



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	10.10.2023	öffentlich	Beschluss

Antrag auf isolierte Befreiung zur energetischen Sanierung auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 9 a, Fl.-Nr. 177/29

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant eine energetische Sanierung, mit einer Fassadendämmung und Austausch der Fenster. Damit dies realisierbar ist, wird eine zusätzliche Baugrenzenüberschreitung von 0,18 m auf 2,18 m beantragt. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erhöht sich, durch die Aufdachdämmung, der First von 9 m auf 9,30 m.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Geltungsbereich einfacher Baulinienplan Nr. 37/B/31 vom 12.10.1933; Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB; 10 m Baugrenze, wird berührt, Befreiung erforderlich.

Nachverdichtungskonzept:

Durch die Sanierungsmaßnahmen wird kein neuer Wohnraum geschaffen, das Nachverdichtungskonzept wird nicht berührt.

Baugrenzenüberschreitung:

Der Bestand vom Jahre 1996 weist eine genehmigte Baugrenzüberschreitung von 2 m auf. Diese soll durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen an der Fassade um 18 cm erhöht werden. Die tatsächliche Überschreitung der Baugrenze beträgt danach 2,18 m. Der Vorgartenbereich bleibt mit 7,84 m unbebaut.

Abstandsflächen:

Durch die energetische Sanierung werden die Abstandsflächen des Gebäudes verändert. Gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht:

...

4. Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, wenn sie

- a) eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und*
- b) mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben.*

...

Bereits der Bestand hält den geforderten Mindestabstand nicht ein. Aus diesem Grund wurde parallel zum Antrag auf Befreiung von der Baugrenze, ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen zur Reduzierung der Abstandsflächen von 3,47 m auf 1,32 m beim LRA München eingereicht. Da die Gemeinde Neubiberg eine Abstandsflächensatzung hat, bedarf es für die



Sachgebiet: Bauverwaltung

Zulassung der Abweichung durch das LRA München die Zustimmung der Gemeinde.

Auch wenn der geforderte Mindestabstand von 2,50 m nicht eingehalten werden kann, kann nach Ansicht der Verwaltung der notwendigen Abweichungen aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Dies liegt daran, dass durch die hierfür erforderliche Abweichung von der Abstandsflächensatzung kein Präzedenzfall für Neubauten geschaffen wird. Die Abweichung zielt auf die energetische Sanierung eines Bestandes ab. Gleichzeitig liegt dem Antrag die Zustimmung der betroffenen Nachbarn mittels Unterschrift vor.

Wie bereits im Bestand vorhanden, wird laut Antragsteller die westliche Außenwand des Quergiebelanbaus zum Nachbargrundstück in ihrer Konstruktion wieder feuerbeständig ausgeführt. Ob weitere brandschutzrechtliche Themen betroffen sind, kann von Seiten der Verwaltung nicht geprüft werden und obliegt dem LRA München bei der weiteren Prüfung.

Fazit der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung kann der energetischen Sanierung und der damit verbundenen weiteren Überschreitung der Baugrenze zugestimmt werden, da der 5 m Vorgartenbereich weiterhin freigehalten wird. Ebenfalls kann der Abweichung von der Abstandsflächensatzung zugestimmt werden. Durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen werden keine nachbarschützenden Belange berührt, da die betroffenen Nachbarn ihre Unterschrift als Zustimmung vom Vorhaben geleistet haben.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2023/5626 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan 1
- Anlage 2: Planung vom August 2023

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur energetischen Sanierung zur Überschreitung der Baugrenze um 2,18 m auf einer Länge von 9,40 m auf dem Grundstück Schopenhauerstr. 9 a, Fl.-Nr. 177/29, Gemarkung Unterbiberg, entsprechenden Planung vom August 2023, wird zugestimmt.

Der Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung zur Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m auf 1,32 m durch die energetische Sanierung, wird zugestimmt.