



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/038/2021

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 20.04.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

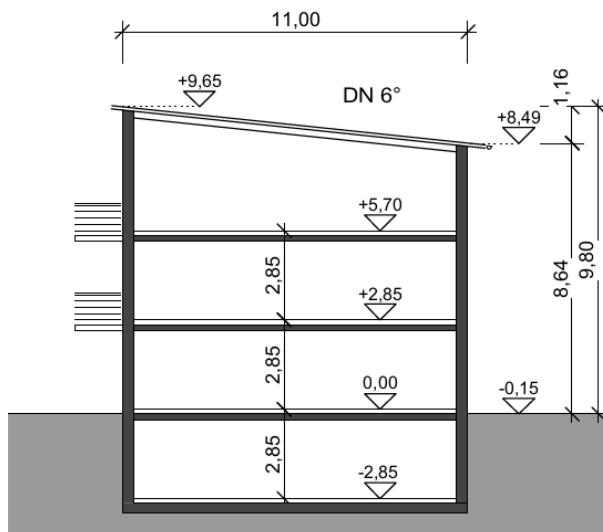
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	10.05.2021		öffentlich

***Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und
Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d,
85375 Neufahrn Flur-Nr. N 310/10, Gmkg. Neufahrn b. Freising, Antragsteller:
Özerdem, Pashtana und Sahin***

Sachverhalt:

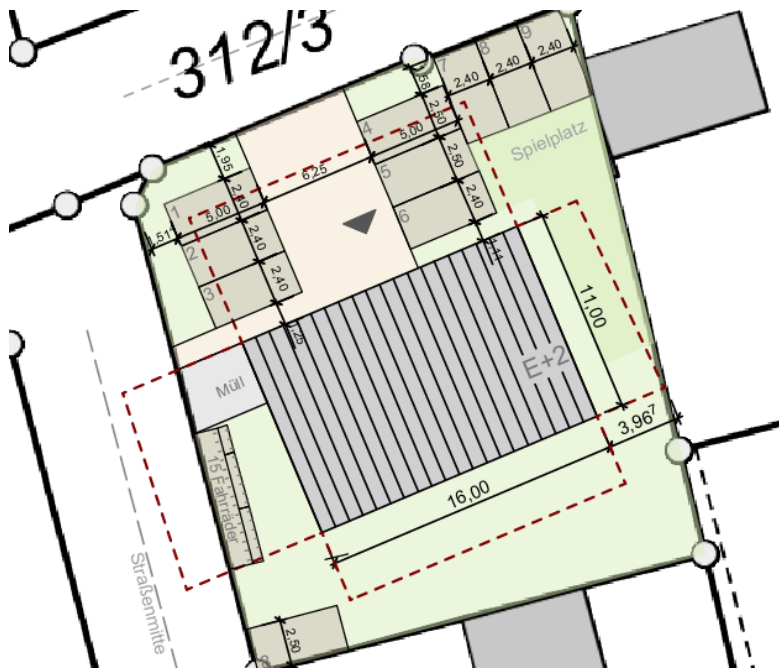
Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, Neufahrn, abzureißen und neu zu bebauen. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll abgefragt werden, ob die eingereichte Planung zulässig ist. Das Grundstück hat eine Größe von 726 m². In den Planunterlagen wird von 5 Wohneinheiten ausgegangen. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Folgend der Schnitt, eine Ansicht sowie der Grundriss:



SYSTEMSCHNITT





Konkret handelt es sich um die folgenden Fragestellungen:

1. Ist das geplante Maß der Nutzung wie in der Zeichnung dargestellt hinsichtlich der Punkte

Zahl der Vollgeschosse - EG + 1.OG + DG

Grundfläche - Haus: 17,00m x 16,00m 176,00m²

Überbaute Fläche gesamt 416,46 m²

Geschossfläche gesamt 528,00 m²

Höhe der baulichen Anlage - Wandhöhe: First - +9,65m, Traufe - +8,49m;

bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Ist die wie im Plan dargestellte Dachform zulässig?
3. Ist die Positionierung des Gebäudes wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?
4. Ist die Erschließung wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?
5. Sind die geplanten Stellplätze (PKW und Fahrrad) wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn zulässig?
6. Wird einer Abweichung zur Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze der Gemeinde Neufahrn § 4 Größe und Lage des Spielplatzes (2) Mindestabstand zu Fenstern von Schlaf- und Aufenthaltsräumen zugestimmt, da der vorgeschriebene Abstand von 10m nicht eingehalten werden kann.

Zu 1.

Hinsichtlich der geplanten Grundfläche des Gebäudes, der GR und der GF bestehen keine Bedenken. Umliegend befinden sich ausschließlich Satteldächer. Die Wandhöhen einiger Nachbarbebauungen liegen hier bei 6,70 m und die dazugehörigen Frsthöhen bei über 11 m. Die mit einem Pultdach geplante Neubebauung weist deutlich höhere Wandhöhen (9,65 m bzw. 8,49 m) auf und fügt sich daher nach Ansicht der Verwaltung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Zu. 2.

In der näheren Umgebung befinden sich ausschließlich Satteldächer.

Zu 3.

Hinsichtlich der Positionierung des Gebäudes bestehen keine Bedenken.

Zu. 4. und 5.

Gegen die Erschließung, sowie gegen die Standorte der geplanten Stellplätze für PKW und der Abstellplätze für Fahrräder bestehen keine Bedenken.

Zu. 6

Die gestellte Frage bzgl. der Abweichung von der Kinderspielsatzung kann im Vorbescheid nicht beantwortet werden, da weder die Größe und damit der Umfang des Spielplatzes klar erkennbar ist noch ob beispielsweise Fenster oder sonstige Öffnungen in unmittelbarer Nähe liegen.

Aufgrund der geplanten Wandhöhen sollte das Einvernehmen nicht erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Apothekenweg 4 d, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 310/10, Gem. Neufahrn b. Freising das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Flur-Nr.: N 310/10