



GEMEINDE NIEDERNBERG

## BESCHLUSSVORLAGE

155/2024

Federführung:	Bauamt	Datum:	02.12.2024
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-03.13

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	10.12.2024	öffentlich

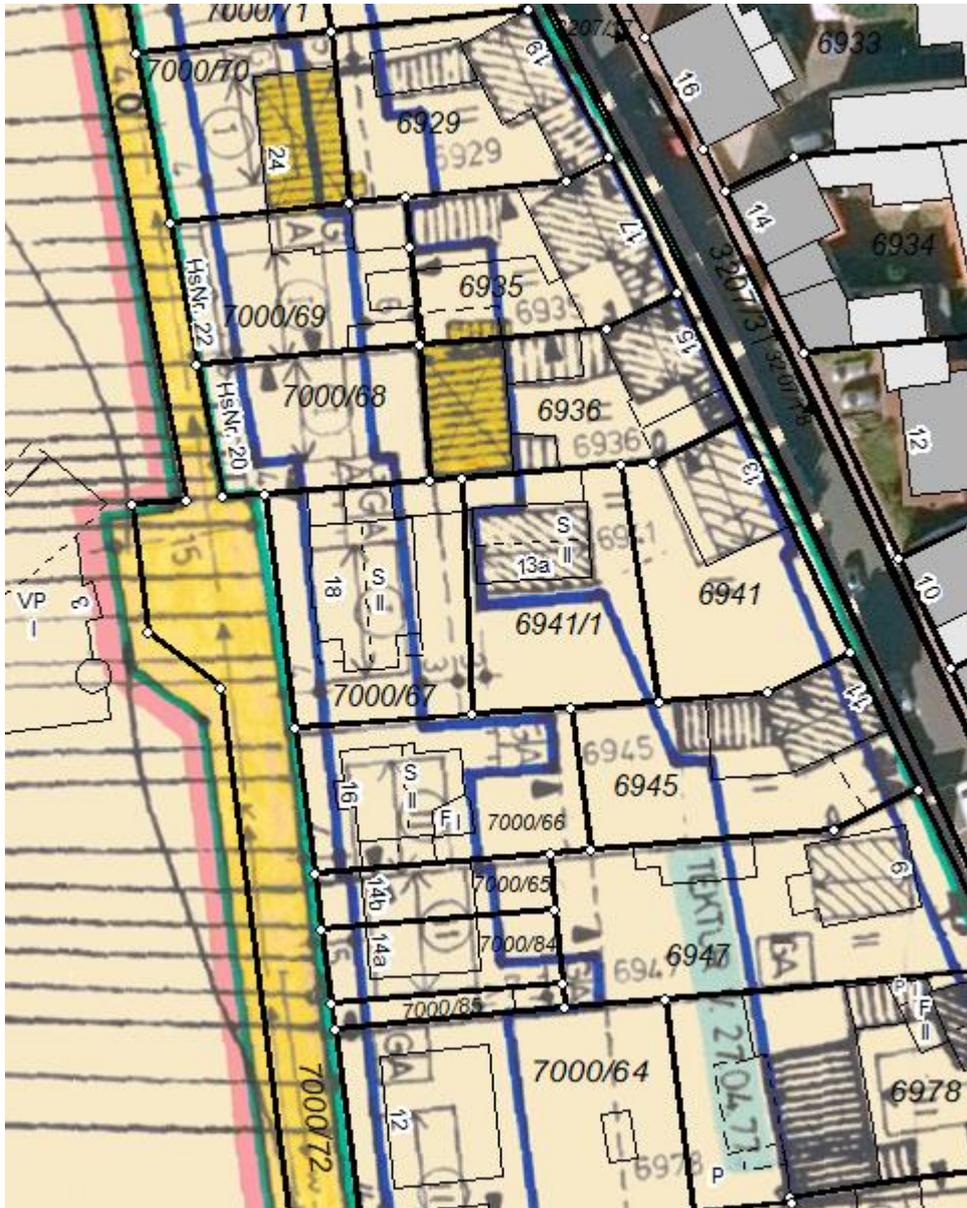
### **Bebauungsplan "Westlicher Ortsrand I" Nr. 03.13, Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf den Flurnummern 7000/68 und 7000/69**

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

Die Gemeinde Niedernberg ändert den Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand I“ unter der Nr. 03.13 für die Fl.Nr. 7000/69 dahingehend, dass auf dem Grundstück ein zweigeschossiges freistehendes Einzelhaus mit Walmdach möglich wird. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Mit den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel abgeschlossen, dass diese die Kosten des bauleitplanerischen Verfahrens übernehmen.

#### **Sachverhalt:**

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 7000/69, Tafelweg 22, hat einen Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Auf dem Grundstück soll eine freistehende Bebauung ermöglicht werden.



Das Grundstück ist derzeit bereits bebaubar. Der Bauherr wünscht von folgenden Eckpunkten abzuweichen (Festsetzung Bebauungsplan -> Wunsch Bauherr):

- Grenzbebauung zu Fl.Nr. 7000/68 (Tafelweg 20) -> keine Grenzbebauung
- Satteldach und Firstrichtung entlang der Straße -> Walmdach
- Eingeschossige Bebaubarkeit -> zwei Vollgeschosse
- Traufhöhe 4 Meter -> Traufhöhe 6 Meter

Aufgrund der erforderlichen Befreiungen stellt das Landratsamt keine Baugenehmigung in Aussicht, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bis einschließlich Hausnummer 16 ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hausnummer 18 wurde abweichend vom Bebauungsplan zweigeschossig errichtet, Hausnummer 26 ist eingeschossig.

Der Eigentümer des unbebauten Grundstücks Tafelweg 20 ist mit der Bebauungsplanänderung einverstanden.

Die Antragsteller haben sich bereit erklärt die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Dem Gemeinderat wird die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes „Westlicher Ortsrand I“ Nr.

03.13, Tafelweg 22, vorgelegt. Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung für den Aufstellungsbeschluss zuständig.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stattfinden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---