



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/117/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 21.08.2019
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	21.10.2019		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 123

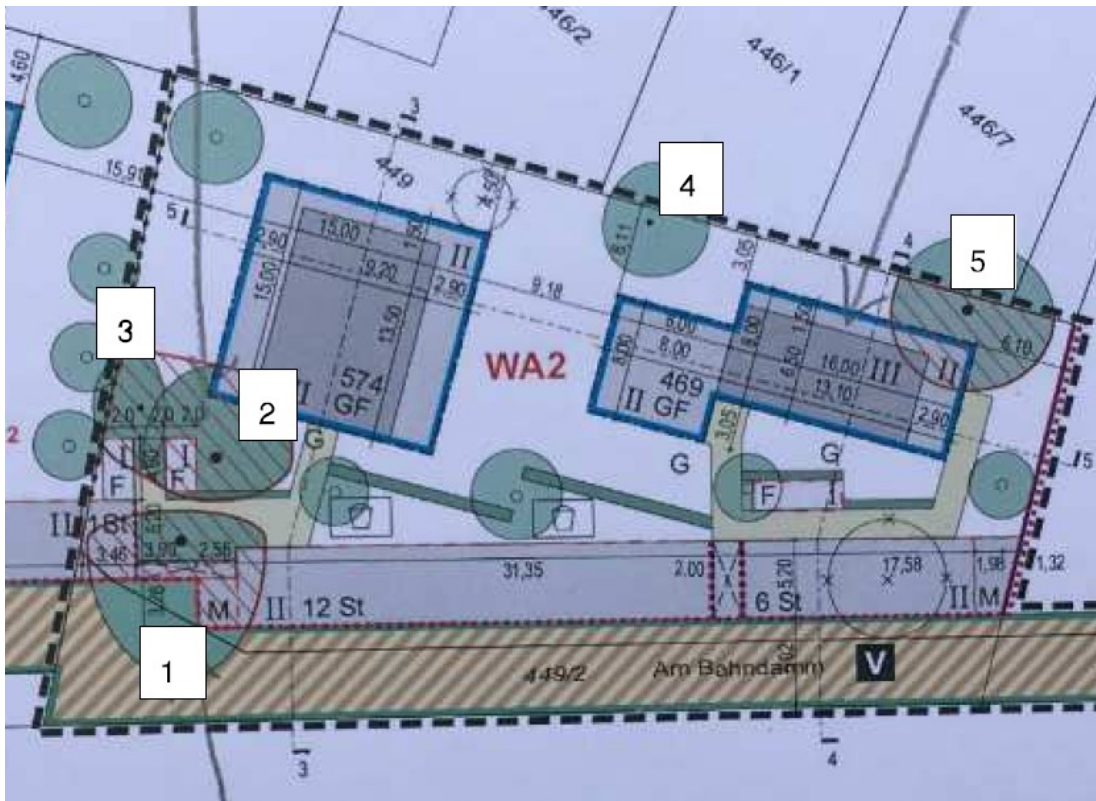
"Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm" 1. Änderung; Vorstellung der Planung und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 beschlossen, den seit 16.03.2017 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm“ zu ändern.

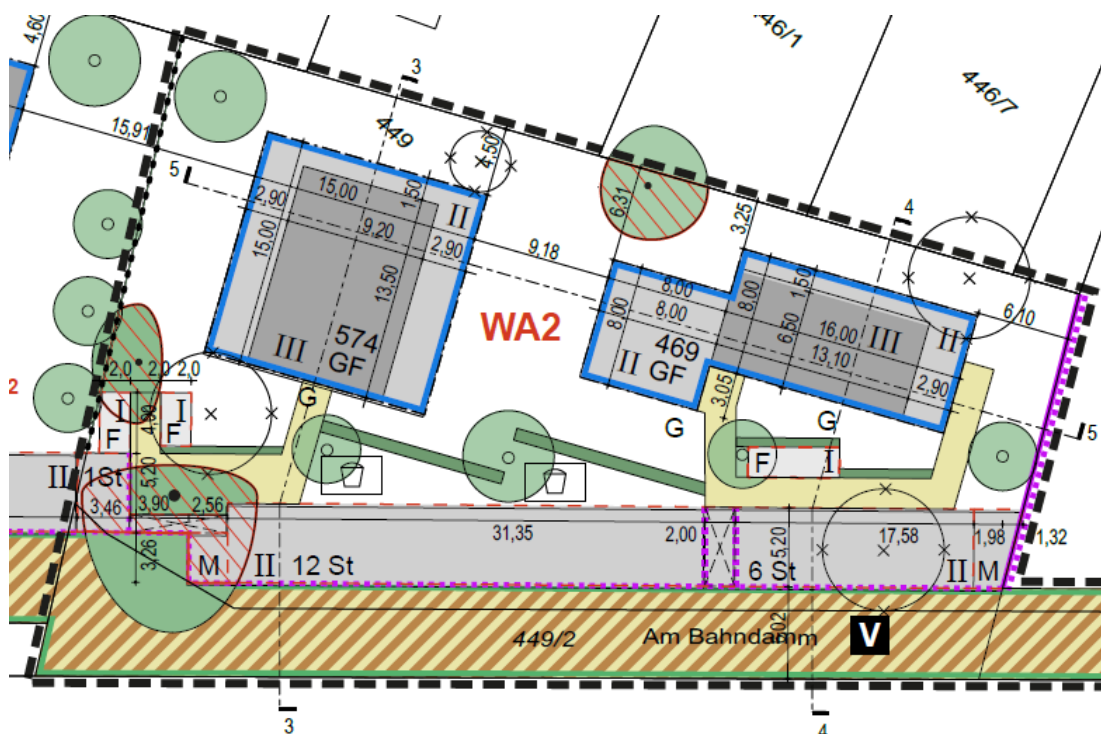
Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Bauabsichten des Grundstückseigentümers. Es soll anstelle des bisher geplanten Reihenhauses im WA3 ein Geschosswohnungsbau mit 2 Normalgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss errichtet werden, der bisher geplante Baukörper im WA 2 soll ebenfalls zusätzlich ein zurückversetztes Dachgeschoss bekommen. Die Carport- / Lärmschutzzeile soll 19 statt 17 Stellplätze erhalten und kann entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan eingeschossig (mit Pultdach) oder entsprechend dem WA1 zweigeschossig (mit Flachdach) gestaltet werden (siehe Schnitte 3 und 4). Im Hinblick auf die Abstandsfläche wird der östliche Baukörper um 0,20 m nach Süden gerückt und das Fußboden- und Geländeniveau für beide Baukörper um 0,26 m tiefer.

Zur Überprüfung des Zustandes der Bestandsbäume auf dem Grundstück wurde ein Baumgutachten erstellt. Im Rahmen der Prüfung wurde die Stand- und Verkehrssicherheit technisch geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Bäume mit den Nummern 1, 3 und 4 aus dem nachfolgend eingefügten Lageplan als erhaltenswert eingestuft werden. Um den Baum mit der Nummer 5 erhalten zu können wäre eine Verlagerung des Gebäudes nach Süden um mehrere Meter erforderlich. Dieses wird jedoch unter Berücksichtigung der Belange der zukünftigen Bewohner nicht als zielführend erachtet. Als Kompensation für die zu entfernenden Bäume wurden die Anforderungen an die Pflanzqualitäten der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher erhöht.

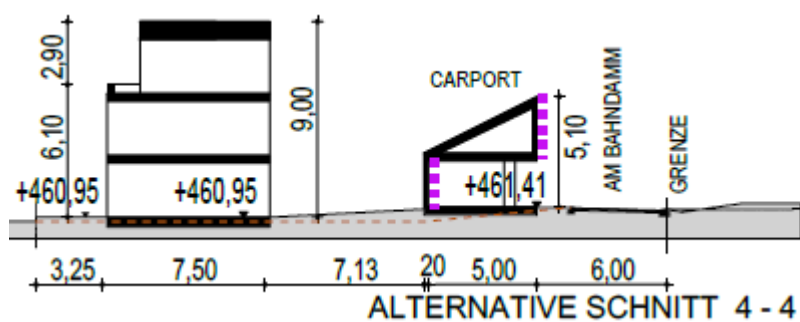
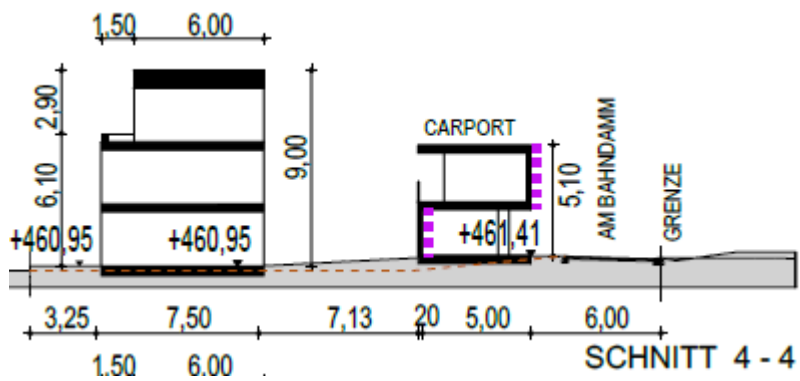
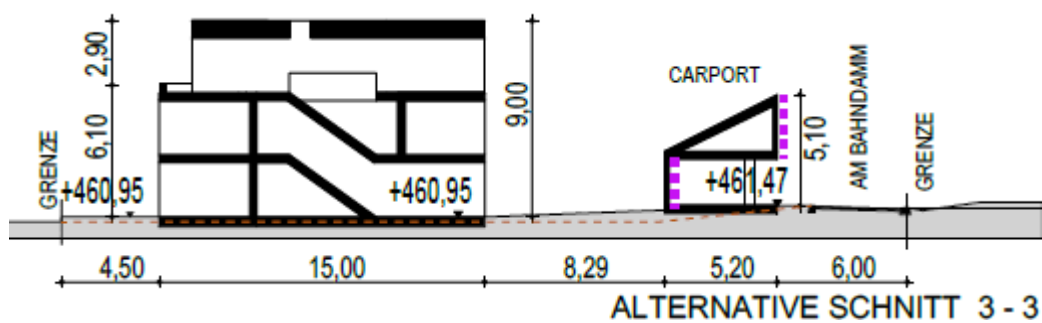
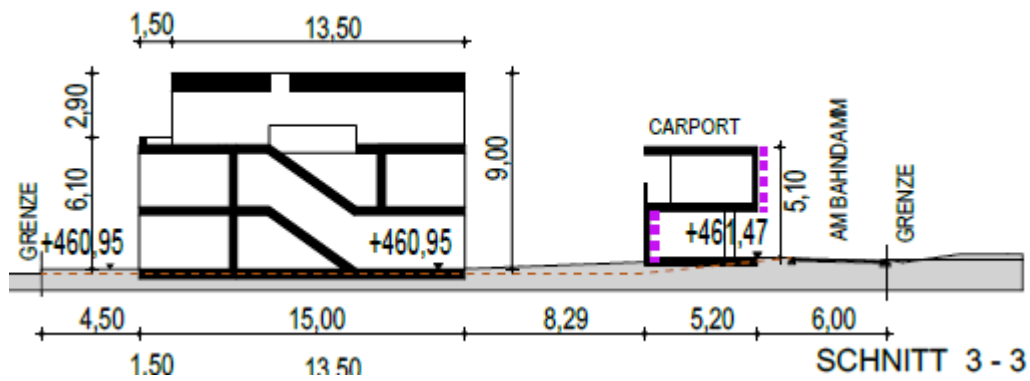


Diese Bestandsbäume mit den Nummern 1, 3 und 4 wurden durch die Festsetzungen in der Änderung des Bebauungsplans aufgenommen und als zu erhalten ausgewiesen. Ein entsprechender Wurzelschutz ist zu veranlassen womit der langfristige Erhalt gesichert werden soll.

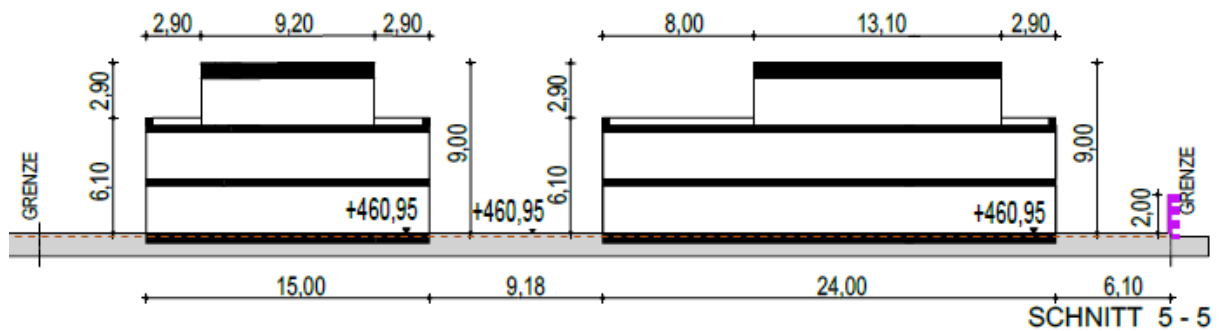
Die zeichnerische Darstellung aus dem Bebauungsplan mit den zugehörigen Gebäudeschnitten ist nachfolgend eingefügt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird in der Sitzung vorgestellt.



Schnitte 3 und 4 (Nord-Süd)



Schnitt 5 (Ost-West)



Die Bauverwaltung empfiehlt, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen: ☒ nein ☐ ja

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wohngebäude und Erschließungsstraße am Bahndamm“ mit Stand 10.10.2019 zustimmend zur Kenntnis.

Die Bauverwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Verfahren für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

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