) können die notwendigen Abstandsflächen nachgewiesen werden, was nur für wenige Grundstücke im Plangebiet überhaupt möglich ist. Einem nahezu gleichlautenden Befreiungsantrag wurde bereits 2020 zugestimmt. (Dieses Grundstück befindet sich unmittelbar östlich angrenzend – Max-Anderl-Str. 161). In der Abwägung erscheint es auch hier möglich und angemessen der Befreiung zuzustimmen.

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 sowie Verglasung der Loggia auf dem Grundstück Galgenbachweg 20 a, 85375 Neufahrn auf der Fl.-Nr. 333/23 Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem gestellten Antrag auf Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Bezeichnung „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1a“ wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

- Lageplan Fl.-Nr. N 333/23
- Begründung des Antrags auf Befreiung