



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/164/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Wiethaus, Simon	Datum: 04.11.2019
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.05.2020		öffentlich

### ***Bebauungsplan Nr. 129***

### ***"Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße", Würdigung der Stellungnahme Bürger 2***

#### **Sachverhalt:**

#### **Stellungnahme Bürger 2 vom 23.10.2019:**

Wir bearbeiten derzeit ein Projekt in der Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, Neufahrn.

Hierzu gibt es bereits einen positiv beschiedenen Vorbescheid. Bei der Einsichtnahme in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 129, „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ haben sich folgende Fragen aufgetan:

- Im Vorbescheid wurde eine GFZ von 1,18 genehmigt, im BPlan-Entwurf ist als Maximum 1,0 angegeben.
- Im Vergleich zwischen Vorbescheid und BPlan-Entwurf ergibt sich eine Überschreitung des vorgegebenen Baufensters im Südosten, der Baukörper wurde im Vorbescheid jedoch so genehmigt.
- Die Firsthöhe im BPlan-Entwurf wird festgesetzt auf maximal 12,50m, bezogen auf die nächstgelegene Gehwegoberkante. Im Vorbescheid ist eine Firsthöhe von 12,58 m genehmigt, gemessen ab Oberkante Gelände auf dem Grundstück.
- Straßenseitig sind im Vorbescheid fünf unmittelbar von der Wolfgang-Zimmerer-Straße erschlossene Stellplätze dargestellt. Der BPlan-Entwurf verweist auf die örtliche Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung; § 5 (6) Satz 1 dieser Satzung erlaubt maximal vier auf diese Art erschlossene Stellplätze.

Wir bitten um Information, wie wir hierzu zu verfahren haben und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

#### **Würdigung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der positiv beschiedene Vorbescheid widerspricht dem Entwurf des Bebauungsplanes in folgenden Punkten:

Zu GFZ genehmigt mit 1,18 im Gegensatz zu 1,0 gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes:

Um den Widerspruch zu auflösen, wird die zulässige GFZ um 0,2 erhöht. Gleichzeitig wird die bisher unter 2.3 festgesetzte Nichtanrechenbarkeit der Dachgeschosse ersatzlos gestrichen. Damit sind Dachgeschosse entsprechend § 20 BauNVO und den Vorschriften der

BayBO anzurechnen.

Zu Überschreitung des Baufensters im Südosten:

Der Hinweis wird aufgenommen, indem die betroffene Baugrenze in diesem Bereich um 1,0 m auf einer Länge von 5,0 m nach Süden verschoben wird.

Zu Firsthöhe derzeit 12,50 m jedoch nach dem Vorbescheid 12,58 m zulässig:

Zum angemerkten Widerspruch ist festzustellen, dass sich die genehmigte Firsthöhe von 12,58 m auf die nächstgelegene Geländekante bezog, während die festgesetzte Firsthöhe von 12,50 m als Höhenbezugspunkt die nächstliegenden Gehwegoberkante heranzieht. Die Rücksprache mit dem Verfasser des positiv beschiedenen Vorbescheids ergab, dass die Entwurfsplanung die festgesetzte Firsthöhe von 12,50 m bezogen auf die nächstliegende Gehwegoberkante einhalten wird. Damit ist keine Änderung der Bauleitplanung in diesem Punkt erforderlich.

Zu Fünf direkt von der Wolfgang-Zimmer-Straße erschlossene Stellplätze sind genehmigt: Für die Feststellung, dass die Vorbescheidsplanung fünf Stellplätze beinhaltet, die Stellplatzsatzung der Gemeinde jedoch nur maximal vier auf diese Art erschlossene Stellplätze zulässt, wurde bereits im Rahmen des Vorbescheids eine Abweichung genehmigt. Eine Ausführung hierzu im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Da die vorgenannten Änderungen der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruhen, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**     nein     ja

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung der Stellungnahme entsprechend dem Sachvortrag. In den Bebauungsplan werden die entsprechend dem Sachvortrag aufgeführten Änderungen aufgenommen.

Da die Änderung der Bauleitplanung auf ausdrücklichen Vorschlag des betroffenen Bürgers beruht, wird kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Beratungsergebnis:**

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