



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/003/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 25.01.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	14.02.2022		öffentlich

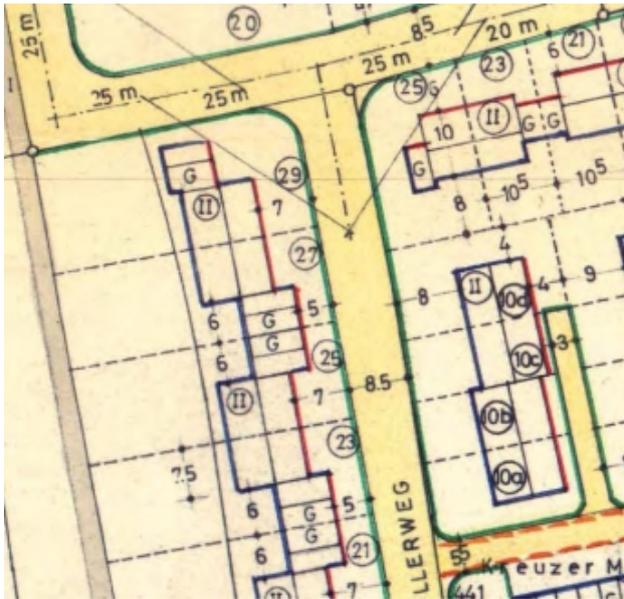
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses mit Töpferwerkstatt auf dem Grundstück Hollerweg 29, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 439/14 Gemarkung Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragsteller haben bereits im Jahr 2020 per 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 gewesen. Der Ausschuss hat diesem Antrag am 27.01.2020 (Bau/020/2020) zugestimmt, die Baugenehmigung seitens des LRA Freising wurde anschließend ebenfalls erteilt. Nun liegt ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Reihenhauses mit Töpferwerkstatt im Kellergeschoss vor.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 1 „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 den Festsetzungen nötig.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan (betrifft Parzelle 29) ist hier eingefügt:



Folgende Anträge auf Befreiung wurden gestellt:

- 1. Überschreitung der Baulinie
Das geplante Reihenhaus soll im Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte erstellt werden. Durch den Neubau ergibt sich eine Überschreitung der Baulinie auf der östlichen Seite um 14,40 m², bzw. max. 2,44 m. Gemäß Bebauungsplan führt die Baulinie im Abstand von 7,00 m parallel zur östlichen Grundstücksgrenze für Wohnhäuser, hier ergibt sich keine Überschreitung. Zudem führt eine weitere Baulinie im Abstand von 12,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze für die Garage. Diese wird durch den geplanten Neubau um 2,44 m überschritten.
- 2. Überschreitung der Baugrenze
Wie oben beschrieben soll der Neubau in Anschluss an die bestehende Doppelhaushälfte erstellt werden, hierbei ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenze an der westlichen Seite um 8,90 m², bzw. max. 1,30 m. Gemäß Bebauungsplan führt die Baugrenze parallel zur westlichen Grundstücksgrenze. Diese wird durch das neu geplante Reihenhaus um max. 1,30 m nach Westen überschritten.

Antragsbegründung zu 1 und 2

Das Gebäude befindet sich am Ende der Baureihe an schließt an den Grünlandweg an. Das Grundstück ist deutlich größer als die danebenliegenden Grundstücke und kann eine weitere Bebauung aufnehmen.

Überschreitung der Baugrenze:

Die geplante Garage soll als Grenzgarage erstellt werden um einen Durchgang zwischen Haus und Garage zu erhalten, dadurch ergibt sich eine Überschreitung vom 18,00 m². Die geplante Garage überschreitet die Baugrenze um 3,00 m. Der Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 1967 aufgestellt. Seitdem erfolgte bereits auf anderen Grundstücken eine Nachverdichtung. So ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Garagen bereits in dem Planungsgebiet bei vorhandenen Nachbarbauten vorzufinden. Die Planung fügt sich trotz Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Garage ein und ist somit vertretbar.

- Wandhöhe (Wohnhaus zulässig 6,00 m gepl. 6,68 m)
Begründung:
Bei dem bestehenden Doppelhaus bzw. Doppelhaushälfte besteht bereits eine

Überschreitung der Wandhöhe, zudem wurde eine energetische Verbesserung, 18 cm starke Auf-Dach-Dämmung sowie eine 16 cm Außenwanddämmung, ausgeführt. Bezugspunkt lt. Bebauungsplan für die Bemessung der Wandhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Die vorgegebene Wandhöhe wird somit durch den Bestand und der zusätzlichen Dämmung um 0,68 m überschritten. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten wäre es sinnvoll und aus optischen Gründen notwendig das geplante Reihenhaus in der gleichen Wandhöhe zu erstellen.

- Dachneigung (zulässig 25 — 28° - gepl. 35°)

Begründung:

Das bestehende Doppelhaus bzw. Doppelhaushälfte wurde bereits im Jahre 1967 / 1968 erstellt und mit einer Dachneigung von 35° ausgeführt. Um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten wäre es sinnvoll und aus optischen Gründen notwendig das geplante Reihenhaus ebenfalls mit einer Dachneigung von 35° auszuführen.

Seitens der Verwaltung bestehen gegen die beantragten Befreiungen keine Bedenken. Den Befreiungen wurde auch bereits mit dem Vorbescheidantrag weitestgehend zugestimmt. Hinzugekommen sind noch einmal im Bereich der Baugrenze eine Terrassenüberdachung, sowie ein Balkon im Dachgeschoss an der westlichen Gebäudeseite und eine Außentreppe in das Untergeschoss zur Erschließung der Töpferwerkstatt auf der nördlichen Gebäude-seite.

Es werden insgesamt vier Stellplätze nachgewiesen. Dabei entfallen ein Stellplatz auf das Bestandsgebäude, zwei Stellplätze auf den Neubau und ein Stellplatz auf die Töpferwerkstatt.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch einer Doppelgarage und Neubau eines Reihenhauses mit Töpferwertstatt auf dem Grundstück Hollerweg 29, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 439/14 Gem. Neufahrn, das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan N 439-14

Planausschnitte zum Bauvorhaben Jörg Fl.Nr. 439/14