



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/137/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 10.10.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	07.11.2022		öffentlich

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

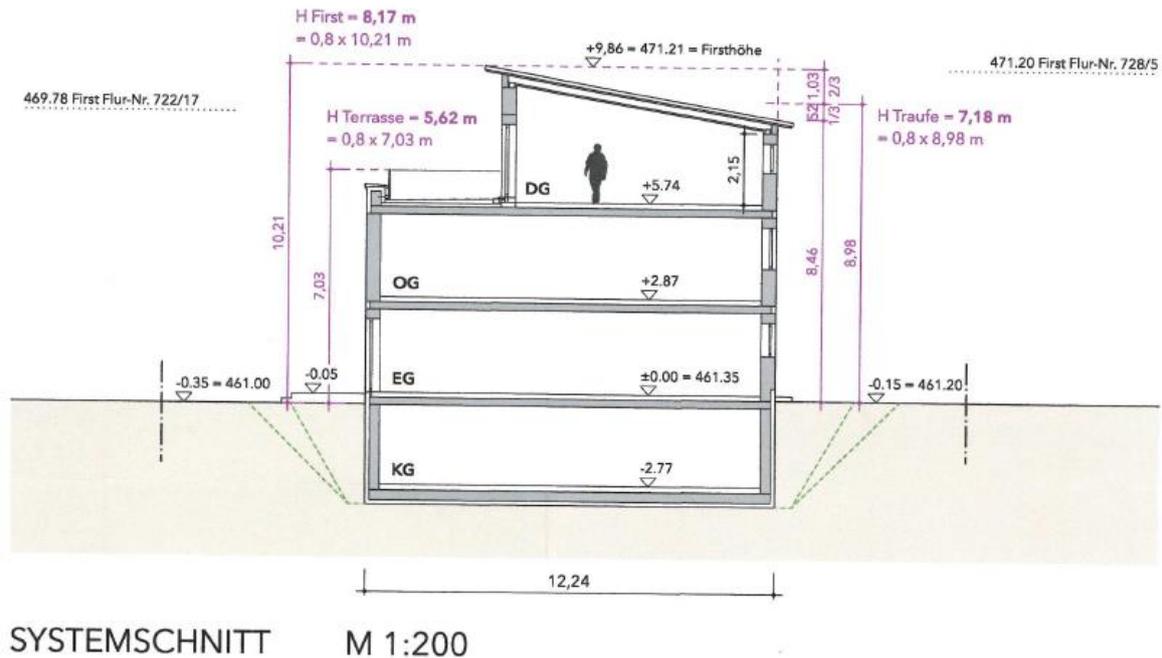
Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits in der letzten Sitzung des Ausschusses am 19.09.2022 behandelt (Bau/130/2022). Der Antrag wurde abgelehnt, da die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen waren.

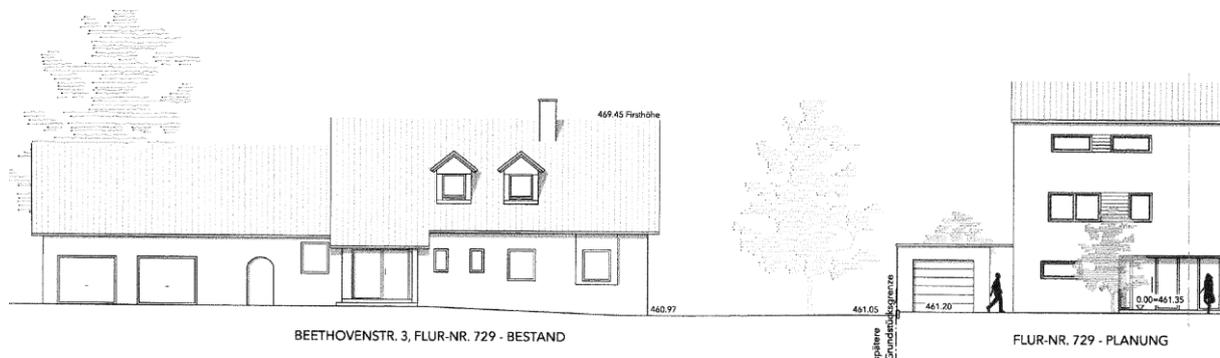
Zwischenzeitlich wurde die Planung überarbeitet. Die Garagen wurden etwas verkleinert und die nach gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlichen 3 Stellplätze je Doppelhaushälfte sind nun nachgewiesen.

Der Sachverhalt wird hier noch einmal dargestellt:

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.



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 ab. Aufgrund der neuen Planung kann die Vereinbarkeit nunmehr bejaht werden.

Frage 2 betrifft das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Einfügung. Hier werden eher weniger Probleme gesehen, auch wenn der ermittelte Versiegelungsgrad (70,4 %) und die Geschossflächenzahl (0,825) hoch erscheinen.

Frage 3 betrifft die Dachform (Pultdach) 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. Die Abstimmung hierzu wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

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:

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

Anlagen:

Lageplan Fl.-Nr. N 729