



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/163/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Rohde, Winfried	Datum: 20.05.2016
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	13.06.2016		öffentlich

Bekanntgabe;

***Bauantrag für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einem
Appartementhaus, Fl.-Nrn. 391/2, 391/3, Gmkg. Neufahrn, Vogelweide 3, 5,
85375 Neufahrn;***

Antragsteller:

Dritsoulas, Nicolas und Andreas, Schnepfenweg 64, 80995 München

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 11.05.2016, eingegangen am 01.06.2016, wird die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (Wohnhaus A und B) und einem Appartementhaus (Wohnhaus C) auf dem Grundstück Vogelweide 3 und 5 in Neufahrn, Fl.-Nrn. 391/2 und 391/3, Gemarkung Neufahrn beantragt. Das Grundstück wird erschlossen von der Straße „Vogelweide“.

Das Grundstück liegt im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Grundstücksfläche der Fl.-Nrn. 391/2 und 391/3 beträgt insgesamt 1.868 m². Die versiegelte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 1.448 m², das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77. Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO beträgt 1.517 m², das entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,81.

Vorgesehen sind insgesamt drei Wohngebäude mit jeweils drei Vollgeschossen (E+II), bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern (Wohnhäuser A und B) und einem Appartementhaus (Wohnhaus C). Das oberste Vollgeschoss ist jeweils etwas zurück versetzt als sogenanntes Staffelgeschoss geplant. Die Höhe der Attika beträgt bei allen Gebäuden 6,00 m.

Die Wohngebäude sind mit einer Firsthöhe von 9,32 m (Wohnhaus A und B) bzw. 8,95 m (Wohnhaus C), sowie einer Wandhöhe von 9,00 m (Wohnhaus A und B) bzw. 8,75 m (Wohnhaus C) vorgesehen. Sämtliche Wohngebäude sind mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7° geplant.

Insgesamt sind 23 Wohnungen vorgesehen. Davon sind fünf Wohneinheiten im Wohnhaus A, sechs Wohneinheiten im Wohnhaus B und 12 Wohneinheiten im Appartementhaus (Wohnhaus C) geplant.

Darüber hinaus ist im Kellergeschoss der Wohngebäude B und C eine Tiefgarage geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist südlich des Appartementhauses (Wohnhaus C) vorgesehen.

Von den erforderlichen 33 Stellplätzen sind 27 Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen, weitere sechs Stellplätze sollen oberirdisch errichtet werden.

Das Bauvorhaben fügt sich nach der Art (Wohnen) und dem Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Vogelweide“. Es ist vorgesehen, dass die Erschließungsstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 391/2 als Privatstraße östlich des Grundstücks „Vogelweide 3 a“ und westlich des Wohnhauses A als asphaltierte Fläche mit Anschluss an die bestehende Straße „Vogelweide“ hergestellt wird. Das Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB zulässig.

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt worden und haben die Eingabepläne, die in den Räumen der Bauverwaltung bis zum 27.05.2016 zur Einsichtnahme auslagen, eingesehen. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben teils erhebliche Bedenken zum Bauvorhaben geäußert, z. B. hinsichtlich eines möglichen Anstiegs des Grundwasserstandes durch den Bau der Tiefgarage oder auch durch die zu erwartende weitere Verschärfung der Parkprobleme in den umliegenden Straßen. Auch die teilweise sehr geringen Abstandsflächen der Wohngebäude A und B zu den östlichen Nachgrundstücken im Finkenweg, lösten bei den betreffenden Grundstückseigentümern Unverständnis aus. Hier wird jedoch die halbe Abstandsfläche (16-Meter-Privileg) gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) angewandt. Der Bauherr hat dabei ein Wahlrecht, auf welche Seite er die halbe Abstandsfläche anlegt. Die Anrechnung der Hälfte der erforderlichen Abstandsfläche erfolgt somit korrekt. Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vor.

Es handelt sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 gemäß Art. 2 Abs. 3 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO), so dass das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag als einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt werden kann.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan_Vogelweide_3_und_5