



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/170/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schumacher, Klaus	Datum: 20.10.2015
----------------------	-------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	09.11.2015		öffentlich

***Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Bahnhofstraße, Fl.Nr. 309 - Gmkg. Neufahrn
Antragsteller: Gisela Bock***

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Bahnhofstraße, Fl.Nr. 309 – Gmkg. Neufahrn. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 120 „Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Neufahrn“.

Bereits in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 22.04.2013 wurde dem vorausgegangenen Antrag auf Vorbescheid zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die neue Planung geht nun mit den Festsetzungen konform.

Insgesamt soll die Wohnanlage aus zwei Gebäudeeinheiten bestehen, welche durch einen ca. 10 m hohen Treppenhausbau miteinander verbunden sind.

Die zur Bahnhofstraße giebelständige Gebäudeeinheit (E+II+D) soll im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Gewerbe- und Praxisflächen versehen werden, das 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss soll der Wohnnutzung mit ca. 8 Wohnungen dienen. Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 16,22 m.

Der Flachdachbau (E+II) im östlichen Grundstücksbereich soll über acht Wohnungen verfügen. Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 9,10 m.

Im Untergeschoss beider Gebäude befinden sich Kellerräume, Technikräume, ein Fahrradabstellraum sowie Tiefgaragenstellplätze.

Das 1.692 m² Grundstück soll mit künftiger Bebauung eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 0,97 besitzen.

Für die Wohn- und Geschäftsgebäude sind entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 40 Kfz-Stellplätze vorgesehen, wovon 15 Stellplätze oberirdisch – teils als Senkrechtparker entlang des Apothekenwegs – und 25 Stellplätze in der Tiefgarage angelegt werden sollen. Für Fahrradabstellplätze sollen Fahrradräume auf dem Grundstück sowie in der Tiefgarage errichtet werden.

Eine Spielplatzfläche entsprechend der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung ist vorgesehen.

Ein Grunderwerb durch die Gemeinde für künftige Straßenbaumaßnahmen ist nicht erforderlich.

Aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt von der Bahnhofstraße aus muss die bestehende Bedarfsampelanlage um ca. 13 m nach Süden versetzt werden. Im Vorfeld wurde durch das Bauamt in Gesprächen darauf aufmerksam gemacht, dass die Kosten der Ampelversetzung durch den Bauherren zu tragen sind.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Bahnhofstraße, Fl.Nr. 309 – Gmkg. Neufahrn zu.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Vorbescheid Bock