



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/013/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Klaus Webhofer	Datum: 26.02.2015
----------------------	---------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	16.03.2015		öffentlich

***Einbau einer Einliegerwohnung mit Dachgaube und Außentreppe;
Apothekenweg 5 c, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 338/181 - Gmkg. Neufahrn
Bauherr: Manfred Mittler
Empfehlungsbeschluss für Gemeinderat***

Sachverhalt:

Geplant ist der Einbau einer Einliegerwohnung mit Dachgaube und einer Außentreppe in ein bestehendes Reihemittelhaus im Apothekenweg 5 c, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 338/181 – Gmkg. Neufahrn.

Der Bauherr beabsichtigt zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit eine Außentreppe an der Ostseite des Gebäudes zum Dachgeschoss hinauf zu errichten. Bisher wurde keine entsprechende Außentreppe in der Reihenhaussiedlung angebracht. Der erforderliche Stellplatznachweis wird vom Freisinger Weg aus im Gartenbereich erbracht. Dieser unterbricht negativ die bestehende und zu erhaltende Grünstruktur der Hausgärten. Eine weitere Problematik findet sich beim Abstandsflächenrecht. Die Außentreppe hält die erforderliche Abstandsfläche i. S. d. Art. 6 Bayerische Bauordnung zum Nachbargrundstück nicht ein.

Aufgrund der o. g. Gründe empfiehlt das Bauamt, das Einvernehmen zum Bauvorhaben nicht zu erteilen.

Anmerkung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 107 „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße vom Ahornweg bis Bürgermeister-Herpich-Straße“. Erklärtes Ziel dieser Bauleitplanung ist es, dem Wunsch der Einfamilienhauseigentümer nach Vergrößerung der Wohnfläche im Bereich des Dachgeschosses nachzukommen. Die Schaffung von zweiten Wohneinheiten hingegen war nicht Planungsgrundlage und ist auch aus Gründen des Bedarfs an Stellplätzen für das Plangebiet städtebaulich nicht vertretbar. Ein Nachweis kann nur zu Lasten der ohnehin beengten Freiflächen erfolgen.

Wie der vorgenannte Bauantrag sowie auch weitere Nachfragen gezeigt haben, wird der Schaffung einer weiteren Wohneinheit jedoch weiter begegnet werden müssen, daher wird derzeit ein Vorschlag zur Bebauungsplanergänzung mit dem Inhalt erarbeitet, dass eine Vergrößerung der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude für nicht zulässig erklärt wird. Dieser wird zeitnah dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB wäre hierfür notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben „Einbau einer Einliegerwohnung mit Dachgaube und einer Außentreppe in ein bestehendes Reihenhaus“ im Apothekenweg 5 c, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 338/181 – Gmkg. Neufahrn, zu erteilen.

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Reihenhaussiedlung Max-Anderl-Straße vom Ahornweg bis Bürgermeister-Herpich-Straße“. Als weitere Festsetzung soll mit aufgenommen werden, dass die Schaffung einer zweiten Wohneinheit nicht zulässig ist.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Mittler Lageplan