



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/004/2021

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 09.02.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	01.03.2021		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 12,13 und 13/11 der Gmkg. Giggenhausen, Antragsteller: Eva Feldmann-Geiger

Sachverhalt:

Für die Grundstücke Kirchgasse 10, 10a und 10b in 85376 Giggenhausen wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Die Antragstellerin beabsichtigt die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken rückzubauen und durch neue Gebäude zu ersetzen. Mit dem Vorbescheid soll die Zulässigkeit der geplanten Bebauungen geklärt werden.

Wie dem Lageplan zum TOP entnommen werden kann sollen auf den Fl.Nrn. 12, 13 und 13/11 der Gmkg. Giggenhausen vier Reihenhäuser errichtet werden. Auf einem derzeit unbebauten Teil des Grundstücks mit der Fl-Nr.13 Gmkg. Giggenhausen soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Es sollen jeweils zwei Vollgeschosse entstehen. Höhe der Traufe ca. 6,20 m und First ca. 8,40 m.

Folgende Fragen zum Vorbescheid wurden gestellt:

1. Ist das Einfamilienhaus auf der Flurnummer 13 der Gmkg. Giggenhausen planungsrechtlich zulässig?
2. Können die Reihenhäuser in dieser Lage (ca. 5m von der nördlichen Grenze) so realisiert werden?

Hinsichtlich der Lage des Einfamilienhauses ist vom bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB auszugehen. Da weder eine Privilegierung oder Hinweise auf eine Zulässigkeit eines sonstigen Vorhabens erkennbar sind, ist das geplante Einfamilienhaus dementsprechend nicht genehmigungsfähig.

Die geplanten Reihenhäuser sollen in etwa der bisherigen Größe der Gebäude (jedoch einige Meter Richtung Norden verschoben) errichtet werden. Diese Gebäudezeile dürfte sich zumindest überwiegend im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch

(BauGB) befinden und könnte damit grundsätzlich zulässig sein. Im Vorbescheid ist hinsichtlich der Stellplätze keine Aussage vorhanden, es scheint fraglich, ob diese in der erforderlichen Anzahl für vier Reihenhäuser auf den Grundstücken nachgewiesen können. Ebenso fraglich erscheinen die notwendigen Abstandsflächen. Da aber die Klärung dieser Fragen nicht Bestandteil des Vorbescheids ist, müssen diese Themen auf das endgültige Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag 1:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Reihenhäusern auf den Grundstücken Kirchgasse 10 a und b in 85376 Giggerhausen, Flur-Nrn. 12, 13 und 13/11 Gmkg. Giggerhausen, das gemeindliche Einvernehmen. Die Einhaltung der Abstandsflächen und der Nachweis der Stellplätze in der erforderlichen Anzahl nach gemeindlicher Satzung sind beim Bauantrag nachzuweisen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 13 Gmkg. Giggerhausen, das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan G 12, 13 und 13/11