



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/020/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 26.02.2018
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	12.03.2018		öffentlich

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit 2 FT-Garagen sowie einer Tiefgarage, Fl.Nrn. 1081/93-96, /98, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd, Pickl Hausbau GmbH

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat 3 nebeneinander liegende Grundstücke im Baugebiet Neufahrn Süd erworben und plant, anstelle der im Bebauungsplan Nr. 117 vorgesehenen drei Reihenhäuser ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten zu errichten. Dabei sollen 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss mit Gartenanteil und 4 Wohneinheiten als Maisonette im Ober- und Dachgeschoss mit Dachtrasse angeordnet werden. Von der Festsetzung „Hausgruppe“ des Bebauungsplans soll somit abgewichen werden, was eine Befreiung erfordert. Um einen Teil der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss barrierefrei zu erschließen, ist der Einbau eines Fahrstuhls geplant. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in einer Tiefgarage und oberirdisch auf der Gebäudevorfläche nachgewiesen.

Der Antragsteller hat ebenfalls ein südlich angrenzendes Baugrundstück erworben. Hier ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses geplant. Die für die zweite Wohneinheit erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage des Mehrfamilienhauses nachgewiesen. Damit ist die ausnahmsweise Zulässigkeit lt. Bebauungsplan gegeben.

Für die Genehmigung des Vorhabens ist die zusätzliche Erteilung von drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

1. Dachaufbau als Überfahrt des Aufzugs
2. Bauraumüberschreitung zur Errichtung der Tiefgarage
3. Ablöse eines Teils der nachzuweisenden Kinderspielfläche

Für die Erteilung der Befreiungen sprechen nach Ansicht des Antragstellers folgende Gründe:

- Der geplante oberirdische Baukörper ist identisch mit dem für die drei Reihenhäuser vorgesehenen einschließlich der Anzahl der Zugänge.

- Im Bebauungsplangebiet sind in unmittelbarer Nähe bereits Mehrfamilienwohngebäude mit Tiefgarage vorgesehen.
- Der Dachaufbau erscheint als vom Dachrand abgerückte fensterlose Gaube in untergeordneter Dimension (2 m Breite bei 40 m Dachlänge)
- Die Ablöse der Spielfläche für Kinder von 6 – 12 Jahren ist möglich angesichts der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen mit Spielangeboten im südlichen Ortsrand, die Spielfläche für Kinder von 1 - 6 Jahren ist auf dem Grundstück nachgewiesen.

Der etwaige Abschluss der Ablösevereinbarung hat vor der Weiterleitung des Bauantrags an das Landratsamt zu erfolgen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Zweifamilienhauses mit 2 FT-Garagen sowie einer Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1081/93-96 und 1081/98 der Gmkg. Neufahrn b. Freising das Einvernehmen unter Befreiung von den im Sachverhalt dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“. Voraussetzung ist der Abschluss einer Ablösevereinbarung hinsichtlich des nicht nachgewiesenen Teils der Kinderspielfläche lt. gemeindlicher Kinderspielplatzsatzung.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

- Lageplan Mehrfamilienhaus N 1081-93, 94 + 95
- Lageplan Zweifamilienhaus N 1081-98