



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/165/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 12.12.2023
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	15.01.2024		öffentlich

***Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau von 2 Dachgauben auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 339/14 Gem. Neufahrn***

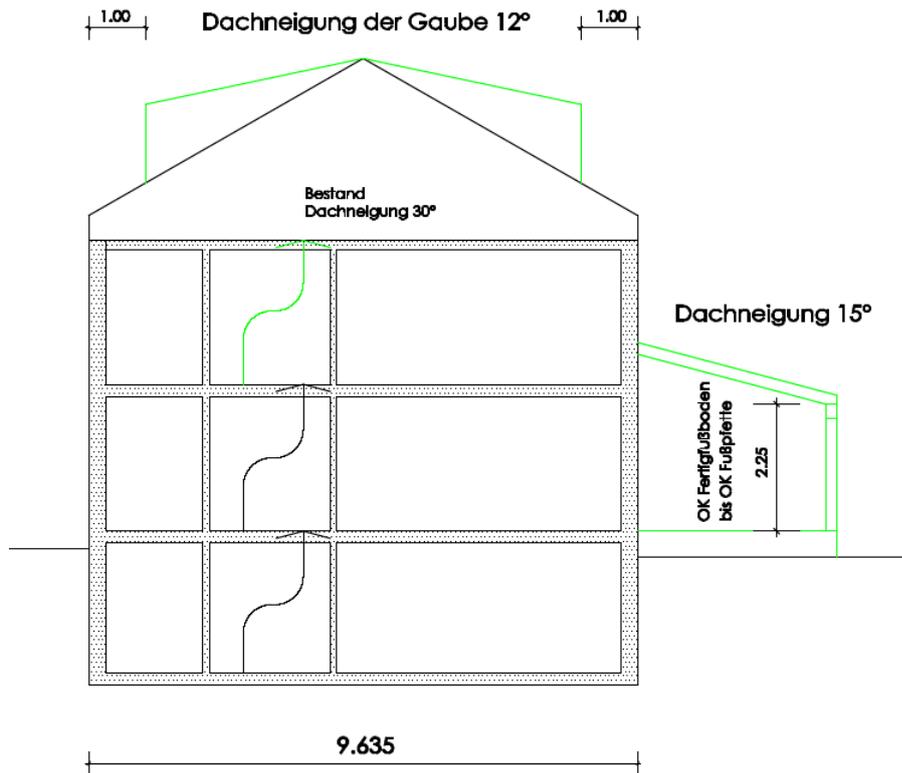
**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beabsichtigt im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme den Umbau zweier Dachgauben in dem Reihenmittelhaus in der Max-Anderl-Straße 25 in Neufahrn.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 mit der Bezeichnung „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ im Allgemeinen Wohngebiet „WA 3c“. 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 sowie der nachträgliche Ausbau vorhandener Dachräume durch die Errichtung von Dachaufsätzen und Dachgauben geschaffen.

Der durch den Bebauungsplan vorgegebene Schemaschnitt zu den Dachgauben für das Wohngebiet 3c sieht wie folgt aus:

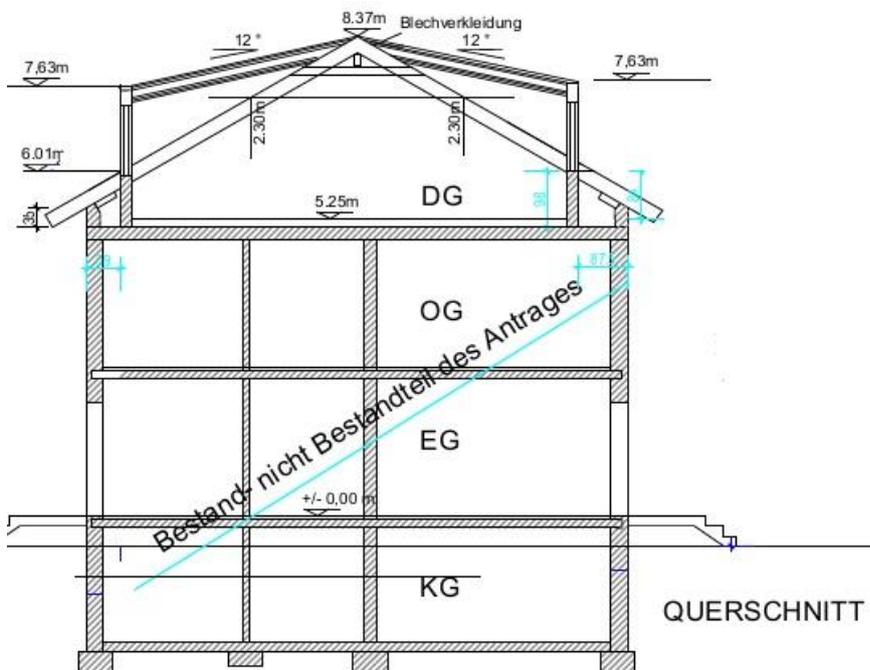
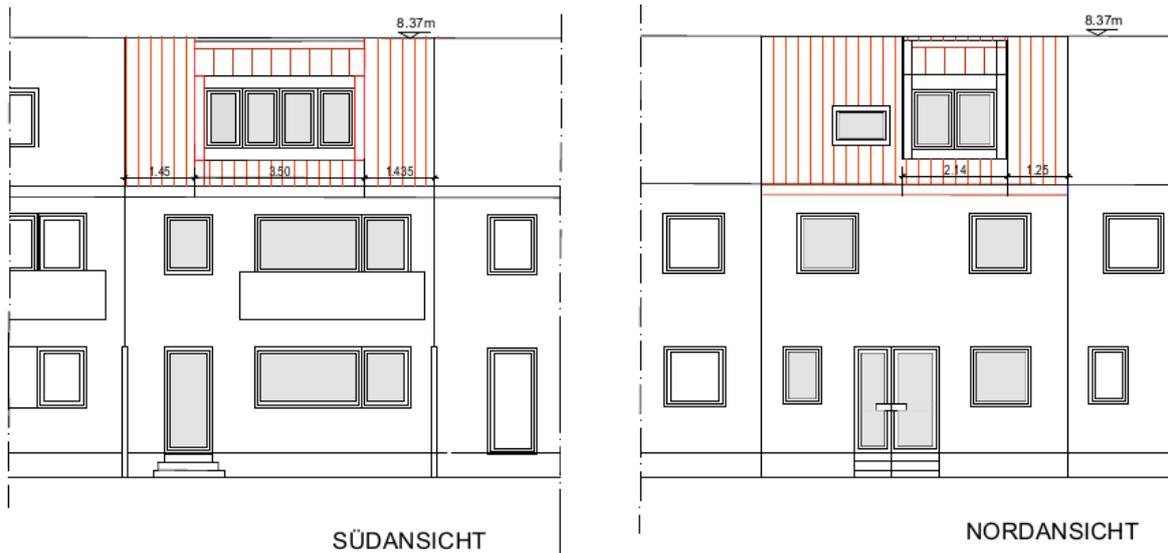


### WA 3c / Gebäudetiefe 9,635 m

Die Antragstellerin beabsichtigt nun die Dachgauben nicht mit dem vorgegebenen Rücksprung von 1,00 Meter von der Vorderkante zur Außenwand zu errichten. Die südliche Gaube soll 59cm und die nördliche Gaube soll 87cm Abstand aufweisen. Dieses Maß, also der geringere Abstand zur Außenwand, ist auch schon seit der ursprünglichen Genehmigung der Dachgauben aus den neunziger Jahren so vorhanden. Sämtliche andere Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Dachneigung und maximale Breite der Dachgauben werden eingehalten.

Aufgrund des geringeren Abstandes zur Gebäudefassade ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die eingereichten Details der Eingabepläne sind nachfolgend abgebildet.



Die im Bauantrag angeführten Begründungen für die Abweichung vom Bebauungsplan sind, die höheren Baukosten, da der Dachraum im Bestand bereits so ausgeschnitten ist. Hinzu kommen noch Flächenverluste an wertvoller Wohnfläche.

Die Festlegung des Abstandes zur Außenwand erfolgte im Bebauungsplan vor allem aus Gründen der Einheitlichkeit. Da jedoch auf dem Gebäude bereits genehmigte Dachgauben vorhanden sind, die nun nur entsprechend dem Bebauungsplan mit einem Schleppdach anstatt einem Satteldach ausgestattet werden sollen, würde eine zusätzliche Reduzierung der Wohnfläche im Dachgeschoss zu einer nicht begründbaren Härte führen. Da die Grundzüge der Bauleitplanung unberührt bleiben empfiehlt die Bauverwaltung das Einvernehmen zur beantragten Befreiung zu erteilen.

### Diskussionsverlauf:

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau von 2 Dachgauben auf dem Grundstück Max-Anderl-Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 339/14 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 107 „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße“ wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

N 339-14\_Lageplan