



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/007/2024

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 02.02.2024
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	15.04.2024		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Edith-Ebers-Weg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 270/4 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf der Fl.-Nr. 270/4 Gem. Neufahrn. Es handelt sich um das letzte noch nicht bebaute Grundstück im Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St. 2053, Neufahrn-Ost“. Für die Umsetzung des Vorhabens benötigt der Antragsteller nicht nur geringfügige Befreiungen vom vorgenannten Bebauungsplan, sodass eine Vorlage im Gremium erforderlich wird.

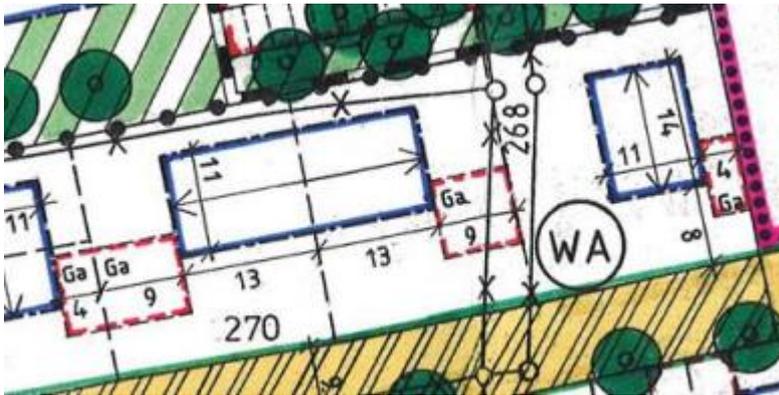
Der Schnitt und die Ansicht Süd des Vorhabens sind hier eingefügt:

x 15,00 Metern vor.

Begründung:

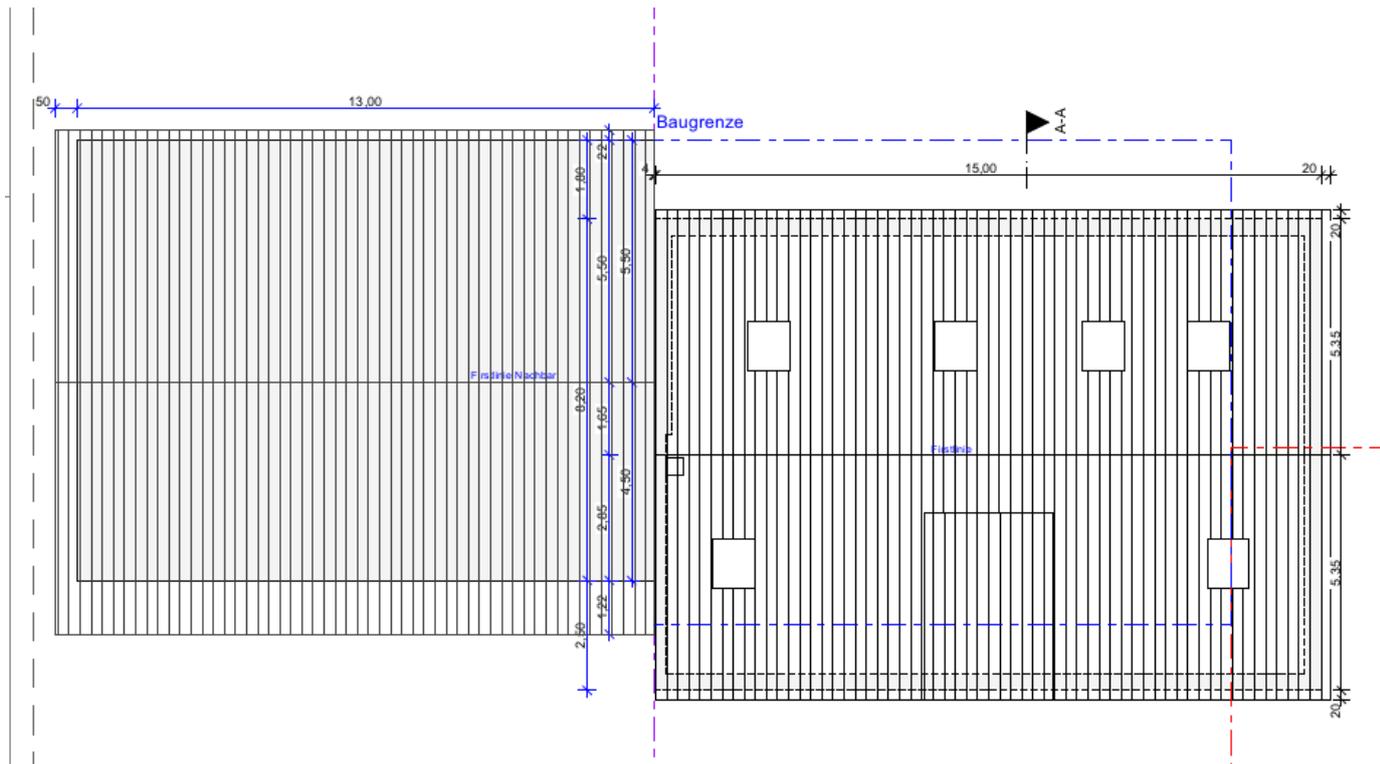
- Keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft
- Einhaltung der Gesamtintention des Bebauungsplans. Das Vorhaben fügt sich nahtlos in die bestehende Umgebung ein und trägt zur positiven Entwicklung des Quartiers bei
- Das geplante Bauvorhaben ist im Einklang mit dem städtebaulichen Gesamtbild“

Ein Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 59 ist hier eingefügt:



Beurteilung der Verwaltung:

Der Antragsteller beabsichtigt das Grundstück mit einer Größe von 588 m² intensiver zu bebauen als im Bebauungsplan vorgesehen. Der festgesetzte Bauraum (blau im Auszug des B-Plans dargestellt) soll an der Ostseite um 2 m überschritten werden. Die GRZ erhöht sich dadurch von 0,24 auf 0,27. Die Überschreitung des Bauraums hat zur Folge, dass die Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Satzung auf der Nordseite nachgewiesen werden müssen (bei Einhaltung des Bauraums wäre ein Nachweis von Abstandsflächen nicht erforderlich). Der Nachweis der Abstandsflächen führt jedoch dazu, dass der gesamte Baukörper trotz Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Tiefe von 11,00 m die südliche Grenze des Bauraums überschreitet. Das geplante Gebäude ist dadurch um 2,50 m tiefer als das Bestandsgebäude auf der Westseite, wobei die Überschreitung des Bauraums selbst nur 1,50 m beträgt. Dies deshalb, da der westliche Nachbar ca. 1 m von der südl. Bauraumgrenze zurückgeblieben ist und damit den möglichen Bauraum nicht vollständig ausgenutzt hat. Die Überschreitung der östlichen und südlichen Baugrenze ist im folgenden Planauszug (Baugrenze = blau gestrichelte Linie) der Dachaufsicht zur Verdeutlichung ersichtlich:



Das Vorhaben erscheint bzgl. der Größe des Baukörpers noch vertretbar, jedoch lässt sich die versetzte Anordnung der Doppelhaushälfte so bisher nicht im Plangebiet finden. Der geplante Baukörper liegt südseitig aber auf einer Bauflucht mit der Bebauung auf den östlich anschließenden Grundstücken, sodass zumindest ein städtebaulicher Bezugspunkt hergestellt werden kann. Die Grundzüge der Planung scheinen nicht berührt, jedoch entsteht durch das Verschieben des Baukörpers nach Süden eine rechtlich nicht eindeutig zu beurteilende neue abstandsflächenrechtliche Situation in Bezug auf das westlich angrenzende Grundstück (bestehende DHH). In der Planeingabe wurde an der Westseite keine Abstandsfläche dargestellt, auch ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen liegt dem Antrag nicht bei. Nach Rückfrage beim LRA Freising ist grundsätzlich ein versetztes Bauen, wie hier geplant, rechtlich möglich, jedoch bleibt die Entscheidung des Landratsamtes hierzu abzuwarten.

Mit einem weiteren Antrag auf Befreiung wird die Errichtung eines Garagengebäudes außerhalb des hierfür vorgesehenen Bauraums beantragt. Dem Antrag ist folgendes zu entnehmen:

„2. Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von Punkt 7.2 „Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig, Garagen müssen einen Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen“ des Bebauungsplans Nr. 59:

Geplant:

Die Garage soll aus dem vorgesehenen Bauraum heraus und an die nordöstliche Grundstücksgrenze verlegt werden.

Begründung:

- besserer Lichteinfall durch die Fenster an der Ostseite
- effizientere Nutzung des verfügbaren Grundstücks
- Minimierung von potenziellen Geräusch- und Geruchsbelästigungen für benachbarte Wohnbereiche“ - Verbesserung der Sicherheit des Grundstücks /

Verhinderung von potenziellen Gefahrensituationen

Beurteilung der Verwaltung:

Die Situierung der Garage an die Nordseite des Grundstücks und damit außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Bauraums für Garagen ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch wurden in der Vergangenheit für die beiden östlich angrenzenden Grundstücke gleichartige Befreiungen erteilt.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität der Gemeinde Neufahrn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Edith-Ebers-Weg 6, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 270/4 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan_N 270-4