



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/012/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 28.01.2019
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	18.02.2019		öffentlich

### ***Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße 1, Fl.-Nr. 1081/114 Gmkg. Neufahrn***

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten. Das Gebäude soll, wie mit der Gemeinde beim Erwerb des Grundstückes vereinbart, als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Das Grundstück liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 117 „Ortsabrundung Neufahrn Süd“. Das Bauvorhaben hält sich ganz überwiegend an die getroffenen Festsetzungen, benötigt jedoch Befreiungen in den folgenden Punkten:

Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben (1,75 m): Eine Befreiung für die Errichtung von zwei Gauben mit einer Breite von 2,30 m im Bereich der Bäder wird beantragt, da sonst die geforderte Barrierefreiheit nicht herzustellen ist. Die Befreiung ist vertretbar.

Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten (max. 1/3 der Hausbreite): An der Ostseite wird eine Überschreitung von 0,57 m für die Errichtung einer Aufzugsüberfahrt (Barrierefreiheit) benötigt. Die Befreiung ist vertretbar.

Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes (370 m<sup>2</sup>): Die Überschreitung von 5 m<sup>2</sup> ergibt sich, wenn der vorgegebene Bauraum entsprechend ausgenutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausnutzung des Bauraums Planungsziel war, daher ist die Befreiung ebenfalls vertretbar.

Änderung der Dachgestaltung und der Farbgestaltung (naturrote oder braune Ziegeldächer sowie Hellbezugspunkt der Fassadenfarbe zwischen 30 und 70): Beantragt werden ein graues Ziegeldach und sowie ein Hellbezugspunkt der Fassadenfarbe über 70 und in einem gebrochenen Weiß. Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden bereits Befreiungen für andere Bauvorhaben im Plangebiet erteilt. Die Farbe ist ebenfalls vertretbar, da sie in Neufahrn verbreitet vorhanden ist und ein Nachdunkeln durch die Luftverschmutzung erwartet werden kann.

Des Weiteren wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt. Für den Bebau-

ungsplan gilt die Stellplatzsatzung 23.07.2004. Hierin gibt es keine Regelung für Gebäude die nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus entstehen. Deshalb beantragt der Antragsteller in diesem Punkt den Nachweis nach den Bestimmungen der neu erlassenen Satzung. Daher werden nicht 24 (zwei je Wohneinheit) sondern 12 (einer je Wohneinheit) + 3 (für Besucher) Stellplätze nachgewiesen. Die Abweichung ist vertretbar.

Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten Änderung der Dachgestaltung und der Farbgestaltung Weiteren wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Thomas-Mann-Straße 1, 85375 Neufahrn Fl.Nr. 1081/114 Gmkg. Neufahrn zu. Der Überschreitung der festgesetzten Breite für Gauben, der Überschreitung der Gesamtbreite für Dachaufbauten, der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes und die Änderung der Dachgestaltung sowie der Farbgestaltung wird zugestimmt. Der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung wird ebenfalls zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>

**Anlagen:**  
Lageplan