



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/021/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 27.02.2018
----------------------	------------------------------------	----------------------

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

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Reihenhäusern, Fl.Nr. 773/12,
Gmkg Neufahrn, Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn,
Munich Residential GmbH**

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat bereits vor Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 129 die hier vorgelegte Planung für eine Nachfolgenutzung auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4 entwickelt. Nun soll gemäß Aufstellungsbeschluss das antragsgegenständliche Grundstück in einem festgesetzten Mischgebiet liegen. Nähere Festlegungen zur Ausgestaltung des Mischgebiets liegen nicht vor.

Mischgebiete dienen dem Wohnen, 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 zulässig, solange die Gebietscharakteristik gewahrt bleibt.

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.

Das Vorhaben umfasst 6 Reihenhäuser E+1+D, die in einem Baukörper senkrecht zur Wolfgang-Zimmerer-Straße angeordnet werden sollen. Die erforderlichen 12 Stellplätze werden oberirdisch auf der Nordseite des Gebäudes nachgewiesen, die Gärten liegen auf der Südseite.

Die Grundstücksfläche beträgt 1079 qm, die Grundfläche des Vorhabens 518 qm und die Geschossfläche 801 qm. Daraus resultiert eine GRZ von 0,48 und eine GFZ von 0,74.

Von den 3 zur Fällung angesprochenen Bäumen liegen Baum 1 und 4 auf Nachbargrundstücken. Baum 1 und 2 befinden sich auf der Straßenseite, Baum 4 auf der Ostseite des Grundstücks.

Folgende Fragen möchte der Antragsteller geklärt haben:

1.

Ist die Errichtung von Reihenhäusern

- a. hinsichtlich Art
- b. hinsichtlich Maß
- c. hinsichtlich Bauweise
- d. hinsichtlich überbauter und unbebauter Grundstücksfläche

wie in den beiliegenden Plänen dargestellt planungsrechtlich zulässig?

2.

Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, baumschutzrechtlich zulässig?
Wird eine Fällgenehmigung für die Bäume mit der Nummer 1, 2 und 4 gemäß beiliegendem Baumbestandsplan (s. Erdgeschossgrundriss 1/100) in Aussicht gestellt?

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 773/12 der Gmkg. Neufahrn b. Freising das Einvernehmen zu erteilen. Die Fällung der Bäume kann in Aussicht gestellt werden, sofern zuvor entsprechende Nachpflanzungen abgestimmt worden sind.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan N 773-12