



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/120/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 26.08.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	21.09.2015		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77 "Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße", Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde betreibt für den Bereich Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße und Sepp-Manger Straße das Bebauungsplanverfahren Nr. 77.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich entsprechend der Beschlüsse zur Würdigung des Flughafen- Planungs- und Bauausschusses vom 04.11.2013 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet.

Weiter wurden die drei großen im Gebiet befindlichen Kinderspielplätze entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2013 als öffentliche Kinderspielplatzflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) dargestellt. Der Umfang der drei öffentlichen Spielflächen wurde hinsichtlich der Größe aneinander angeglichen und die dazugehörigen Rahmenpflanzungen wurden mit einbezogen. Es wurde eine neue Textfestsetzung eingefügt: „Die als öffentlich festgesetzten Spielplätze sind durch Begründung entsprechender Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde in deren Verfügungsgewalt zu übernehmen. Die öffentlichen Spielplätze werden von der Gemeinde angelegt und gewartet und ihr Bestand als öffentlicher Spielplatz gesichert.“

In Abstimmung mit der von der Gemeinde mandatierten Rechtsberatung, Herrn Dr. Siebeck, wurden im Bebauungsplan insbesondere folgende weitere Änderungen vorgenommen:

- Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen mit Nebenanlagen wurde geändert: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für zusätzliche Wärmedämmungen an der Außenhaut von Gebäuden.
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden,

soweit sie der Unterbringung von Mülltonnen, Müllcontainern oder Fahrrädern dienen.

- Einfriedungen sind zum Schutz von Wohnungsgärten und Bewohnergärten in Verbindung mit den festgesetzten Hecken zulässig. Es ist nicht zulässig, die privaten Grünflächen einzufrieden. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) und Sockel sind, mit Ausnahme entlang der Gärten zur Echinger Straße (Flur-Nr. 752/5) nicht zulässig. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.
- Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Rasenbewuchs zu bepflanzen, sofern nicht Festsetzungen für den Erhalt oder die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern getroffen wurden.
- Auf der Fläche für Stellplätze sind Carports nur ausnahmsweise zulässig.
- Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.
- Die Pflanzenarten Weißdorn, Eberesche und Feuerdorn wurden wg. der Gefahr der bakteriellen Erkrankung mit Feuerbrand aus der Vorschlagliste für Gehölze gestrichen.
- Die Planfestsetzung für die privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurde modifiziert: Die eigenständige Gestaltung und Funktion der privaten Grünfläche ist in der Begründung dargelegt. Die Zone für mögliche Bewohnergärten/Wohnungsgärten ist von der Planfestsetzung ausgenommen.
- Die Planfestsetzung zu den mit Geh- und/oder Fahrrecht zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurde erweitert Alle Wegverbindungen zu den öffentlichen Spielplätzen wurden einbezogen.
- Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Des Weiteren wurden folgende Nachträge in der Bauleitplanung vorgenommen:

- Korrektur der Parkplatzanlage auf Flur-Nr.748/65 im Plan und in der Stellplatzbilanz (Anlage 1 und 7)
- Aktualisierung der bestehenden Spielflächen im Plan und in der Flächenbilanz (Anlage 1 und 7)
- Korrekturen zu Bestandsbäumen nach aktuellem Stand, insbesondere Fällungen und geplante Pflanzungen entlang Gebäudezeile Carl-Diem-Str. 9a-d (zwischen Eingangsweg und Tiefgarage)

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss beschließt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 „Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger Straße“ (Stand 21.09.2015) für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Die Bauverwaltung wird beauftragt das Verfahren durchzuführen.

Beratungsergebnis:

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