



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/061/2021

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 26.05.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	28.06.2021		öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Duplexgaragen, Münchner Straße 9, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching, Flur-Nr. 2662/5 Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: Beate Wirth**

### Sachverhalt:

Für das Grundstück Münchner Straße 9, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching, Flur-Nr. 2662/5 Gmkg. Neufahrn b.Freising, mit einer Grundstücksgröße von 1.399 m<sup>2</sup> wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Auf dem mit einem bestehenden Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück soll im südlichen Teil ein neues Gebäude mit zwei Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> und drei Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 150 m<sup>2</sup> entstehen. Die bestehenden Garagen sollen zur Erfüllung des Stellplatznachweises durch Duplexparker ersetzt werden.

Fragen zum Vorbescheid:

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

Zahl der Vollgeschosse - EG + 1.OG + DG

Grundfläche des neugeplanten Mehrfamilienhauses -162,94 m<sup>2</sup>

GRZ gesamt 0,64

Geschossfläche Bestand + Neubau - 903,60 m<sup>2</sup>

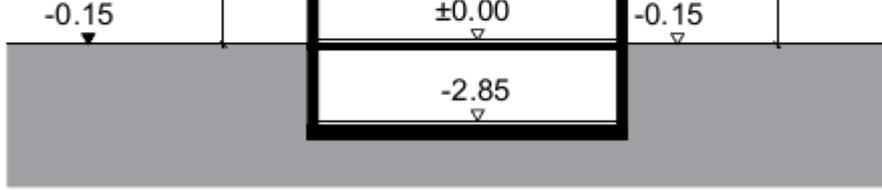
GFZ Neubau 0,63

Höhe der baulichen Anlage - Wandhöhe: First -11,835 m, Traufe - 6,60 m

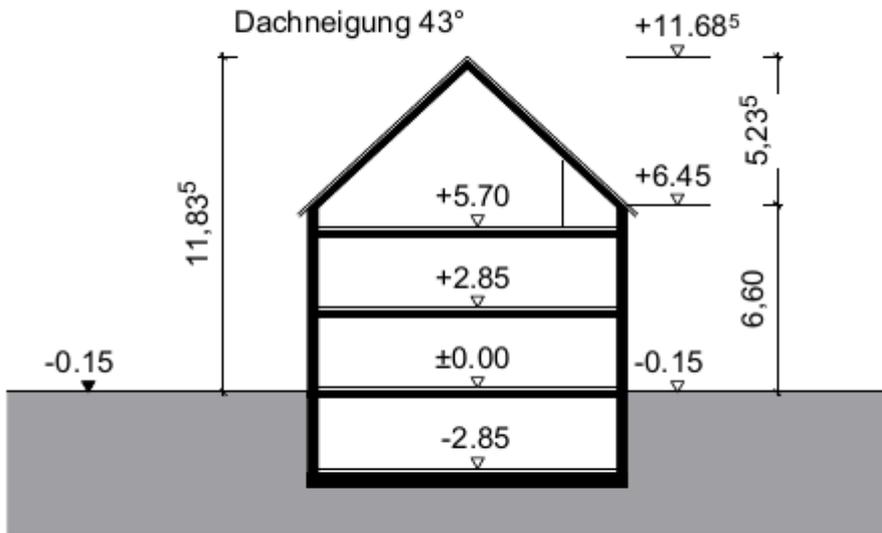
Dachneigung 43°

bauplanungsrechtlich zulässig?

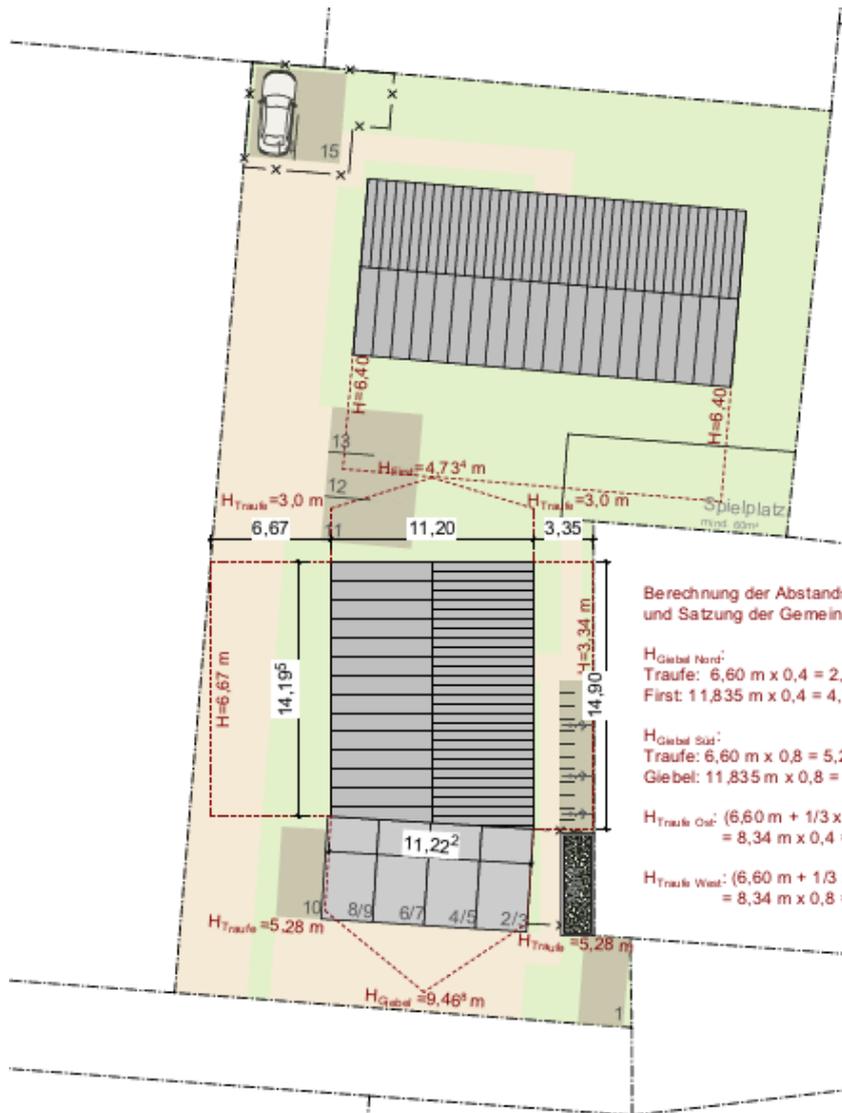
2. Ist die geplante Erschließung wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?
3. Sind die Stellplätze wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?



SYSTEMSCHNITT



SYSTEMSCHNITT



Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und muss sich daher in die Umgebung einfügen. Der Flächennutzungsplan sieht ein Dorfgebiet vor.

Zu den Fragen:

Die unter 1. gestellten Fragen bzgl. der Einfügung begegnen keinen Bedenken.

Die unter 2. abgefragte Erschließung über einen privaten Eigentümerweg abzweigend von der Münchner Straße ist planungsrechtlich zulässig. Eine grundbuchrechtliche Sicherung eines Geh- und Fahrrechts ist für eine gesicherte Erschließung erforderlich.

Zu Nr. 3: Die geplanten Stellplätze sind planungsrechtlich zulässig.

### Diskussionsverlauf:

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit vier Duplexgaragen auf dem Grundstück „Münchner Straße 9, 85375 Neufahrn b.Freising OT Mintraching“, Flur-Nr. 2662/5 Gmkg. Neufahrn b.Freising das gemeindliche Einvernehmen.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	:	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>
----------------------------------	---	-------------------	------------------	-------------------------------------	--

**Anlagen:**

Lageplan N 2662/5