



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/167/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 27.07.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	26.09.2017		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 77

"Christl-Cranz-Straße, Carl-Diem-Straße, Sepp-Manger-Straße";

Würdigung Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2;

Bauverwaltung Gemeinde Neufahrn

Sachverhalt:

Stellungnahme der Bauverwaltung Gemeinde Neufahrn

Unter Berücksichtigung der Würdigung zu den Stellungnahmen der Bürger und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange empfiehlt die Bauverwaltung in Absprache mit der juristischen Beratung der Gemeinde Neufahrn den Bebauungsplan Nr. 77 wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung am 25.04.2016 die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag beschlossen.

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Festsetzungen durch Planzeichen			
Punkt 2. Überschrift geändert:	Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 BauGB und Gemeinschaftsanlagen §9(1)22 BauGB	Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 BauGB	
Punkt 2. Text geändert: zu Planzeichen 4	Tiefgarage	Tiefgarage, einschließlich Zufahrten	
Punkt 3. Überschrift geändert:	Flächen für den Gemeinbedarf §9 (1) 5 BauGB	Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9 (1) 22 BauGB	
Punkt 3 Text geändert zu Planzeichen 1	Öffentlicher Spielplatz	Spielplätze (Spielplatz I, II und III) (s. Satzungstext)	Ergänzt wurde: Benennung Spielplatz I,II,III Geändert wurde: das jeweilige Planzeichen
Punkt 3 Planzeichen 2 ergänzt		Planzeichen Tiefgarage Text: Tiefgarage einschließlich Zufahrten	Geändert wurde: Planzeichen TG auf FINr.748/65
Punkt 6. Überschrift geändert	Private Grünfläche § 9 (1) 15	private Grünfläche mit Pflanzbindungen und -geboten §9(1)15 und § 9(1) 25	
Punkt 6. Text geändert zu Planzeichen 1	Private Grünfläche	private Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung, mit Pflanzbindungen und -geboten (s. Satzungstext)	Planzeichen in Legende wurde geändert: grün unterlegt
Punkt 8 Planzeichen 1+2 zusammengefasst	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Satzungstext) Fahrrecht zugunsten der Gemeinde (s. Satzungstext)	Mit Geh- und / oder Fahrtrechten in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Flächen (s. Satzungstext)	Ergänzungen zur Darstellung Wegerecht Bereich Nord: Weg von Carl-Diem-Str. zur Christl-Cranz-Str. entlang HNrn. Carl-Diem-Straße 9a-d - Weg von Carl-Diem-Str. bis Spielplatz II entlang HNrn. Carl-Diem-Straße 3a-d

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
			<p>- Gehrecht auf Gehsteig vor Gebäuden Sepp-Manger-Straße 3a und 3b FlurNrn. 748/56 und 748/113)</p> <p>Bereich Mitte: - Abzweigender Fußweg zur Christl-Cranz-Straße auf FlurNr. 748/91</p> <p>Bereich Süd: Gehrecht bis zu den Hautüren von Sepp-Herberger-Straße 17 und 19</p> <p>- Wege zur Sparkasse und den weiteren Geschäften an der Christl-Cranz-Straße</p> <p>Weg von der Christl-Cranz-Str. zum Innenhof, zwischen TG-Zufahrt und HNr. Christl-Cranz-Str. 6</p> <p>An allen Wegen mit Dienstbarkeit wurden Maßangaben zur Wegebreite ergänzt</p>
Hinweise durch Planzeichen			
Text geändert zu 11. Planzeichen zu Hinweisen	Begrünte Fläche auf Baugrundstücken	Haus- und Wohngärten auf Baugrundstücken (Art.7 Abs.1 BayBO 2008)	
Plandarstellung geändert zu 17. Planzeichen zu Hinweisen	Nachrüsten des 2. Rettungsweges durch Maßnahmen am Gebäude	unverändert	<p>Planzeicheneintrag verschoben/ergänzt</p> <p>Sepp-Mangerstr. 1a, 1b: je 2x</p> <p>Sepp-Mangerstr. 1c: 1x</p> <p>Carl-Diem-Str. 11d: 2x</p> <p>Carl-Diem-Str. 11a-11c: 5x</p>

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Festsetzungen durch Text			
Punkt 1.1.1 Text geändert	Im Allgemeinen Wohngebiet werden ausschließlich Nutzungen nach § 4(2) Nrn. 1-3 BauNVO zugelassen.	Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zulassung von Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO ausgeschlossen.	
Punkt 1.1.2 Text geändert	Im Mischgebiet werden ausschließlich Nutzungen nach § 6(2) Nrn. 1-5 BauNVO zugelassen.	Im Mischgebiet sind die Zulassung von Nutzungen nach § 6(2) 6-8 BauNVO und von Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen.	
Punkt 1.2 Überschrift geändert	Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen	Flächen für Nebenanlagen	
Punkt 1.2.3 (neu) eingefügt		Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FlNr. 752/5 sind – auch in Fällen von Grundsteilungen - bestimmt der Wohn- und Mischgebietenutzung der FlNr. 752/5 zu dienen. In den Fällen von Grundstücksteilungen ist dies dauerhaft sicherzustellen.	
Punkt 1.2.4 (= Punkt 1.2.3 alt)	Die festgesetzten Flächen für Spielplätze sind dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gemäß der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung in der Fassung vom 11.04.2005 mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen. Die Anforderung nach befestigten Flächen für Bewegungsspiele entfällt. Die Kinderspielplatzsatzung vom 11.04.2005 gilt nicht für die dinglich gesicherten öffentlichen Spielplätze.	Die festgesetzten Flächen für Spielplätze sind dauerhaft sicherzustellen. Sie sind gemäß der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung in der <u>Fassung der Änderung vom 25.05.2009</u> mit Spiel- und Sitzangeboten auszustatten und zu begrünen. Die Anforderung nach befestigten Flächen für Bewegungsspiele entfällt. (4. Satz entfällt)	
Punkt 1.3 Überschrift geändert Zwischenüberschriften eingefügt	Gemeinbedarfsfläche „öffentlicher Spielplatz“	Flächen für Gemeinschaftsanlagen <i>Zwischenüberschrift 1</i> Oberirdische und Tiefgaragenstellplätze (Gemeinschaftsanlagen) <i>Zwischenüberschrift 2</i> Spielplätze (Gemeinschaftsanlagen)	

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Punkt 1.3.1 eingefügt		Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2 gelten sinngemäß	
Punkt 1.3.2 eingefügt		Die oberirdischen und Tiefgaragenstellplätze auf FINr. 748/65 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt: 748/56, 748/57, 748/58, 748/59, 748/60, 748/62, 748/63, 748/64, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/113	
Punkt 1.3.3 eingefügt		Die oberirdischen Stellplätze auf FINr. 748/76 sind folgenden Wohnbaugrundstücken zu dienen bestimmt: 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/77, 748/78, 748/79, 748/9, 748/91, 748/92, 748/111, 748/112.	
Punkt 1.3.4 eingefügt		Der Spielplatz I auf dem Grundstück FINr. 748/65 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Nord zu dienen bestimmt: FINrn.: 748/56, 748/57, 748/58, 748/59, 748/60, 748/62, 748/63, 748/64, 748/66, 748/67, 748/68, 748/69, 748/113, 748/115.	
Punkt 1.3.5 eingefügt		Der Spielplatz II auf dem Grundstück FINr. 748/70 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 folgender Grundstücke des Bereichs Mitte zu dienen bestimmt: FINrn.: 748/70, 748/71, 748/72, 748/73, 748/74, 748/75, 748/77, 748/78, 748/79, 748/9, 748/91, 748/92, 748/93, 748/111, 748/112.	
Punkt 1.3.6 eingefügt		Der Spielplatz III auf dem Grundstück FINr. 752/5 ist der Erfüllung der Spielplatzherstellungs- und Unterhaltungspflicht gem. Art. 7 BayBO 2008 der gesamten Wohnbebauung des Bereichs Süd auf dem Grundstück FINr. 752/5 zu dienen bestimmt.	

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Punkt 1.3.7 (Punkt 1.3.1 alt) Text geändert	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.	Für die als Gemeinschaftsanlagen festgesetzten Spielplätze sind erforderlichenfalls Dienstbarkeiten anzuordnen a) zu Gunsten der Grundstücke, denen die Spielplätze zu dienen bestimmt sind, b) zu Gunsten der Gemeinde. Die Spielplätze werden erforderlichenfalls von der Gemeinde in deren Verfügungsgewalt übernommen, angelegt, gewartet und in ihrem Bestand gesichert.	
Punkt 1.4 (Punkt 1.5 alt) Text Überschrift geändert	Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen	Verkehrsflächen, mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen	
Punkt 1.4.1 (Punkt 1.5.1 alt) Text geändert	Die mit einem Gehrecht belasteten Wege sind in der Breite der bestehenden Wege für die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern, durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde. Die Unterhaltungspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	Die mit einem Gehrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§1090-1093 BGB) in der angegebenen Breite für die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit zu sichern. Die Unterhaltungspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	
Punkt 1.4.2 (Punkt 1.5.2 alt) Text geändert	Die mit einem Fahrrecht belasteten Wege sind in einer Breite von 3,5m für das Befahren mit gemeindlichen Fahrzeugen zur Wartung der öffentlichen Kinderspielplätze zu sichern durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde. Die Unterhaltungspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	Die mit einem Fahrrecht zu belastenden Wege sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde (§§1090-1093 BGB) in einer Breite von 3,5 m für das Befahren mit gemeindlichen Fahrzeugen zur Wartung der Kinderspielplätze I, II und III zu sichern. Die Unterhaltungspflicht verbleibt beim Grundeigentümer.	
Punkt 1.7.3 (Punkt 1.8.3 alt)	Die im Plan festgesetzten "privaten Grünflächen" sind mit Rasenbewuchs zu bepflanzen, sofern nicht ...	Die im Plan festgesetzten "privaten Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung" werden überdeckt mit dem Bepflanzungsgebot nach § 9 (1) Nr.25 BauGB. Sie sind mit Rasenbewuchs zu bepflanzen, sofern nicht Festsetzungen für den Erhalt oder die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern getroffen wurden.	

	Stand 21.09.2015	Stand 13.04.2016	Plandarstellung
Örtliche Bauvorschriften			
Punkt 2.1.2 Text geändert	Einfriedungen in den festgesetzten "privaten Grünflächen" sind nicht zulässig. Einfriedungen zum...	Einfriedungen in den festgesetzten "privaten Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung" sind nicht zulässig. Einfriedungen zum Schutz von Wohnungsgärten und Bewohnergärten sind in Verbindung mit den festgesetzten Hecken zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Bretterwände) und Sockel sind, mit Ausnahme entlang der Gärten zur Echinger Straße (FlurNr. 752/5) nicht zulässig. Ansonsten gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.	
Hinweise durch Text			
Punkt 3.1.5 eingefügt		Bei vorhandenen und geplanten Kinderspielplätzen ist Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Amtlich ausgewiesene Kinderspielplätze sind nach den Maßstäben des öffentlichen Gesundheitswesens zu bewerten.	
Punkt 3.2.2	Es gilt die Kinderspielplatzsatzung vom 11.04.2005 der Gemeinde Neufahrn soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.	Es gilt die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn in der Fassung der Änderung v. 25.05.2009 soweit keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.	
Punkt 3.4.1 eingefügt		Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens München. Die zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVG beträgt 544 m ü. NN.	
Verfahrensvermerke			
Punkt 7 eingefügt		Die erneute Auslegung (§ 4a (3) Satz 1-4 BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ...hat in der Zeit vom.... bis....stattgefunden.	

Die Änderungen bzw. Ergänzungen machen eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 erforderlich. Die Auslegungsfrist wird jedoch auf zwei Wochen verkürzt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend geändert.

Beratungsergebnis:

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