



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/161/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 27.11.2023
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	11.12.2023		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung zur energetischen Sanierung und Aufstockung eines bestehenden Reiheneckhauses auf dem Grundstück Apothekenweg 26, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 338/152 Gem. Neufahrn

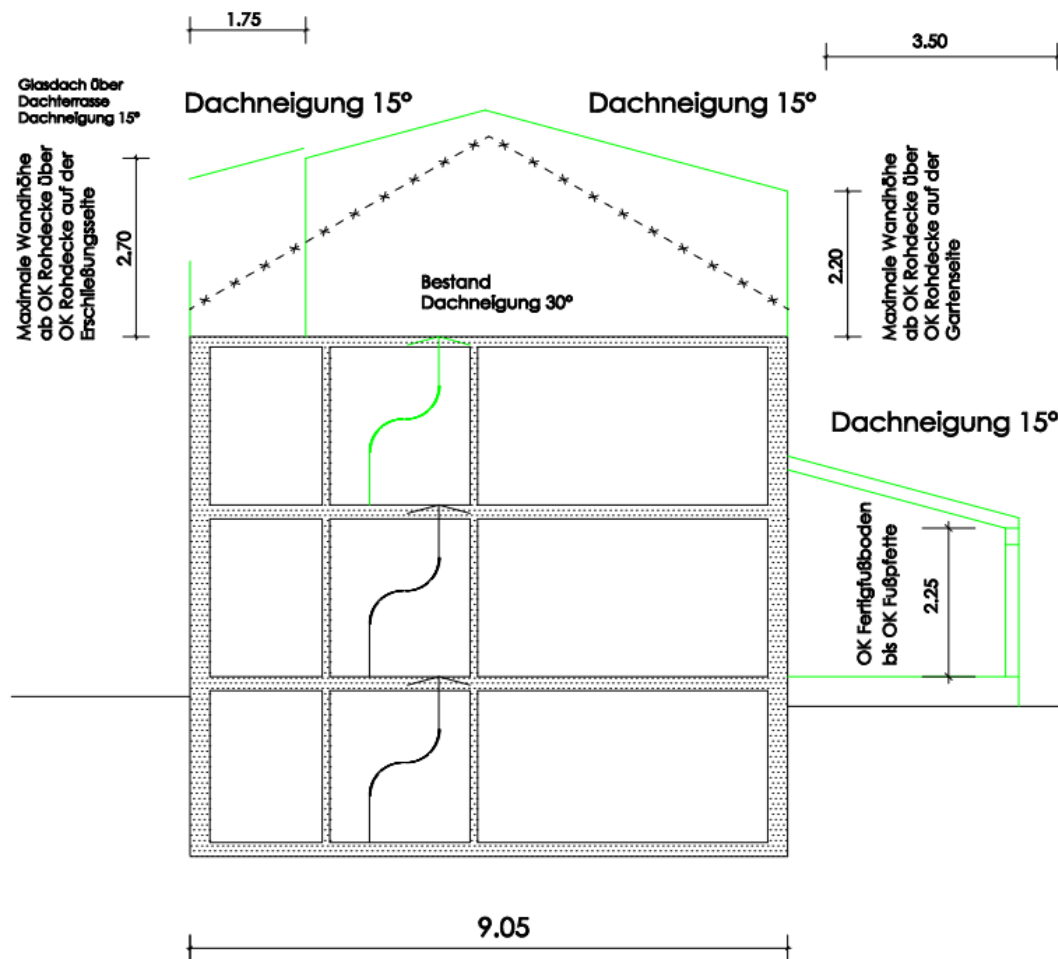
Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme den Abbruch des bestehenden Dachstuhls und die Errichtung einer Dachaufstockung in dem Reiheneckhaus im Apothekenweg 26 in Neufahrn.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Bezeichnung „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ im Allgemeinen Wohngebiet „WA 3a“. 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 3a) ist hier eingefügt.

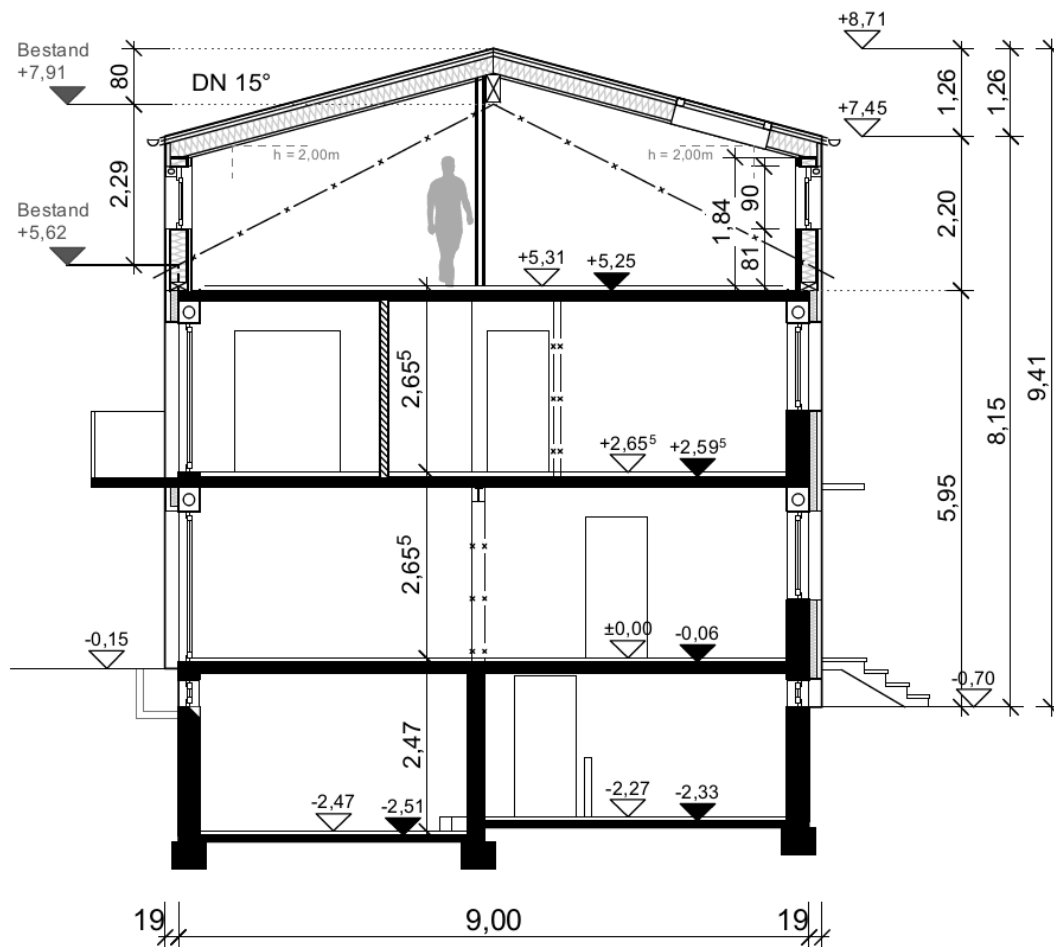


WA 3a / Gebäudetiefe 9,05 m

Die Antragsteller beabsichtigen 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.

Die im Bauantrag angeführten Begründungen für die Abweichung vom Bebauungsplan sind, die höheren Baukosten für den statischen Aufwand durch das Auffangen der Last abseits der Außenmauer. Hinzu kommen die Mehrkosten für die Errichtung der Dachterrasse, welche nach Norden orientiert ist und daher kaum genutzt werden wird, zumal ein eigener Garten vorhanden ist. Darüber hinaus wird die zusätzliche Wohnfläche dringend für die Familie benötigt. Eine Verschattung der Nachbarn erfolgt nicht, da sich das Gebäude an dieser Seite am Apothekenweg befindet.

Ein Schnitt aus der zugehörigen Planung der Antragsteller 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 an dieser Stelle unverändert bleibt und auf der Gartenseite die Aufstockung bündig mit der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zu legen. Im Gartenbereich kann nämlich die durch die Aufstockung vergrößerte Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

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 Apothekenweg) können die notwendigen Abstandsflächen nachgewiesen werden, was nur für wenige Grundstücke im Plangebiet überhaupt möglich ist. Nahezu gleichlautenden Befreiungsanträgen wurde bereits zugestimmt. Diese Grundstücke befinden sich in der Max-Anderl-Str. 161 und im Galgenbachweg 20a. 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 auf dem Grundstück im Apothekenweg 26 in Neufahrn auf der Fl.-Nr. 338/152 Gem. 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 3a“ wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan_Fl.-Nr. N 338-152