



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	18.05.2021	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zum Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Dachgauben an der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 6 c, Fl.-Nr. 176/67

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 19.01.2021, BVA 21/01, mit dem Bauvorhaben befasst. Folgender Beschluss wurde nach eingehender Beratung gefasst:

*„Das **gemeindliche Einvernehmen** zum Ausbau des Dachgeschosses mit drei Dachgauben an der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 6 c, Fl.-Nr. 176/67, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 02.12.2020, **wird nicht hergestellt.**“*

Der Befreiung** zur Errichtung von Dachgauben mit insgesamt mehr als 1/3 der Außenwand und Nichteinhaltung der Mindestabstände untereinander und zum Ortsgang **wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Auch wenn auf der angrenzenden Doppelhaushälfte vergleichbare Dachaufbauten wohl aus der Zeit vor dem aktuellen BP vorhanden sind, muss mit Inkrafttreten des BP seitdem dieser als neuer und alleiniger Prüfmaßstab herangezogen werden. Der Bebauungsplan der Nachverdichtung enthält gezielt Festsetzungen zur Dachlandschaft.

Eine verbesserte Belichtung der Dachräume kann bebauungsplankonform auch mit zwei in ihrer Breite jeweils reduzierten Gauben umgesetzt werden. Die Erteilung einer Befreiung würde einen Präzedenzfall schaffen, welcher die Festsetzung zur Gestaltung der Dachlandschaft aushebeln würde.

Hinweis an den Antragsteller:

Die im Exposé dargestellte Einliegerwohnung darf nur als Hobbyraum und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Gemäß der Festsetzung A 3.8 sind pro vollendeten 275 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig. Demnach sind auf dem Grundstück insg. nur drei Wohneinheiten zulässig. Bestehende bereits genehmigte Wohneinheiten stehen unter Bestandsschutz.“

Im Nachgang zur Sitzung wurden von Seiten des Antragstellers verschiedene Varianten erarbeitet, die die Nutzung des Dachgeschosses weiterhin ermöglichen. Die vom Antragsteller bevorzugte Variante A ist nach Einschätzung der Verwaltung gestalterisch grundsätzlich akzeptabel.

Bei der Variante A wird die große Gaube auf der Südseite komplett zurückgebaut, die kleinere Gauben auf der Südseite und die Gaube auf der Nordseite sollen hierbei erhalten bleiben. Als Ersatz für die Dachgaube soll ein Dachflächenfenster eingebaut werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) Nr. 72 der Gemeinde Neubiberg vom 16.02.2012, Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser setzt unter A 5.4 fest, dass diese nur als

- Dachgauben, Zwerchgiebel oder Wiederkehre zulässig sind,
- zum First einen Abstand von mind. 1 m einzuhalten haben,
- die Summe der Dachaufbauten max. 1/3 der Breite der jew. Außenwand betragen darf,
- der Abstand untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten haben.

Die nördliche Dachgaube hält die Festsetzung A 5.4 bis auf den Abstand zum Ortgang (1,305 m statt 2,645 m) ein. Auf der südlichen Seite werden durch den Wegfall der größeren Gaube alle Punkte der Festsetzung A 5.4 eingehalten.

Der unterschrittene Abstand zum Ortgang entspricht jedoch der aktuellen Gestaltungsrichtlinie für die Dachgestaltung.

Fazit der Verwaltung:

Auch wenn bei Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft bewusst diese Festsetzungen getroffen wurden, wird in Bezug auf die Verhältnismäßigkeit bzgl. des Rückbaus für vertretbar angesehen, wenn einer in diesem Einzelfall gestalterisch unbedenklichen Unterschreitung des Ortgangabstandes zugestimmt wird.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/4814 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 02.12.2020

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Dachgauben an der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 6 c, Fl.-Nr. 176/67, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 02.12.2020, **wird in Aussicht gestellt.**

Der Befreiung zur Errichtung der nördlichen Dachgaube mit einem Abstand von 1,305 m statt 2,645 m zum Ortgang **wird zugestimmt.**

Hinweis an den Antragsteller:

Die im Exposé dargestellte Einliegerwohnung darf nur als Hobbyraum und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Gemäß der Festsetzung A 3.8 sind pro vollendeten 275 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig. Demnach sind auf dem Grundstück insg. nur drei Wohneinheiten zulässig. Bestehende bereits genehmigte Wohneinheiten stehen unter Bestandsschutz.

Gemeinde Neubiberg

Bau- und Verkehrsausschuss



Sitzung am 18.05.2021, TOP Nr.7

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt