



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/020/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 13.01.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	27.01.2020		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses und einer Garage auf dem Grundstück Hollerweg 29, Flur-Nr. 439/14 Gemarkung Neufahrn, Antragsteller: Jörg Oliver und Aline

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten mittels Vorbescheid klären lassen, ob an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Hollerweg 29 in Neufahrn, nach Abbruch des bestehenden Garagengebäudes, noch ein weiteres Einfamilienhaus angebaut werden kann. Eine neue Garage ist ebenfalls Teil der Vorplanung.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan „Neufahrn Nord-West I“ welcher seit dem 24.01.1969 rechtskräftig ist. Hierin sind für Wohngebäude und Garagen sowie Stellplätze Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Für das Vorhaben sind Befreiungen von beiden Festsetzungen nötig.

Der Antragsteller beantragt die Klärung folgender Fragen:

1. Ist die Überschreitung der Baulinie durch Befreiung zulässig.
2. Ist die Überschreitung der Baugrenze durch Befreiung zulässig.
3. Ist das geplante Maß der Nutzung zulässig.
4. Ist geplante Erschließung zulässig.
5. Sind die Stellplätze planungsrechtlich zulässig.

Die einzelnen Fragen können zusammengefasst bewertet werden.

Der neue Baukörper mit einer Grundfläche von 10,34 x 6,80 überschreitet den durch Baulinien und Baugrenzen begrenzten Bauraum für Wohngebäude mit seiner ganzen Fläche. Für den Bereich der geplanten Bebauung sind im Bebauungsplan Flächen für Garagen bzw. Stellplätze vorgesehen, welche sich auch derzeit dort befinden. Das Bestandsgebäude, sowie die sich in südlicher Richtung fortsetzende Bebauung mit Doppelhäusern am Ortsrand, wurden entsprechend den Vorgaben errichtet und sind heute noch in nahezu identischer Größe vorhanden. Nur vereinzelt finden sich Wintergärten oder Anbauten von geringfügigem Ausmaß in diesem Bereich. Die Ortsrandbebauung besteht daher nach wie vor aus

Doppelhäusern. Lediglich bei den nördlichsten Grundstücken dieser Reihe mit den Fl.-Nrn. 439/11, - 12, -13,- 14 Gem. Neufahrn wurden die vorgesehenen Bauräume bereits Richtung Westen verschoben. Dies jedoch einheitlich, sodass die mit der Planung gewollte einheitliche Baulinie trotzdem umgesetzt wurde. Das Gebäude würde diese bereits bestehende Flucht nicht überschreiten. Auch hinsichtlich der Höhe und der Dachneigung ist eine Fortsetzung der bisherigen Bebauung geplant. Die Ersatzstellplätze würden sich im Vorgartenbereich befinden, zudem ist eine Garage in der Flucht der bestehenden Garagen der südlicheren Grundstücke geplant. Die Abstellplätze sind ebenso außerhalb der vorgesehenen Bauräume geplant, sodass auch hier eine Befreiung nötig wird. Der Antragsteller führt an, dass die Grundstücksgröße eine weitere Bebauung zulässt und auch in anderen Bereichen des Bebauungsplanes bereits Befreiungen erteilt wurden. Tatsächlich wurden für zumindest zwei Bauanträge westlich des Hollerweges gelegener Grundstücke Genehmigungen für Aus- bzw. Aufbauten erteilt. Ein Anbau eines eigenständigen Einfamilienhauses war jedoch noch nicht Inhalt einer Baugenehmigung.

Bereits 2007 wurde ein vergleichbarer Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück gestellt und vom Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss mit Blick auf die Bestimmungen des Bebauungsplans abgelehnt. Der Antrag wurde daraufhin zurückgezogen. Seinerzeit wollte man sich aber einer Erweiterung z. B. über der Garage nicht grundsätzlich verschließen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses und einer Garage auf dem Grundstück Hollerweg 29, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 439/4 Gem. Neufahrn, das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für Wohngebäude und Garagen /Stellplätze wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Flur-Nr. 439-4