



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/013/2018

| | | |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Schöfer, Michael | Datum: 19.02.2018 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|---|------------|------------|------------|
| Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss | 12.03.2018 | | öffentlich |

Antrag auf Vorbescheid:

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen, Fl.Nr. 773/6, Gmkg Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn, PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Straße 1 Neufahrn GmbH & Co. KG

Sachverhalt:

Das Grundstück befindet sich im Plangebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“.

Der Antragsteller hat bereits vor Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 129 die hier vorgelegte Planung für eine Nachfolgenutzung auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1 entwickelt. Gemäß Beschluss des Gemeinderats soll das antragsgegenständliche Grundstück in einem festgesetzten Mischgebiet liegen. Nähere Festlegungen zur Ausgestaltung des Mischgebiets liegen nicht vor.

Vor Abschluss eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens kann einem Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt werden, sofern es den Zielen der Gemeinde, für die der Bebauungsplan aufgestellt wird, entspricht.

Der Bauausschuss muss somit entscheiden, ob er diesem Antrag auf Vorbescheid das Einvernehmen erteilen oder dem Gemeinderat den Beschluss einer Veränderungssperre bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens empfehlen möchte.

Der Bauherr plant ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage. Von den lt. Stellplatzsatzung nachzuweisenden 10 oberirdischen Besucherstellplätzen wurden nur 6 dargestellt.

Die Grundstücksgröße beträgt lt. Antragsteller 2134 qm, die Grundfläche 924 qm und die Geschossfläche 2559 qm. Damit ergibt sich eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 1,20. Allerdings wurden weder die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen noch die oberirdischen Stellplätze bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitgerechnet.

Im Vorbescheid wurden die folgenden Fragen gestellt:

1. Ist reines Wohnen auf dem Grundstück genehmigungsfähig?
2. Kann eine Stellplatzablöse in Aussicht gestellt werden?
3. Ist die Anzahl der Geschosse aus der Plandarstellung zulässig?

Zu: 1.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.02.2018 beschlossen, dass der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 129 für das Grundstück die Festsetzung „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) getroffen werden soll.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und darüber hinaus der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Solange nicht festgelegt ist, ob und in welchem Umfang auf jedem der im festgesetzten Mischgebiet befindlichen Grundstücke eine gewerbliche Nutzung nachzuweisen ist wäre auch eine reine Wohnnutzung nach der Art der Nutzung in einem Mischgebiet genehmigungsfähig, solange die Gebietscharakteristik gewahrt bleibt.

Zu: 2.

Die derzeit gültige Stellplatzsatzung sieht keine Möglichkeit der Ablöse vor. Eine Ablösemöglichkeit ist nur für den nachträglichen Aus- und Umbau bestehender Bausubstanz gegeben.

Zu: 3.

Es befinden sich nördlich, westlich und südlich des antragsgegenständlichen Bauvorhabens Gebäude mit gleichgroßen oder größeren Wandhöhen. Inwieweit diese jedoch unter dem Gesichtspunkt der Einfügung maßstabsbildend für das beantragte Bauvorhaben sind erscheint zweifelhaft. Im Nahbereich des Vorhabens finden sich überwiegend Gebäude E+1+D. Allerdings weist auch das Bestandsgebäude eine deutlich größere Wandhöhe als die umliegende Bebauung auf.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen, Fl.Nr. 773/6, Gmkg Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn, PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Straße 1 Neufahrn GmbH & Co. KG zu und erteilt das Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan N 773-6