



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/130/2022

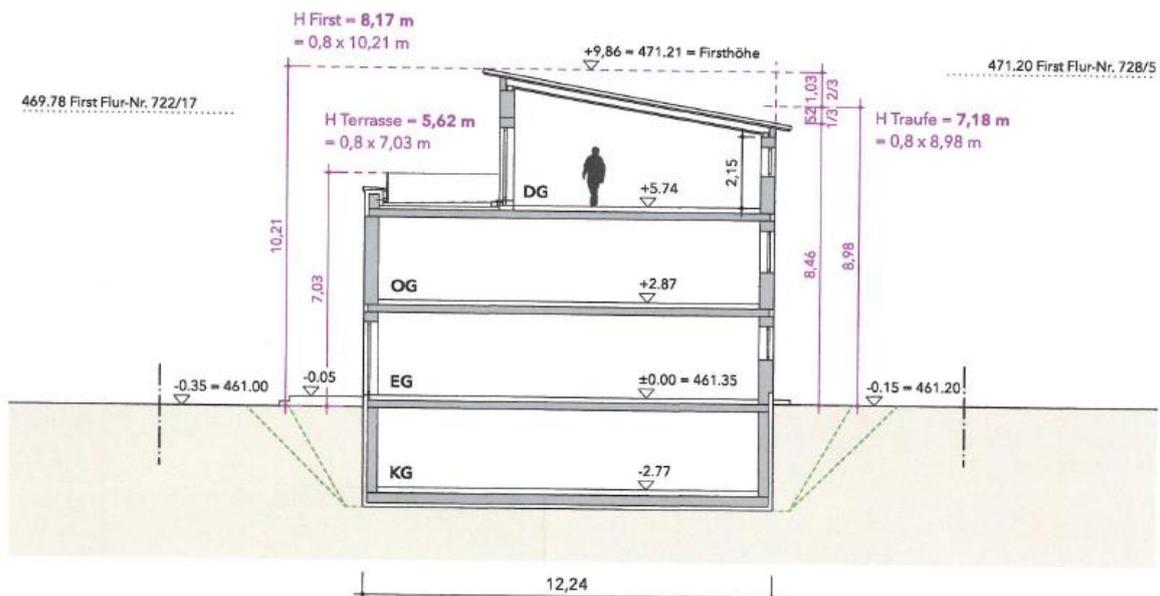
Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 07.09.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	19.09.2022		öffentlich

### **Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Beethovenstraße 3, 85375 Neufahrn Fl. Nr. 729, Gem. Neufahrn**

#### **Sachverhalt:**

Das aktuell 1505 Quadratmeter große Grundstück ist auf der Osthälfte der Fläche mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut. Auf der freien Westhälfte des Grundstücks ist nun die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Vollgeschossen und einem südseitig zurückversetzten Dachgeschoss mit Pultdach geplant. Straßenseitig ergibt sich eine Wandhöhe von 8,46 m.



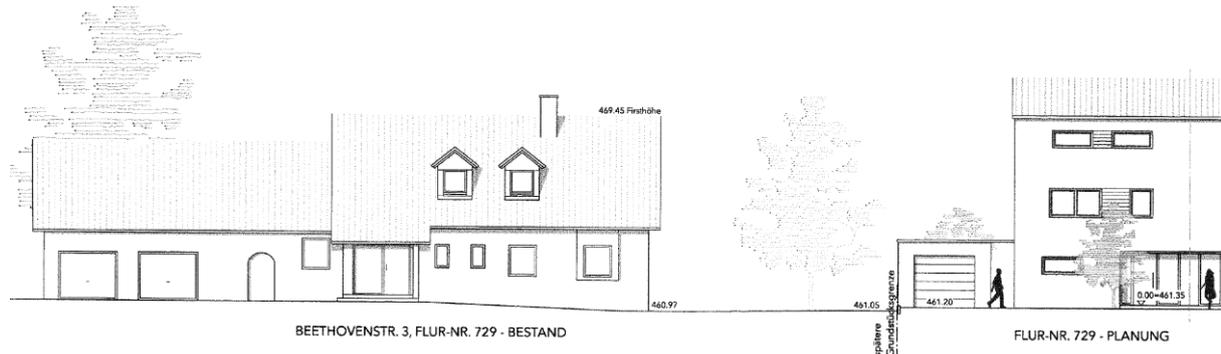
SYSTEMSCHNITT

M 1:200

Je Haushälfte ist eine Garage und ein Stellplatz vorgesehen sowie eine Fahrradabstellmöglichkeit hinter der Garage. Der Durchgang zwischen Wohngebäude und Garage ist mit 1,00 m jedoch zu schmal, um Fahrräder hindurch zu befördern. Dies kann jedoch durch verschmälern der mit 4,00 m relativ breiten Garagen verbessert werden.

Die Wohnfläche wurde im Antrag mit 192 Quadratmeter je Haushälfte angegeben. Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären dann drei Stellplätze je Haushälfte nachzuweisen.

Die Einfügung kann aufgrund der Wandhöhe kritisch gesehen werden. Das auf dem Grundstück befindliche Bestandsgebäude hat eine lediglich eingeschossige Wandhöhe und in der Nachbarschaft befindet sich noch ein weiteres eingeschossiges Gebäude. Vorherrschend sind zweigeschossige Gebäude mit ca. 6 m Wandhöhe.



Allerdings kann eine flächensparende Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage in Neufahrn auch positiv gesehen werden.

Frage 1 zielt auf die Vereinbarkeit der Planung mit der gemeindlichen Stellplatzsatzung und muss wie oben dargestellt verneint werden.

Frage 2 betrifft das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Einfügung. Hier werden eher weniger Probleme gesehen, auch wenn der ermittelte Versiegelungsgrad (71,3%) und Geschossflächenzahl (0,825) hoch erscheinen.

Frage 3 betrifft die Dachform (Pulldach) und die Firsthöhe im Hinblick auf die Einfügung und wird vom Bauamt als unkritisch beurteilt.

Frage 4 zielt auf die Inaussichtstellung einer Fällgenehmigung für 5 nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde geschützte Bäume. Nach Prüfung durch das Umweltamt kann dies nach Stellung eines Fällantrags und unter der Voraussetzung einer abgestimmten Ersatzpflanzung von 6 Bäumen erfolgen.

Aufgrund des Konflikts mit den Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann das Einvernehmen nicht erteilt werden.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Beethovenstraße 3, 85375 Neufahrn, Fl. Nr. 729 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

doc\_20220907125801