



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/017/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Christian Zue	Datum: 04.03.2015
----------------------	--------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.03.2015		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 107 "Wohngebiet an der Max-Anderl-Straße", Überarbeitung der Planung und nochmalige Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.10.2014 zum Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet an der Max-Anderl-Straße“ die Würdigung der während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Gleichfalls wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Im Rahmen einer sogenannten Planreifegenehmigung haben im Anschluss daran bereits einige Eigentümer Bauanträge für den Ausbau des Dachgeschosses vorgelegt. Auch wurden mehrere interessierte Anwohner im Bauamt vorstellig. Hierbei musste festgestellt werden, dass Bestrebungen existieren, den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nun zusätzlich möglichen Wohnraum für eine zweite Wohneinheit im Gebäude zu nutzen, da der Bebauungsplan bisher keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten enthält. Die Erschließung der zusätzlichen Wohneinheit wird hierbei über eine Außentreppe angedacht.

Zur Bestandssituation: Die bestehenden Wohngebäude dienen fast ausschließlich als Familienwohnungen. Ihr Grundrisstypus ist auf die klassische Familie, bestehend aus Elternpaar und zwei Kindern, ausgelegt. Andere, in heutiger Zeit häufiger bestehende Familienkonstellationen sind nicht realisierbar. Auch besteht keine Möglichkeit für einen Heimarbeitsplatz.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die Möglichkeit geschaffen werden, die geringe Wohnfläche pro Wohngebäude, die heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, zu vergrößern. Damit sichergestellt ist, dass die Mehrung der Wohnfläche auch tatsächlich den kleinen Wohneinheiten zugutekommt, sollte die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt werden, und zwar eine Wohneinheit pro Wohngebäude.

Eine größere Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude ist nicht vertretbar, weil sich neben den gestalterischen Veränderungen durch Außentreppe damit auch der Bedarf an Stellplätzen erhöhen würde. Die Unterbringung von zusätzlichen Stellplätzen ist wegen der beengten Situation in den Freiflächen des Planungsgebiets nahezu ausgeschlossen und würde, wo möglich, zu einer erheblichen Reduzierung der vorhandenen Grünflächen führen.

Weiter wurde im Rahmen der Detailplanungen zu den Dachausbauten festgestellt, dass einige Gebäudereihen in den Gebieten WA 2 und WA 3 von den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen hinsichtlich der Gebäudetiefe abweichen. Dieses muss im Bebauungsplan noch berücksichtigt werden.

Die unterschiedlichen Gebäudetiefen in den Teilgebieten WA 2a, 2b, 2c und WA 2d (von 9,635 m bis 10,42 m) erfordern entsprechend unterschiedliche Maße bei der Festlegung des Abstandes zwischen Firstlinie und firstseitiger Baugrenze (der Gauben). Die traufseitige Baugrenze der Gauben ist so zu bemessen, dass eine übliche Brüstungshöhe der in den Gauben liegenden Fenster entsteht.

In den Baugebieten WA 3a und WA 3c weisen die bestehenden Baukörper eine geringere Tiefe auf (WA 3a ca. 9,05m, WA 3c ca. 9,635 m), was zur Folge hat, dass bei der Dachneigung der Gauben von den sonst im gesamten Planungsgebiet festgelegten 15° geringfügig abgewichen werden muss (WA 3a = 10°, WA 3c = 12°), um innen eine Stehhöhe von ca. 2,00 m zu ermöglichen.

Auch weisen die Gebäude in den Teilgebieten WA 1a bis WA 1d auf der Gartenseite unterschiedlich ausgeführte Arten von Lage und Form der Außenwand auf. Aus diesem Grund sollen differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete getroffen werden (insbesondere in den Schemaschnitten).

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet an der Max-Anderl-Straße“ wieder aufzunehmen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist entsprechend dem Sachvortrag zu überarbeiten. Sodann wird die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Bürger und Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

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