Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2022/5140

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	26.04.2022	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zum Anbau an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Kameterstr. 56, Fl.-Nr. 167/5

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll abgeklärt werden, ob das gemeindliche Einvernehmen für einen Anbau an das Bestandsgebäude in Aussicht gestellt wird.

Geplant ist eine Erweiterung des Wohnraumes in Form eines zweigeschossigen Anbaus (EG und 1.OG (ohne DG)

Länge: 6,50 m
Breite: 2,70 m
Grundfläche: 17,25 m²

Als Dachform werden 2 Varianten angefragt.

Variante 1: Satteldach
Dachneigung analog zu Bestand (18°)

Variante 2: Pultdach

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 23/B/20 der Gemeinde Neubiberg vom 25.02.1920.
Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 34 BauGB
Einfacher Bebauungsplan Nr. 77 der Gemeinde Neubiberg i. d. F. vom 09.05.2016, bisher nicht bekanntgemacht, keine Rechtskraft.

-Maß der baulichen Nutzung
Siehe Anlage 4

Die Endfassung des Bebauungsplans Nr. 77, die der Gemeinderat am 09.05.2016 beschlossen hat, beinhaltet zur Dachgestaltung folgende Festsetzung:

Als Dachform bei Hauptgebäuden sind nur symmetrische Sattel, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig.

Pultdächer sind nur für Wintergärten möglich.

Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fazit der Verwaltung:
Zwar besitzt der Bebauungsplan Nr. 77 mangels amtlicher Bekanntmachung noch keine Rechtskraft, allerdings spiegelt er dennoch die Planungsziele für dieses Geviert wider und sollte daher auch maßgebend für die Beurteilung dieses Vorhabens sein.
Da es sich bei dem angefragten Anbau um eine zweigeschossige und damit nicht mehr um ein untergeordnetes Bauteil handelt, sollte Variante 2 (Anbau mit Pultdach) aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden.

Die Anpassung der Dachform an das Hauptgebäude, wie in Variante 1 dargestellt, entspricht den Planungszielen des Bebauungsplans. Dadurch bleibt eine ruhige Dachlandschaft erhalten.
Die neu entstehende Gebäudekubatur fügt sich weiterhin in die Umgebung ein.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5140 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung Variante 1
- Anlage 3: Planung Variante 2
- Anlage 4: Maß der baulichen Nutzung

Beschlussvorschlag:
Das gemeindliche Einvernehmen zu Anbau an eine Doppelhaushälfte, Variante 1, auf dem Grundstück Kameterstr. 56, Fl-Nr. 167/5, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Bauvoranfrage, **wird in Aussicht gestellt**.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einen gleichlautenden Bauantrag im Wege der Verwaltung zu bearbeiten.