



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/058/2018/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 12.04.2018
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	30.04.2018		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei 2-Familienhäusern sowie eine Tiefgarage mit 12 Plätzen, zwei Garagen und zwei Stellplätzen, Fl.Nrn. 1081/104+103, Gmkg Neufahrn, Neufahrn Süd, Maik Hauer

Sachverhalt:

Hr. Hauer hat zwei aneinander grenzende Grundstücke erworben, die im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“ liegen. Laut Bebauungsplan sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Dies ist im Falle des Antragstellers in den Doppelgaragen und auf dem 2 Meter breiten privaten Grundstücksstreifen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Straße möglich. Da er in diesem Bereich jeweils einen Stellplatz für Besucher vorhalten möchte beabsichtigt er, einen weiteren Stellplatz im Gartenbereich hinter der Garage anzuordnen. Allerdings hält der Antragsteller diese intensive Nutzung des Straßenraums zum Parken für wenig attraktiv im Verhältnis zu den geplanten hochwertigen Wohngebäuden (Darstellung Plan 1).

Für die Anordnung von Duplexparkern in den Doppelgaragen reicht die festgesetzte Wandhöhe von 2,20 Metern nicht aus, um auch alle gängigen Fahrzeugtypen einstellen zu können. Aus diesem Grund möchte der Antragsteller über den beantragten Vorbescheid klären, ob eine Befreiung von der Festsetzung Bauraum des Bebauungsplans erteilt wird, um eine mit Kfz-Aufzug erschlossene Tiefgarage mit 12 Stellplätzen zu errichten, die die Wohngebäude der beiden Grundstücke miteinander verbindet (Darstellung Plan 2). Oberirdisch soll jeweils im Bauraum Garage ein Stellplatz entstehen und ein Besucherstellplatz vor dem Haus vorgesehen werden.

Darüber hinaus wird eine Befreiung von der Festsetzung Bauraum für Nebenanlagen beantragt, da die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefe von max. 6,0 Metern für den Pkw-Aufzug nicht ausreicht. Der Antragsteller benötigt hier eine Tiefe von 6,4 Metern. Der Bauraum soll auf der Gartenseite überschritten werden.

Als Letztes möchte der Antragsteller geklärt haben, ob für die Errichtung von versenkbaren Mülltonnen auf dem Grundstück zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum, die überfahrbar konstruiert sind, genehmigt werden würde. Der Bebauungsplan fordert eine Integration der Müllbehälter in die Gebäude, allerdings lässt er Kellerlichtschächte in dem

Bereich, in dem die unterirdischen Müllbehälter geplant sind, zu.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei 2-Familienhäusern sowie eine Tiefgarage mit 12 Plätzen, zwei Garagen und zwei Stellplätzen, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1081/104+103 der Gmkg. Neufahrn b. Freising folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

1. für die Errichtung einer Tiefgarage unter den Gartenflächen südlich der Hauptbaukörper außerhalb des Bauraums.
2. für die Überschreitung des Bauraums Nebenanlagen (Garage) in der Tiefe um 40 Zentimeter auf der Gartenseite
3. für die Errichtung von überfahrbaren, versenkbaren Müllsammelbehältern auf der privaten Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan