# GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

# Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: Bau/094/2020**

| Sachgebiet | Sachbearbeiter | Datum: |
|---|---|---|
| Bauamt | Schöfer, Michael | 06.07.2020 |

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|---|---|---|---|
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität | 20.07.2020 | | öffentlich |

***Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Von-Halt-Straße 10, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 764 Gem. Neufahrn, Antragsteller: Rebstock, Andrea***

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin hat einen Vorbescheid für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem 2187 m² großem Grundstück Fl.-Nr. 764 Gem. Neufahrn in der Von-Halt-Straße 10 in Neufahrn gestellt. Geplant sind 8 Wohneinheiten je Gebäude. Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches abgebrochen werden soll.

Mit dem Vorbescheid wird die Klärung der folgenden Fragen beantragt:

1. Ist das geplante Maß der Nutzung wie in der Zeichnung dargestellt hinsichtlich der Punkte
   - Zahl der Vollgeschosse – EG + 1. OG + DG
   - Grundfläche – Haus 1 + 2 je: 12,49 m x 21,99 m = 561,40 m²
   - Überbaute Fläche gesamt 1534,97 m²
     Geschossfläche gesamt 1528,38 m²
   - Höhe der baulichen Anlage – Wandhöhe: First – 9,65 m, Traufe – 8,65 m, Attika – 6,75 m

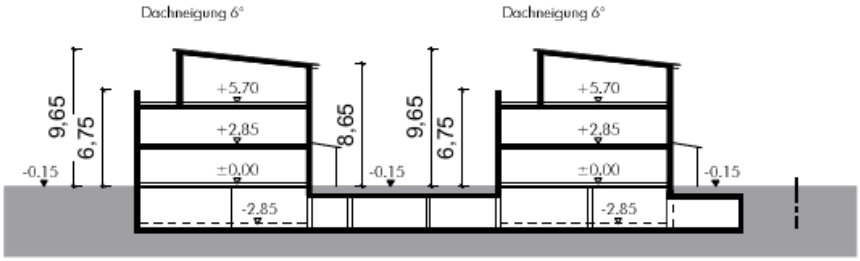
   bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die wie im Plan dargestellte Dachform zulässig?
3. Ist die Erschließung wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?
4. Sind die geplanten Stellplätze (PKW und Fahrrad) wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?

Hinsichtlich der Fragen 1. und 2. fügt sich das Bauvorhaben, welches nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, in die nähere Umgebung ein. Insbesondere die am Jahnweg entstandenen 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser (Bebauungsplangebiet Nr. 85 „Wohnen am Jahnweg/ Samweg“) sind vergleichbar und in der näheren Umgebung bereits vorhanden.

Gegen die geplante Erschließung (Frage 3) bestehen keine Bedenken. Stellplätze (Frage 4) für PKW und Fahrräder sowie ein privater Kinderspielplatz sind vorgesehen. Bei Beantragung einer Baugenehmigung ist die Berechnung und der Nachweis entsprechend den Vorgaben der gemeindlichen Satzungen zu führen.

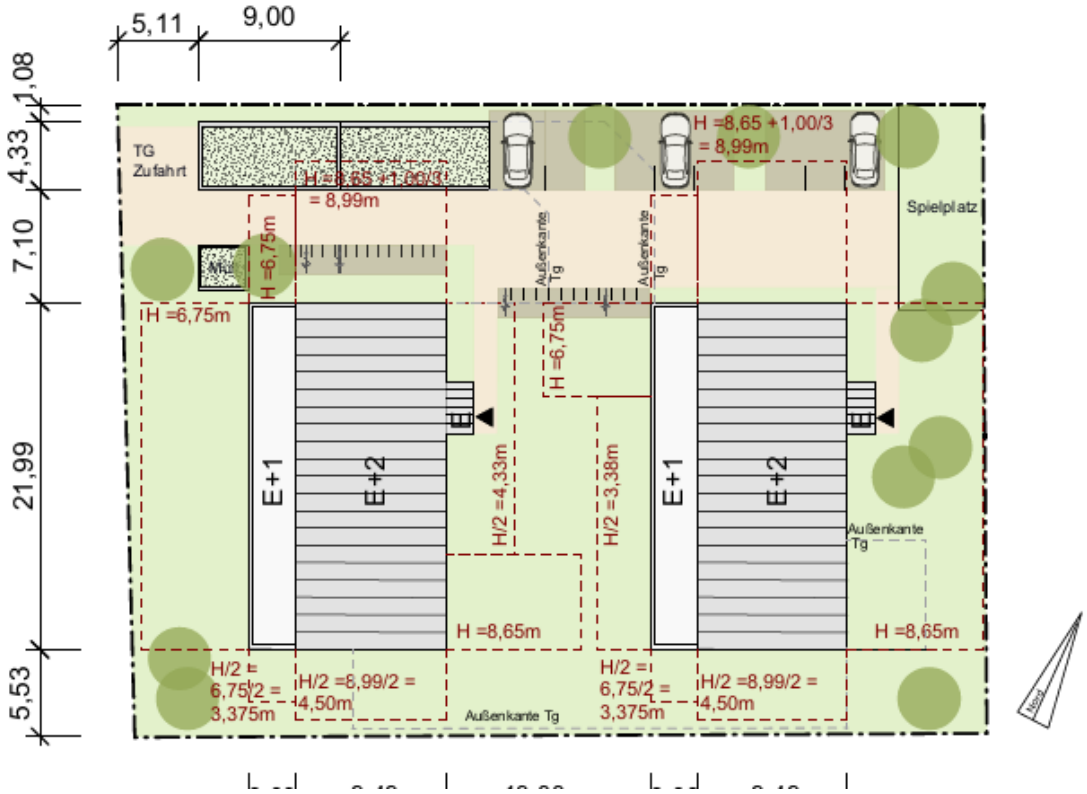
Auf dem Grundstück befindet sich Baumbestand. Dieser wird augenscheinlich nicht oder nur im geringem Umfang erhalten bleiben können. Mit Blick auf die Baumschutzverordnung wurde daher ein Baumbestandsplan nachgefordert. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sollte auch die artenschutzrechtlichen Aspekte geprüft werden, daher wird das Landratsamt um Beteiligung der UNB im weiteren Verfahren gebeten.

Die Lage des Vorhabens kann dem Plan in der Anlage entnommen werden.
Die geplanten Gebäude werden wie folgt dargestellt:




SYSTEMSCHNITT

SYSTEMANSICHT




**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Von-Halt-Straße 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 764, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**
Lageplan Fl.Nr. 764