



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/006/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 21.01.2026
----------------------	--------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	09.02.2026		öffentlich

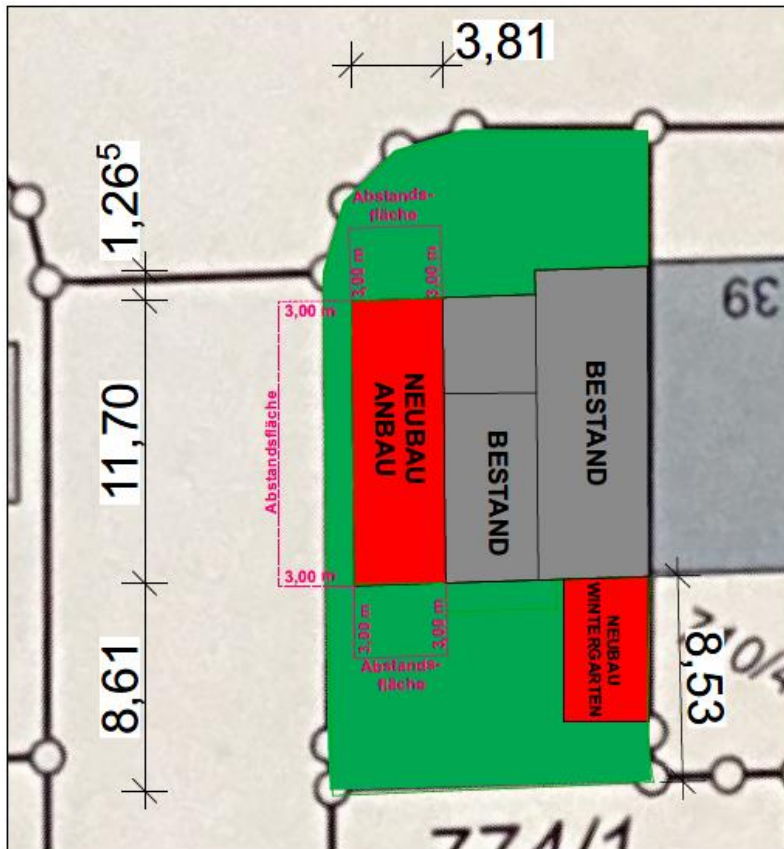
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus sowie eines Wintergartens an ein bestehendes Reihendhaus auf dem Grundstück Hanns-Braun-Straße 41, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 710/42 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Für das Grundstück Hanns-Braun-Straße 41, Fl.-Nr. 710/42 Gmkg. Neufahrn wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für einen Anbau sowie einen Wintergarten an ein bereits bestehendes Reihendhaus gestellt.

Die Errichtung eines Anbaus mit den Maßen 3,81 m x 9,21 m an die Westseite des Hauses wurde bereits 2022 genehmigt. Nun soll dieser Anbau in gleicher Breite auf der gesamten Hauslänge erfolgen (3,81 m x 11,70 m), weshalb eine Nachtragsgenehmigung beantragt wurde. Des Weiteren soll auf der Südseite ein Wintergarten mit den Maßen 3,53 m x 6,01 m und einer Höhe von 2,36 m bis 3 m entstehen, welcher direkt an der Grundstücksgrenze zum östlichen Nachbarn liegt.

Im Folgenden sind die Grundflächen der Bauvorhaben dargestellt:



Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da durch den Anbau an der Westseite lediglich die Kubatur des Bestandshauses verlängert wird, bleiben die vorliegenden Baulinien sowohl in Bezug auf die östlich angrenzenden Reihenhäuser als auch auf die entlang der Fritz-Walter-Straße vorhandene Bebauung erhalten. Die erforderliche Einfügung ist gegeben.

Der geplante Wintergarten hingegen überschreitet die faktisch bestehende südliche Baulinie der Reihenhäuser deutlich. Die bei einer Hauptnutzung benötigten Abstandsflächen können nicht nachgewiesen werden. Nach Art. 6 Abs. 7 BayBO beträgt die maximal zulässige Länge der Grenzbebauung 15 Meter. Das bestehende Wohnhaus nimmt bereits 13 Meter davon in Anspruch. Der Anbau eines 6 Meter tiefen Wintergartens würde die maximal zulässige Länge der Grenzbebauung um 4 Meter überschreiten. Die Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt.

In Bezug auf den beantragten Wintergarten ist aufgrund der zuletzt erfolgten Änderungen des Baugesetzbuches (Baturbo) zusätzlich von der Verwaltung zu prüfen und durch das Gremium zu entscheiden, ob eine Zustimmung nach § 36 a BauGB erteilt werden kann. Diese Zustimmungsmöglichkeit ermöglicht nunmehr der Gemeinde, Vorhaben positiv zu entscheiden, auch wenn sich diese nicht in die nähere Umgebung einfügen. Aus städtebaulicher Sicht ist der Wintergarten mit einer Tiefe von rund 6 m allerdings eher nicht zu begrüßen. Auch fehlen, wie bereits erläutert, die Zustimmungen der Nachbarn was mit Blick auf die erforderlichen Abstandsflächen relevant ist. Daher wird auch eine Zustimmung nach § 36 a BauGB seitens der Verwaltung nicht empfohlen.

Gemeindliche Satzungen - mit Ausnahme der Abstandsflächensatzung - werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

1.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus sowie eines Wintergartens an ein bestehendes Reihenendhaus auf dem Grundstück Hanns-Braun-Straße 41, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 710/42 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB).

2.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus sowie eines Wintergartens an ein bestehendes Reihenendhaus auf dem Grundstück Hanns-Braun-Straße 41, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 710/42 Gmkg. Neufahrn seine Zustimmung (§ 36a BauGB).

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

Lageplan Fl.-Nr. 710-42 Gmkg. Neufahrn