



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/143/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 13.10.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

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

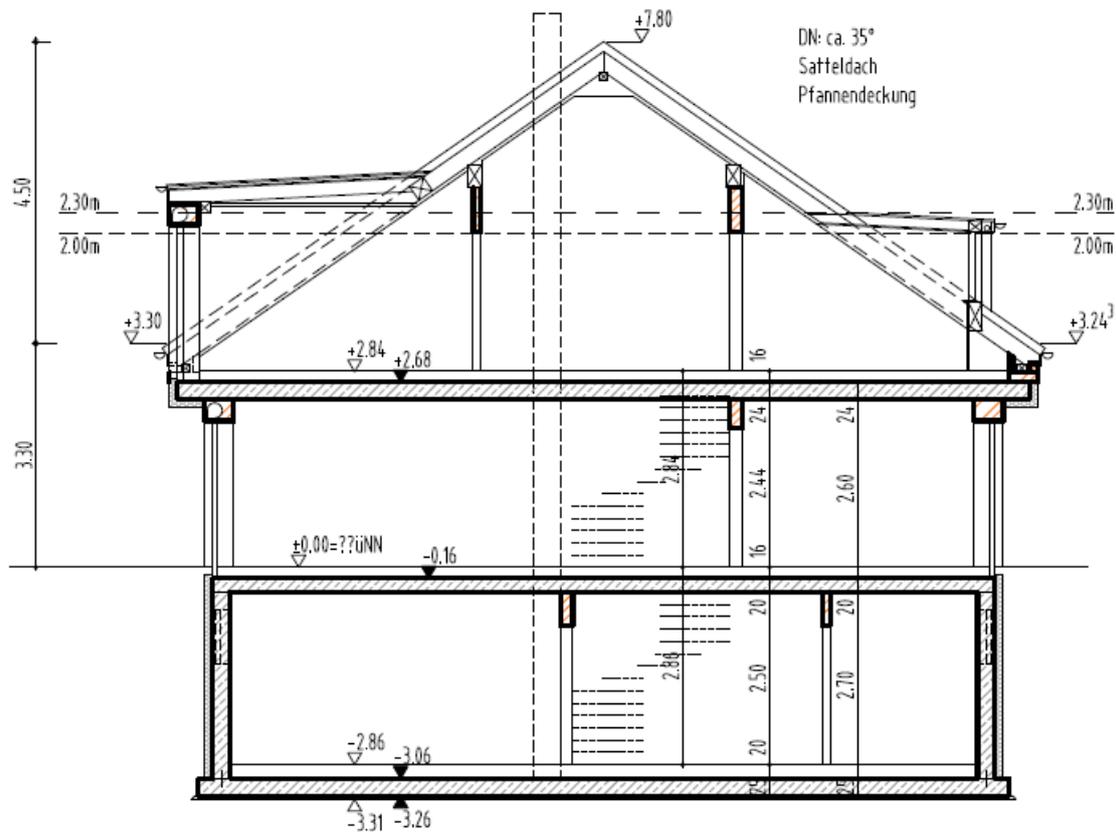
***Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhäusern mit Garagen und  
Stellplätzen auf dem Grundstück Lecherbergstraße 11, 11a, 13, 85376  
Fürholzen Fl.Nrn. 1838/1,-2,-3 Gem. Massenhausen***

### **Sachverhalt:**

Am südlichen Ortsrand von Fürholzen, an der Lecherbergstraße, sollen drei Doppelhäuser entstehen. Dafür ist geplant die bestehenden Gebäude auf den Fl.Nrn. 1838/1,-2,-3 Gem. Massenhausen abzureißen.

Geplant werden die Gebäude mit E + D, der Schnitt ist hier eingefügt:

# Systemschnitt



Der Antragsteller möchte mit dem Vorbescheid die folgenden Fragen klären:

- 1) Können die Grundstücke im Rahmen des § 34 BauGB Ersatz bebaut werden?
- 2) Kann dabei eine Firsthöhe von bis zu 8,00 m realisiert werden?
- 3) Kann dabei eine Wandhöhe von bis zu 3,50 m realisiert werden?
- 4) Kann die Bebauung im vorherrschenden Landschaftsschutzgebiet realisiert werden?  
Da auch für die Lecherbergstr. 17, 17a, 17b Baugenehmigungen erteilt wurden.
- 5) Kann dabei eine GFZ von 0,3 realisiert werden?
- 6) Kann dabei eine GRZ von 0,65 realisiert werden?

Zu 1) Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich nördlich der Lecherbergstraße „Wohnen“ dar. Entlang der Südseite ist „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist als Entscheidungsgrundlage allerdings nachrangig zu betrachten, da aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und insbesondere aufgrund der weiter westlich vor einigen Jahren entstandenen drei Einfamilienhäuser mittlerweile von Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch auszugehen ist.

Zu 2), 3), 5) und 6)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen keine Bedenken.

Zu 4)

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Tertiärer Hügelrand“. Die Untere Naturschutzbehörde, welche für die Beantwortung der Frage zuständig ist, wird im weiteren Verfahren durch die Bauaufsichtsbehörde beteiligt.

Die Grundstücke grenzen an der Westseite an ein Gewässer 3. Ordnung an. Mit dem Bauherrn wurde deshalb abgestimmt, dass alle baulichen Anlagen, also auch Stellplätze und

Garagen mit einem Abstand von mind. 5 m zum Gewässer geplant werden. Damit wird die Zugänglichkeit für Unterhaltsmaßnahmen (die Gemeinde ist für die Pflege Gewässer 3. Ordnung zuständig) gewährleistet.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Lecherbergstraße 13, 85376 Fürholzen, Fl.Nrn. 1838/1,-2,-3 Gem. Massenhausen 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:**

Lageplan Fl.-Nrn. M 1838-1,-2,-3