

## Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Yasmin Huber

Erstellungsdatum: 11.03.2024

### Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten, Aschheimer Straße 12a, Fl.Nr. 36/0, Gemarkung Feldkirchen

#### I. Vortrag

Mit Antrag vom 07.02.2024 wird der Gemeinde eine überarbeitete Planung vorgelegt.

Auf dem Grundstück Aschheimer Straße 12a sollen nach Abbruch des bestehenden Gebäudes zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen und 6 oberirdischen Stellplätzen zur Ausführung kommen. Haus 1 und 2 sind jeweils dreigeschossig geplant.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, wozu das Einvernehmen der Gemeinde Feldkirchen nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich ist.

Demnach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem WA, in welchem Wohnen allgemein zulässig ist. In der umliegenden Bebauung befinden sich überwiegend Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe (Werkstatt) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (vereinzelt Büronutzungen).

#### Folgendes ist geplant:

	Bebauung neu
Grundstücksgröße	2.235 m <sup>2</sup>
GR, GRZ I (nur Häuser)	GR 786,99 m <sup>2</sup> = GRZ I 0,35 GRZ II a
(zzgl. Stellplätze + Zufahrten)	GR 1.238,23 m <sup>2</sup> = GRZ IIa 0,55
GRZ II b (zzgl. Tiefgarage)	GR 1.795,10 m <sup>2</sup> = GRZ IIb 0,8
FH/WH	8,84 m
Flachdach	

Es sind gemäß gemeindlicher Satzung 44 Stellplätze, 42 Fahrrad-Stellplätze und 11 Motorradstellplätze nachzuweisen, die oberirdisch und in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Weiterhin ist ein Spielplatz im nördlichen Grundstücksbereich geplant. Die Tiefgaragendecke ist mit Intensiv-Begrünung und die Rampe mit Extensiv-Begrünung vorgesehen.

In der umliegenden Bebauung sind bereits Gebäude mit einer vergleichbaren überbauten Grundstücksfläche vorhanden. Es wird hierzu auf den beigefügten Lageplan mit entsprechender Darstellung verwiesen.

Die Kubatur des geplanten Neubaus liegt somit in der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauung.

Der Verwaltung liegt ein Schreiben vom Staatlichen Bauamt Freising vor, dass die TG-Zufahrt über die Aschheimer Straße genehmigt wird. Die Erschließungssituation wurde auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens von Obermeyer Infrastruktur aus München vom 22.01.2024 entsprechend der empfohlenen Variante 2 umgeplant. Hierzu wird auf die beigefügten Pläne verwiesen. Somit wird auch der Verkehrssicherungspflicht Rechnung getragen. Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die umliegende Bebauung ein.

## **II. Beschlussempfehlung**

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 21 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 38 Stellplätzen und 6 oberirdischen Stellplätzen, Aschheimer Straße 12a, Fl.Nr. 36/0, Gemarkung Feldkirchen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.