



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

086/2022

|               |              |        |            |
|---------------|--------------|--------|------------|
| Federführung: | Bauamt       | Datum: | 04.07.2022 |
| Bearbeiter:   | Marion Debes | EAPL:  | 6102-05.34 |

| Beratungsfolge           | Termin     | Behandlung |
|--------------------------|------------|------------|
| Bau- und Umweltausschuss | 12.07.2022 | öffentlich |
| Bau- und Umweltausschuss | 19.07.2022 | öffentlich |

### **Bebauungsplan "Nordwestlicher Ortsrand" Nr. 05.35, Bebauungsplanänderung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 04.07.2022. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans vom 18.07.2022. Das Auslegungsverfahren wird eingeleitet.

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedernberg hat in seiner Sitzung am 27.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Nordwestlicher Ortsrand“ unter der Nr. 05.35 im beschleunigten Verfahren gefasst. Durch die Änderung soll im Bereich der Flurnummern 6248 bis 6252, Heckenweg 4 bis 12, eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt vom 20.08.2021 bekannt gemacht. Im beschleunigten Verfahren ist keine frühzeitige Beteiligung von Nöten. Dennoch wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass Gelegenheit besteht sich zur Planung zu äußern.

Die betroffenen Eigentümer wurden kontaktiert, nur auf der Flurnummer 6251 besteht der Wunsch nach einer Hinterliegerbebauung. Dementsprechend wurden die Änderungen auch nur auf diesem Grundstück vorgenommen. Mit dem Eigentümer wurde der Plan abgestimmt. Für die Eigentümer wäre es wünschenswert gewesen das Baufenster mehr in Richtung Norden zu verschieben. Dies wurde aus Nachbarschaftsgründen, auch in Absprache mit den betroffenen Nachbarn, nicht umgesetzt.

In der vergangenen Sitzung kam die Fragestellung nach der Höhe der rückwärtigen Bebauung auf. In den letzten beiden Verfahren, welche eine komplett neue rückwärtige Bebauung mit sich brachten, wurde jeweils eine Wandhöhe von 4,50 Meter festgesetzt. Die Antragsteller wünschen eine Wandhöhe von 5 Metern. Der Architekt begründet dies damit, dass mindestens 22 cm Sparrenstärke und eine Aufdachdämmung von 6 cm für den KFW-Standard von Nöten sind.

Dem Bau- und Umweltausschuss werden beide Varianten zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Entscheidung ist entsprechend auch richtgebend für kommende Verfahren.

Die Verwaltung empfiehlt, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens zu fassen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---