



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/054/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 26.04.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	16.05.2022		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück An der Lohe 37, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 972/46 Gmkg. Neufahrn b.Freising

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten auf ihrem Grundstück Fl.-Nr. 972/46 Gmkg. Neufahrn b.Freising an das bestehende Reihemittelhaus eine Terrassenüberdachung anbauen. Für das Grundstück gilt der seit dem 10.09.1992 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohfeld“.

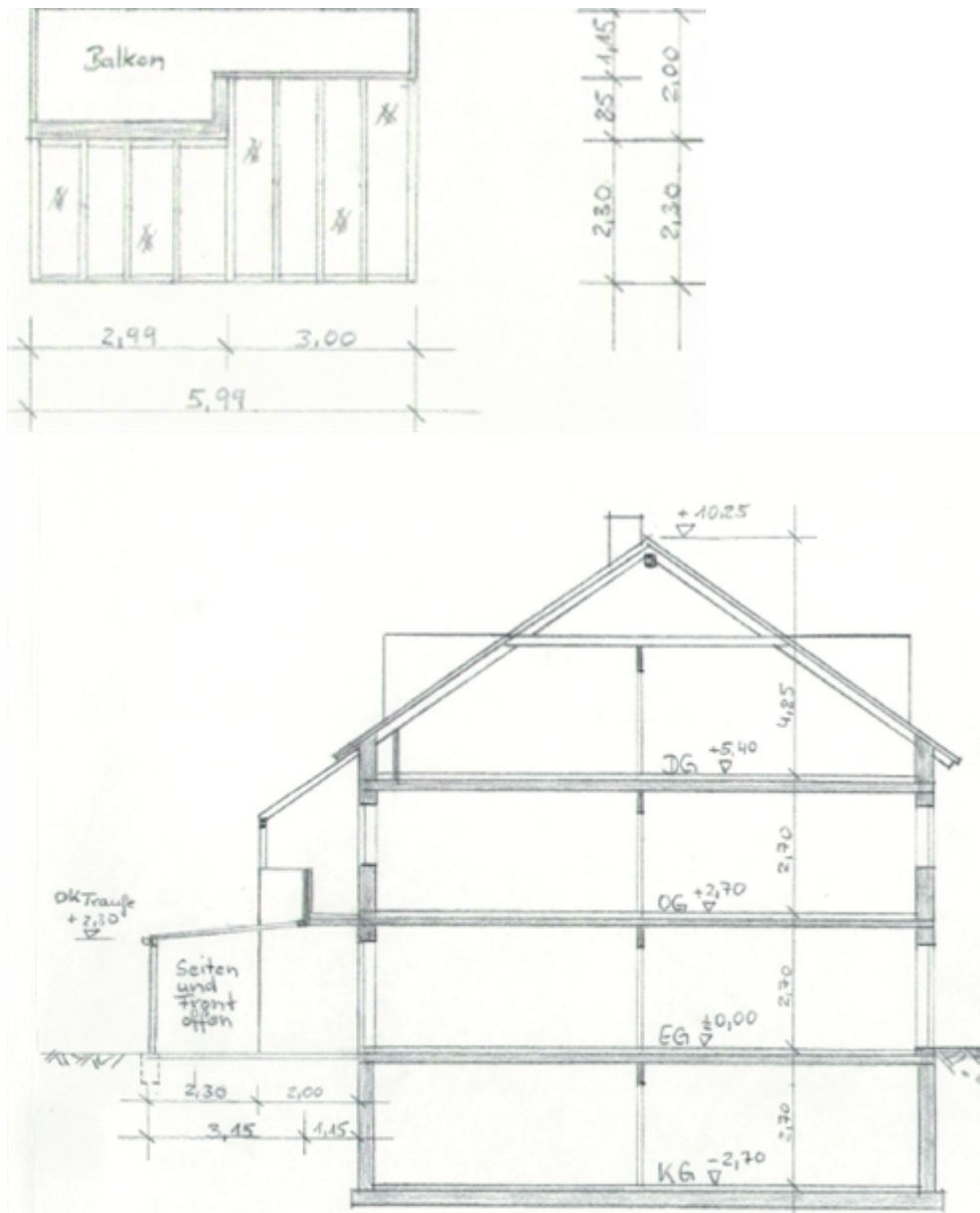
Da durch die Überdachung die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze und auch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) überschritten werden soll, benötigt das Vorhaben neben der grundsätzlich erforderlichen Baugenehmigung auch Befreiungen von diesen beiden Festsetzungen.

Der festgesetzte Bauraum ist durch das Hauptgebäude bereits vollständig ausgenutzt. Geplant ist die Überdachung und damit auch die Überschreitung der Baugrenze mit einer Tiefe zwischen 2,30 bis 3,15 m und einer Breite von 5,99 m.

Der Antragsteller begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

„Nach Baugesetzbuch/BauGB § 31, Ausnahme und Befreiungen, wird eine Befreiung der Baugrenze beantragt, da die Maßnahme der Terrassenüberdachung mit Überschreitung der Baugrenze städtebaulich vertretbar ist. Die Terrassenüberdachung passt sich an die auf dem Nachbargrundstücken bestehende Bauflucht an und steht nicht nennenswert hervor. Terrassenüberdachungen im gleichen Umfang und die damit einhergehende Überschreitung der Baugrenze und der zulässigen GRZ, ist im Bebauungsplan ein gängiges Bild. Die bereits vorhandene genehmigte Bebauung und Grundstücksaufteilung der näheren Umgebung (z.B. Fl.Nrn.:972/48 und 972/47) weicht bereits von der ursprünglichen planerischen Festsetzung des relativ alten Bebauungsplans ab.

Angefügt sind folgend der Grundriss und der Schnitt zum Vorhaben.



Aus städtebaulicher Sicht bestehen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze und der GRZ für die Überdachung keine Bedenken. Die Grundzüge der gemeindlichen Bauleitplanung sind durch das Vorhaben nicht berührt. Für das Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 972/47 Gem. Neufahrn wurde in der Sitzung vom 14.02.2022 eine Befreiung zur Errichtung einer flächenmäßig in etwa gleichen Terrassenüberdachung zugestimmt. Zu prüfen sind bei der Beurteilung jedoch ebenfalls die nachbarschaftlichen Belange. Auch sind Überdachungen grundsätzlich abstandsflächenrelevant. Den Vorhaben zugestimmt hat der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 972/47 Gem. Neufahrn. Der Nachbar mit der Fl.-Nr. 972/45 Gem. Neufahrn stimmt dem Bauvorhaben nicht zu. Da der Eigentümer der Fl.-Nr. 972/45 Gem. Neufahrn darauf vertrauen darf, dass die Bestimmungen des Bebauungsplans eingehalten werden, die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, und die Zustimmung des Nachbarn nicht erteilt wurde, kann den beantragten Befreiungen aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden und somit auch das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück An der Lohe 37, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/46 Gem. Neufahrn b. Freising 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 972/46