



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

Vorlage Nr.: 2024/5811

| Beratungsfolge             | Termin     | Öffentlichkeitsstatus |           |
|----------------------------|------------|-----------------------|-----------|
| Bau- und Verkehrsausschuss | 16.04.2024 | öffentlich            | Beschluss |

## **Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mittels einer Nordgaube und einer Südgaube auf dem Grundstück Pappelstraße 88, Fl.-Nr. 191/25**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Ausbau des Dachgeschosses mittels zweier Dachgauben (Süd- und Nordseite), sowie einem Dachflächenfenster auf der Südseite, zwei Dachflächenfenstern auf der Nordseite und einem Balkon auf der Ostseite. Die Dachgauben sollen mit einem Schleppdach ausgeführt werden.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 22 a inkl. Änderung Nr. 48 aus dem Jahr 2013 bzw. 1989; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Dieser setzt einen Bauraum und die Größe, Beschaffenheit sowie Lage der Dachaufbauten und von Dachflächenfenster fest. Befreiungen notwendig.

### **Dachgauben/Dachflächenfenster:**

Dachaufbauten sind mit einer Breite von 2,60 m, einer Höhe von 2 m und nur auf der Gartenseite zulässig. Sie sind mit einem Satteldach zu errichten. Die Gestaltung ist im Bebauungsplan ebenfalls vorgegeben. Der seitliche Abstand hat 1,70 m zu betragen. Je Dachseite sind 2 Dachflächenfenster anstelle von Dachgauben bis zu einer Größe von 1 m x 1,30 m (B x H) zulässig.

Die Dachgauben entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Bislang wurden nur im Rahmen der Festsetzungen Dachgauben beantragt. Durch die festgesetzten Dachaufbauten wird die Nutzbarkeit des Dachgeschosses stark eingeschränkt.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung gab es noch keine Gestaltungsrichtlinie zur Dachgestaltung, welche größere Dachaufbauten als im Bebauungsplan festgesetzt vorgesehen hätte. Diese kam erstmals im Jahr 2016.

Auf Grund dessen, dass die Dachaufbauten/Dachflächenfenster dem Grundsatzbeschluss entsprechen, wäre von Seiten der Verwaltung eine Befreiung zur besseren Nutzbarkeit und Belichtung des Dachgeschosses denkbar.

### **Balkon:**

Der Balkon überschreitet die Baugrenze im untergeordneten Maß.

Im Bebauungsplan wird ein besonderes Augenmerk auf den Nachbarschutz i. V. m. der Errichtung



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

von Terrassen (bezogen auf Dächer von erdgeschossigen Anbauten) gelegt. Von einer Beeinträchtigung der Nachbarn ist aufgrund der Situierung des Balkons nach Osten nicht auszugehen, so dass der Errichtung inkl. der Bauraumüberschreitung zugestimmt werden kann.

Stellplätze:

Sollte durch den Ausbau des Dachgeschosses eine eigenständige Wohneinheit (auch Einliegerwohnung) entstehen, ist ein entsprechender Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Satzung zu erbringen.

Fazit der Verwaltung:

Dem beantragten Dachgeschossausbau kann nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden. In Bezug auf den im Eingabeplan dargestellten Anbau wird auf die Anlage 3 zum SV verwiesen. Dieser Anbau ist nicht Gegenstand der heutigen Beratung.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5811 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 09.12.2023
- Anlage 3: nichtöffentliche Anlage zum erdgeschossigen Anbau

Beschlussvorschlag:

**Das gemeindliche Einvernehmen** zum Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mittels einer Nordgaube und einer Südgaube auf dem Grundstück Pappelstraße 88, Fl.-Nr. 191/25, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 09.12.2023, **wird hergestellt.**

Der im Plan dargestellte und bereits errichtete erdgeschossige Anbau (Küche/Essen(Abstellraum) mit ca. 46 m<sup>2</sup> Grundfläche ist nicht Bestandteil der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens.

Hinweis an das LRA München:

Sollte durch den Ausbau des Dachgeschosses eine eigenständige Wohneinheit (auch Einliegerwohnung) entstehen, ist ein entsprechender Stellplatznachweis nach der gemeindlichen Satzung zu erbringen.