



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	13.12.2022	öffentlich	Beschluss

Bauantrag zur Errichtung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 21.06.2022, BVA 22/05, mit dem Vorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage befasst. Folgender Beschluss wurde damals einstimmig gefasst: **„Das gemeindliche Einvernehmen zur Schaffung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20, Gemarkung entsprechend der Planung vom 21.05.2022, wird in Aussicht gestellt.**

Die Zustimmung zur Befreiung wegen Schaffung von insgesamt 3 Wohneinheiten anstatt der max. zulässigen 2 je Doppelhaushälfte wird in Aussicht gestellt. "

Am 14.10.2022 wurde der Bauantrag bei der der Gemeinde Neubiberg eingereicht. Bei Abgleich der Unterlagen mit der Bauvoranfrage wurde festgestellt, dass die Dachgauben abweichend von der Genehmigung aus dem Jahr 1993 errichtet wurden. Gleichzeitig erfolgt die Situierung der notwendigen Stellplätze (Kfz und Fahrräder) an anderer Stelle.

Da für die nachträgliche Legalisierung der Dachgauben (3,095 m bzw. 2,76 m breit, jew. mit Satteldach) formal eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig ist und keine vergleichbare Befreiung im Geltungsbereich erteilt wurde, ist eine erneute Vorlage im BVA notwendig.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6, 1. Änderung, rechtskräftig seit 09.08.2022; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB i. V. mit; Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

- Dachgauben:

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehre) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig und 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 (vgl. Festsetzung A 5.3).

Auf Grund dessen, dass die Dachgauben vor Inkrafttreten der 1. Änderung errichtet wurden kann aus Sicht der Verwaltung der dadurch formal notwendigen Befreiung zugestimmt werden. Die Erteilung einer Befreiung würde keinen Präzedenzfall schaffen, welcher die Festsetzung zur Gestaltung der Dachlandschaft bei Neuerrichtungen aushebeln würde.

- Stellplätze:

Der Nachweis entspricht der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung.



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Fazit der Verwaltung:

Da durch die Erteilung einer Befreiung zur nachträglichen Genehmigung der Dachgauben kein Präzedenzfall geschaffen wird, der die Festsetzung zur Gestaltung der Dachlandschaft bei Neuerrichtungen aushebeln würde, kann aus Sicht der Verwaltung dieser Befreiung zugestimmt werden.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5179 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 26.09.2022
- Anlage 3: Auszug B-Plan Nr. 6, 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Schaffung einer 3. Wohneinheit auf dem Grundstück Tizianstr. 32, Fl.-Nr. 161/20, Gemarkung entsprechend der Planung vom 23.09.2022, **wird hergestellt.**

Der Befreiung zur nachträglichen Genehmigung der zwei Dachgauben mit 3,095 m bzw. 2,76 m Breite (jw. mit Satteldach) abweichend von der Festsetzung A 5.3 **wird zugestimmt.**