



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/048/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 29.03.2018
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	23.04.2018		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 95 "Neufahrn Ost"

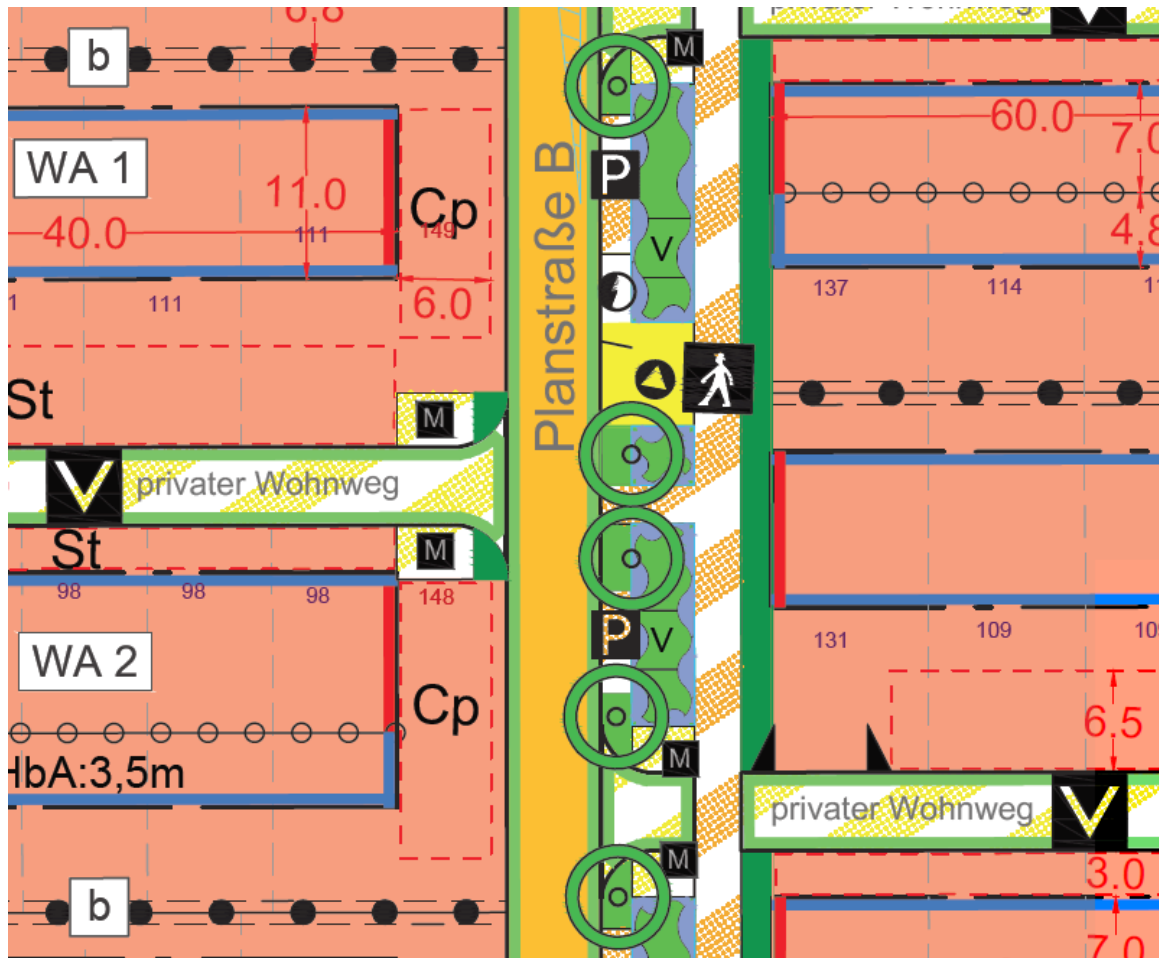
Beschlüsse zu Planänderungen und Freigabe der Planung für das Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Sachverhalt:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat sich in seinen Sitzungen am 21.09.2015 und 14.12.2015 mit der Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) beschäftigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend überarbeitet. Im Rahmen der Aufbereitung für die Öffentlichkeitsbeteiligung und nach Rücksprache mit dem anwaltlichen Vertreter ergaben sich folgende Punkte:

1. Straßenbegrenzungslinie
Im Entwurf des Bebauungsplanes war bisher keine Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Das ist die (grüne) Linie, durch die die äußeren Grenzen öffentlicher und privater Verkehrsflächen festgelegt sind. Diese sollte noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
2. Flächen für die Mülltonnen der Einzel- Doppel- und Reihenhäuser
Zur Unterbringung bzw. Aufstellung der Mülltonnen am Tag der Abholung sind für die Einzel- Doppel- und Reihenhäuser entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Planstraßen A und B private Müllsammelstellen vorzusehen. In den Bebauungsplan wurden hierfür geeignete Flächen aufgenommen. In dem unten eingefügten Planausschnitt sind diese exemplarisch mit einem weißem „M“ auf schwarzem Hintergrund dargestellt.



3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß dem bisherigen Satzungstext waren Einfriedungen der privaten Grünflächen in Teilbereichen des Plangebietes nur mit einem Abstand von 0,5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Obwohl diese Festsetzung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert wäre, ist eine Kontrolle der Umsetzung durch die Bauaufsichtsbehörde schwierig. Auch von Seiten der privaten Grundstückseigentümer besteht meist keine Bereitschaft, zugunsten des Straßenbildes mit der Einfriedung zurückzubleiben und den so entstehenden Grünstreifen zu pflegen. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung zum vorgenannten Abstand ersatzlos entfallen zu lassen.

4. Dachformen der Reihen- und Doppelhäuser

Für die Reihen- bzw. Kettenhäuser im WA 1, für die Doppelhäuser im WA 12 sowie die Reihenhäuser im WA 4 sind bislang sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-40° oder alternativ Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung zulässig. Entsprechend den Festsetzungen ist das erste errichtete Gebäudedach für die anderen Gebäude in der jeweiligen Zeile bindend. Die Idee der Festsetzung ist eine attraktive Durchmischung des Gebietes. Die entstehende Dachlandschaft soll belebt werden. Diese Möglichkeit stößt bei der rechtsanwaltlichen Vertretung der Eigentümer auf Bedenken, da der jeweils erste Bauherr die Dachform und die Dachneigung vorgibt. Es soll daher eine konkrete Art des Dachtyps im Bebauungsplan festgelegt werden. Um jedoch die gewünschte Möglichkeit einer Durchmischung des Gebietes nicht aufzugeben, empfiehlt die Bauverwaltung die folgende Regelung:
Die Reihen- bzw. Kettenhäuser im WA 1, die Doppelhäuser im WA 12 sowie die Reihenhäuser im WA 4 sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20-40° zu erstellen. Ausnahmsweise können diese, wenn sich alle Eigentümer einer Häuserzeile einig sind, mit einem Pultdach mit maximal 10° errichtet werden. Die Gebäudezeile ist dann einheitlich mit einem Pultdach derselben Dachneigung zu errichten.

Die Bauverwaltung empfiehlt den so überarbeiteten Bebauungsplan für das Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Überarbeitung des Bebauungsplanes entsprechend der im Sachvortrag genannten Punkte Nummern 1-4.

Der so überarbeitete Bebauungsplan wird für das Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Beratungsergebnis:

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