



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/029/2023

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 07.03.2023
----------------------	------------------------------------	----------------------

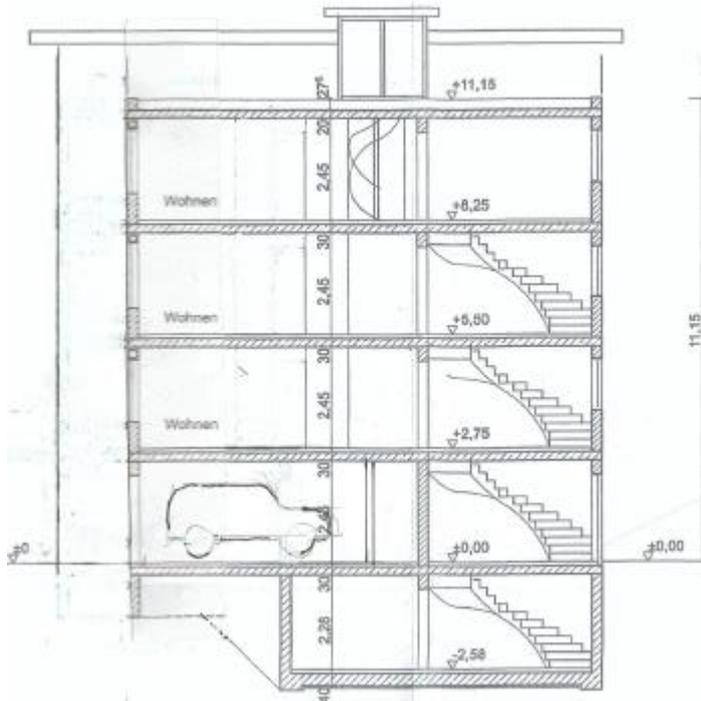
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	20.03.2023		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 748/76 Gem. Neufahrn nahe der Fritz-Walter-Str. 5a in Neufahrn

Sachverhalt:

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird der Anbau eines Gebäudes auf Fl.-Nr. 748/76 Gem. Neufahrn an das Bestandsgebäude Fritz-Walter-Str. 5a in Neufahrn begehrt. Mit dem Vorhaben sollen drei 2 Zimmerwohnungen/Appartements, mit einer Wohnfläche von 50 m² entstehen.

Bilder des Bestands sind der Vorlage angefügt. Ein Schnitt der Planung hier dargestellt:



Der Baukörper soll mit einer Größe von 6,43 m x 11,23 m und einer Höhe von 11,15 m an den Bestand angebaut werden. Im Erdgeschoss sollen zur Deckung des Stellplatzbedarfes Parkflächen entstehen. Darüber auf drei weiteren Etagen je eine Wohnung. Wie auf der Schnittdarstellung zu erkennen, weicht das Gebäude sowohl in der Breite als auch in Höhe vom Bestand ab, was eine störende Wirkung zu Folge hat. Die Baukante, welche durch die beiden identisch großen Gebäudekomplexe Fritz-Walter-Str. 3 a – 3 d und Fritz-Walter-Str. 5a – 5 e definiert wird, wird durch die geplante Bebauung überschritten. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhanges, das Vorhaben fügt sich aber wie erläutert nicht ein. Hinsichtlich des Stellplatznachweises bestehen ebenfalls Zweifel. Auf dem Bestandsgrundstück sind bisher 10 Bestandsparkplätze vorhanden. Für die neuen Wohneinheiten kommen aufgrund der Wohnfläche von 50 m² weitere 3 Stellplätze hinzu. Zwei der nachgewiesenen Stellplätze sind zumindest nach der Planzeichnung nicht anfahrbar, sodass der Nachweis der erforderlichen Stellplätze derzeit nicht gegeben sein dürfte.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.01.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße“ gefasst (Vorlage Bau/015/2023). Wie bekannt, hielt die eigentlich bereits 2017 beschlossene Bauleitplanung Nr. 77 eines u.a. vom Antragsteller eingereichten Normenkontrollverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht nicht Stand. Der Gemeinderat hat sich aber in seiner Sitzung vom Januar dafür ausgesprochen, die Bauleitplanung mit den folgenden, angepassten Zielen weiterzuführen:

- Beschränkung der Bauräume auf das ursprüngliche Baukonzept aus den siebziger Jahren. Die Baugrenzen können jedoch um die zwischenzeitlich erforderlichen Wärmedämmungen überschritten werden.
- Sicherung der im Gebiet vorhandenen Stellplatzflächen durch Festsetzung
- Sicherung des im Gebiet vorhandenen Baumbestandes durch Festsetzung

Hier ein Auszug des gegenständlichen Baugrundstücks aus der bisherigen Bebauungsplanung:



Der Antrag auf Baugenehmigung widerspricht den genannten Zielen deutlich. Die Baugrenze wird überschritten, in den Grünbestand soll erheblich eingegriffen werden. Die Sicherung der vorhandenen Stellplätze ist nicht gewährleistet.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 748/76 Gem. Neufahrn Nähe der Fritz-Walter-Str. 5a in Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

- Bestandsaufnahmen Fl.-Nr. N 748-76
- Eingabeplan
- Lageplan Fl.-Nr. N 748-76