



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	08.11.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur energetischen Sanierung mit Dachgeschossausbau und von zwei Gauben auf dem Grundstück Kameterstr. 56 c, Fl.-Nr. 167/30

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant das Gebäude energetisch zu sanieren und das Dachgeschoss mittels einer Dachgaube (2,50 m Breite) je Dachseite auszubauen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77. Dieser wurde am 24.04.2017 vom Gemeinderat beschlossen. Eine Bekanntmachung erfolgte bislang noch nicht, da Themen in der Waldthematik noch offen sind. Damit liegt eine sogenannte Planreife vor. Beurteilung nach § 33 BauGB; Festsetzung zur Gestaltung der Dachaufbauten nicht komplett eingehalten; Befreiungen notwendig.

Gem. Festsetzung A 5.2 sind Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre) zulässig. Sie haben zum First mindestens einen Abstand von 0,70 m einzuhalten. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Dachaufbauten haben untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten.

Auf Grund der geringen Dachneigung ist die Einhaltung des Mindestabstandes zum First nicht möglich. Bei Einhaltung dessen würde der Ausbau des Dachgeschosses mittels Dachgauben nicht zielführend sein.

Fazit der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung könnte der notwendigen Befreiung vom Bebauungsplan zugestimmt werden. Dies ist damit zu begründen, dass ohne diese Befreiung eine Nutzbarkeit des Dachgeschosses nicht sinnvoll möglich ist. Da alle weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben eingehalten ist, ist die Befreiung in diesem Fall städtebaulich vertretbar. Eine mögliche negative Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben ist auf Grund des Erhalts des ruhigen Gesamtbildes nicht ersichtlich.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5322 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 22.09.2022

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur energetischen Sanierung und dem Ausbau des Dachgeschosses mittels



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

zwei Dachgauben auf dem Grundstück Kameterstr. 56 c, Fl.-Nr. 167/30, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 22.09.2022, **wird hergestellt, sofern keine zusätzliche Wohneinheit im Dachgeschoss entsteht.**

Der Befreiung zur Unterschreitung des Mindestabstandes (70 cm) zum First um 46 cm **wird zugestimmt.**