



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	08.11.2022	öffentlich	Beschluss

Bauvoranfrage zur Errichtung einer Überdachung auf dem Grundstück Hauptstr. 63, Fl.-Nr. 176/4

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage beinhaltet eine Überdachung an der Südseite mit einer Tiefe von 4 m und einer Länge von 11 m.

Vorgesehen ist eine Stahlkonstruktion mit pulverbeschichteten Verbundglas.

Hintergrund ist eine Aufwertung des Vorplatzes von Bäckerei und Lokal.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Neubiberg vom 19.11.1957, Baugrenze 8 m parallel zur Straße, wird nicht berührt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Die gesetzlich geregelten Abstandsflächen dienen maßgeblich dem Schutz der an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn. Die derzeitige Planung hält die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein.

An der Haushälfte (Apotheke im EG) auf dem westlich angrenzenden Grundstück Hs-Nr. 63 a (Fl.-Nr. 176/100) befindet sich Richtung Hauptstraße ein erdgeschossiger Anbau. Aufgrund dessen Ausmaßes entfällt hier die Privilegierung für u. a. eingeschossige Erker, die unter nachfolgenden Voraussetzungen nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO keine Abstandsflächen auslösen würden:

- insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m beanspruchend
- nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortretend
- mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt

Daher ist auch hier eine Abstandsfläche von 3 m Richtung östlicher Grundstücksgrenze einzuhalten.

Bei einer Abstandsflächenübernahme dürfen sich eigene und übernommene Flächen nicht überschneiden.

Dies hat zur Folge, dass die Überdachung nicht direkt an die gemeinsame Grundstücksgrenze anschließen darf und somit verkürzt werden muss.

Eine andere Möglichkeit bestünde darin, die Überdachung grundstücksübergreifend nach Westen hin bis zur Außenwand der Apotheke zu verlängern.

Fazit der Verwaltung:

Das gemeindliche Einvernehmen kann nach Ansicht der Verwaltung zur vorliegenden Planung nicht in

Aussicht gestellt werden, wenn der Bauwerber die Abstandsflächenthematik nicht rechtlich einwandfrei löst.

Die Erteilung einer Abweichung von den gesetzlichen, sowie satzungrechtlichen Vorgaben ist nicht möglich,



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

da hier die nachbarschützenden Belange massiv verletzt werden würden.

Einer Überdachung, die die Abstandsflächen einhält, kann hingegen zugestimmt werden, da dem Vorhaben rein planungsrechtlich nichts entgegen spricht, dadurch die Hauptstraße als Geschäftsstraße aufgewertet und das Gewerbe gestärkt wird.

Bisher ist für Bäckerei und Lokal keine Freischankfläche vorhanden. Sollte eine solche vorgesehen sein, ist diese entsprechend zu beantragen. Der erforderliche Stellplatznachweis richtet sich nach der aktuellen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5319 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung
- Anlage 3: Auszug B-Plan

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Überdachung mit den Maßen 11 m x 4 m als filigrane Stahlkonstruktion auf dem Grundstück Hauptstr. 63, Fl.-Nr. 176/4, entsprechend der Bauvoranfrage, **wird nicht in Aussicht gestellt.**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Überdachung mit einer Tiefe von 4 m als filigrane Stahlkonstruktion auf dem Grundstück Hauptstr. 63, Fl.-Nr. 176/4, **wird in Aussicht gestellt, sofern die Abstandsflächen eingehalten werden.**

Hinweis an den Antragsteller:

Bisher ist für Bäckerei und Lokal keine Freischankfläche vorhanden. Sollte eine solche vorgesehen sein, ist diese entsprechend zu beantragen. Der erforderliche Stellplatznachweis richtet sich nach der aktuellen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.

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