



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/097/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 06.07.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	20.07.2020		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 773/12, Gem. Neufahrn, Antragsteller: PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG

Sachverhalt:

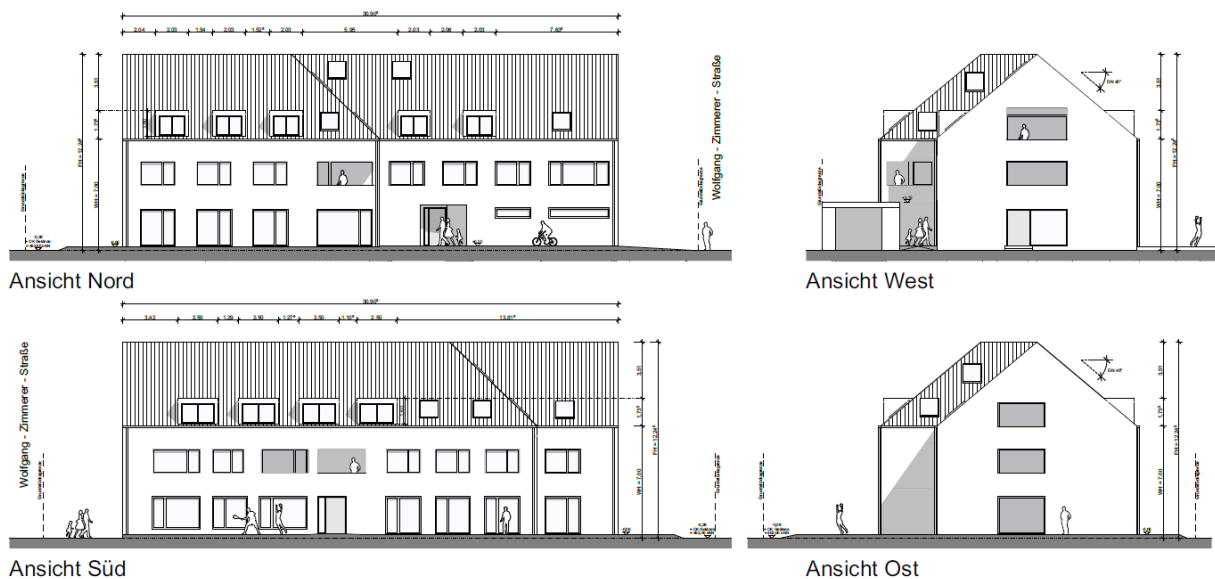
Der Antragsteller hat einen Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 773/12 Gem. Neufahrn in der Wolfgang-Zimmerer Straße 4 in Neufahrn eingereicht.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich, für den der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan Nr. 129 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“. Für den Bebauungsplan wird gerade eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates vom 22.06.2020 vorbereitet.

Im Vorfeld wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid genehmigt. Dieser Antrag wurde dem Gemeinderat am 26.11.2018 vorgelegt, da zu diesem Zeitpunkt eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich war. Das Einvernehmen der Gemeinde und daraufhin die Genehmigung des Vorbescheides wurden erteilt.

Die Lage des aktuellen Vorhabens kann dem Plan in der Anlage entnommen werden.

Das geplante Gebäude weist nachfolgende Ansichten auf:



Zum Vorbescheid wurde die Kubatur des Baukörpers nicht verändert. Die Dachgauben wurden überarbeitet, bleiben aber wie im Bebauungsplan gefordert bei max. 1/3 der Gesamtlänge des Daches. Zusätzliche Balkone werden vorgesehen, was ebenfalls zulässig ist. Die Anzahl der Wohnungen wurde von 7 auf 11 Einheiten umverteilt. Waren zuvor sehr große Einheiten mit bis 150 m² geplant sind nunmehr auch kleine Wohnungen mit nur 50 m² vorgesehen. Bauplanungsrechtlich hat dies keine Auswirkung. Die etwa 170 m² Gewerbefläche (Laden/Büro) sind mit einer inneren Erschließung auf Erdgeschoss und 1. OG aufgeteilt. Die straßenseitige Orientierung ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans erfolgt.

Die berechneten 22 Stellplätze für PKW's werden durch Nachweis von 17 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 5 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Die Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Anzahl nachgewiesen.

Für das Vorhaben wird eine Abweichung von der aktuellen Stellplatzsatzung benötigt. Zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Vorbescheid war aufgrund des Eingangsdatums des Antrags noch die alte Stellplatzsatzung gültig. Die Vorbescheidsplanung sowie die Baugenehmigungsplanung sehen im Vorzonenbereich zur Wolfgang-Zimmerer-Straße 5 Besucherstellplätze vor. Entsprechend der aktuellen Satzung dürfen jedoch nur 4 Stellplätze unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden. Nach der alten Satzung war dies möglich. Der im Bebauungsplan festgesetzte Anteil von 30 % Grünzone in der Gebäudevorfläche wird eingehalten. Aufgrund der Vorbescheidsgenehmigung ist die Abweichung von der Stellplatzsatzung auch nicht geeignet, einen Präzedenzfall zu schaffen, daher kann dem Antrag zugestimmt werden.

Die beantragte Baugenehmigung entspricht ansonsten den Festsetzungen des Entwurfes zum Bebauungsplan. Der Antragsteller hat darüber hinaus die zukünftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB schriftlich anerkannt. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben kann damit erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 773/12, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Fl.Nr. 773/12