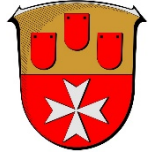


# GEMEINDE NEUBERG

Der Vorsitzende des  
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses



## BEKANNTMACHUNG

der 19. öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

**am Dienstag, den 26.09.2023 um 19:00 Uhr**

im Feuerwehrhaus OT Ravolzhausen

**Der Tagesordnungspunkt 1 wird gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss beraten.**

### Tagesordnung

1. Städtebaulicher Vertrag "Wohnpark am Fallbach" VE-253/2021-2026  
2. Ergänzung
2. Baurechtliche Beurteilung für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 2, Flurstück 69, Legionärsweg 3 - Voranfrage: Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus VE-267/2021-2026
3. Beratung über die Detailplanung für den Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II" VE-275/2021-2026
4. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse
5. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

Neuberg, den 21.09.2023

Der Vorsitzende

gez.: Axel Zieg

# ÖFFENTLICHE - NIEDERSCHRIFT

über die Beschlüsse des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses aus der  
19. Sitzung vom Dienstag, den 26.09.2023

---

## Anwesend:

Axel Zieg  
Bernd Bassermann  
Christoph Esch  
Hubert Lenz  
Federico Guillermo Theilen  
Stefan Wittlich

## Es fehlen:

Jens Feuerhack

## Schriftführerin:

Alexander Kovac

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:34 Uhr

Der Ausschuss ist durch Einladung vom 21.09.2023 auf Dienstag, den 26.09.2023 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen.

Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung sind öffentlich bekannt gegeben worden.

Der Vorsitzende stellt fest, dass gegen die ordnungsgemäße Einberufung des Ausschusses Einwendungen nicht erhoben werden. Es waren 6 stimmberechtigte Mitglieder anwesend, der Ausschuss war somit beschlussfähig. Die Verhandlungen fanden in **öffentlicher** Sitzung statt.

An der Sitzung nahmen außerdem teil: Bürgermeister Jörn Schachtner  
Rechtsanwalt Nübel (zu TOP 3)

Der Vorsitzende stellte fest, dass gegen die Richtigkeit der Niederschrift aus der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 05.09.2023 innerhalb der Frist gem. § 28 Abs. 4 GO GVe keine Einwendungen erhoben wurden, sie gilt somit als genehmigt.

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde auf Antrag die Reihenfolge der Tagesordnung verändert. Der gemeinsam zu beratende Tagesordnungspunkt Städtebaulicher Vertrag „Wohnpark am Fallbach VE-253/2021-2026 2. Ergänzung soll als TOP 3 Beraten werden. Der Verschiebung der Tagesordnung wurde einstimmig zugestimmt.

Die Anwesenheitsliste wurde korrigiert. Herr Jens Feuerhack war an der Sitzung nicht anwesend. Die Abstimmungsergebnisse bei den Tagesordnungspunkten 1 + 2 wurden angepasst.

## Tagesordnung

1. Baurechtliche Beurteilung für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 2, Flurstück 69, Legionärsweg 3 - Voranfrage: Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus VE-267/2021-2026
2. Beratung über die Detailplanung für den Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II" VE-275/2021-2026
3. Städtebaulicher Vertrag "Wohnpark am Fallbach" VE-253/2021-2026  
2. Ergänzung
4. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse
5. Mitteilungen des Gemeindevorstandes

## Sitzungsverlauf

<b>1.</b>	<b>Baurechtliche Beurteilung für das Grundstück Gemarkung Ravolzhausen, Flur 2, Flurstück 69, Legionärsweg 3 - Voranfrage: Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus</b>	VE-267/2021-2026
-----------	---	------------------

### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Voranfrage „Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

**Beratungsergebnis:** 0 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

<b>2.</b>	<b>Beratung über die Detailplanung für den Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II"</b>	VE-275/2021-2026
-----------	--	------------------

### **Beschluss:**

In dem Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Weingartsweide II“ sind folgende Punkte aufzunehmen:

1. – 2.4.1. soll auf 7,5m erhöht werden (Traufhöhe)
2. – 2.4.2 soll auf 12 m erhöht werden (Firsthöhe)
- 3.

Die Details sind in der Sitzung festzulegen

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)  
2.4.1. soll auf 7,5 m erhöht werden ( Traufhöhe )  
2.4.2. soll auf 12 m erhöht werden ( Firsthöhe )

<b>3.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag "Wohnpark am Fallbach"</b>	VE-253/2021-2026 2. Ergänzung
-----------	---	----------------------------------

Gemeinsame Beratung mit dem Haupt-und Finanzausschuss.

Herr Rechtsanwalt Nübel nimmt an der heutigen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses beratend teil. Die Ausschussmitglieder nehmen die Möglichkeit wahr und stellen Fragen zum Vertragswerk „Wohnpark am Fallbach“.

Folgende Punkte gem. beiliegendem Schreiben der Neuberg Immobilien Nord GmbH & Co. KG vom 30.08.2023 sollen nachverhandelt und angepasst werden:

### **Beschluss:**

Punkt 3 -- Mietwohnungen: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die fünf Mietwohnungen nicht durch die Gemeinde Neuberg angemietet werden. Die Wohnungen sollen für Personal Gemeinde Neuberg durch den Bauträger vorgehalten werden.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

### **Beschluss:**

Punkt 6 -- Außenbereich: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass der Außenbereich der Kindertagesstätte durch den Bauträger hergestellt werden muss. Zudem soll eine möglichst lange Laufzeit des Mietvertrages vereinbart werden. Ebenfalls ist ein dingliches Recht für die Kindertagesstätte einzuräumen.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

### **Beschluss:**

Punkt 2 -- Parkmöglichkeiten: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt mehrheitlich den Punkt 2.

**Beratungsergebnis:** 3 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 2 Stimmenthaltung(en)

**Beschluss:**

Punkt 1 -- vorhabenbezogener B-Plan: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Punkt 1 zu

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**Beschluss:**

Punkt 4-1. und 2. Bauabschnitt Kindertagesstätte: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass der Bauträger die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der beiden Bauabschnitte nachzuweisen hat.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**Beschluss:**

Punkt 5 -- Straßen keine öffentliche Widmung: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Punkt zu.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**Beschluss:**

Punkt 7 – Ampelanlage / Anbindung: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, dass die Herstellung einer evtl. Ampelanlage und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zu Lasten der Neuberg Immobilien Nord GmbH & Co. KG gehen soll.

**Beratungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

<b>4. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Beratung gefassten Beschlüsse</b>
--

Keine

<b>5. Mitteilungen des Gemeindevorstandes</b>
---

keine

Neuberg, den 11.10.2023

Der Vorsitzende  
gez.: Axel Zieg

Der Schriftführer  
gez.: Alexander Kovac

# VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagenummer:

VE-267/2021-2026

Fachbereich	I; Zentrale Verwaltung	TOP-Nr.:	<b>2</b>
Aufgabengebiet:	3.02 Bauantragsverfahren	Sitzung am:	<b>26.09.2023</b>
		Aktenzeichen:	611-80
Sachbearbeiter/in:	Monika Thomann	Erstellt am:	04.09.2023

Beratungshistorie:

Termin

Beraten unter

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	26.09.2023	TOP-Nr.: 2
-------------------------------------	------------	------------

**Baurechtliche Beurteilung für das Grundstück Gemarkung Ravalzhausen, Flur 2, Flurstück 69, Legionärsweg 3 - Voranfrage: Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus**

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt der Voranfrage „Anbau an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus“ in der vorgelegten Form zu und erteilt das notwendige Einvernehmen der Gemeinde.

## **Begründung:**

Das betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Am Limes III“.

Für dieses Bauvorhaben ist eine Befreiung der zulässigen Grundflächenzahl (zulässige Grundfläche) von 0,3 vom B-Plan notwendig.

Zulässig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine GRZ von 0,3, geplant ist eine GRZ von 0,36.

## **Anlage(n):**

1. VE-267 Legionärsweg 3

# VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer:

VE-275/2021-2026

Fachbereich	I; Zentrale Verwaltung	TOP-Nr.:	<b>3</b>
Aufgabengebiet:	3.02 Bauantragsverfahren	Sitzung am:	<b>26.09.2023</b>
		Aktenzeichen:	610-20
Sachbearbeiter/in:	Alexander Kovac	Erstellt am:	20.09.2023

Beratungshistorie:

Termin

Beraten unter

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	26.09.2023	TOP-Nr.: 3
-------------------------------------	------------	------------

**Beratung über die Detailplanung für den Bebauungsplan "Auf der Weingartsweide II"**

## **Beschlussvorschlag:**

In dem Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Weingartsweide II“ sind folgende Punkte aufzunehmen:

- 1.
- 2.
- 3.

Die Details sind in der Sitzung festzulegen

## **Begründung:**

Erfolgt mündlich in der Sitzung

## **Anlage(n):**

1. VL\_09015320230920083101

# VORLAGE AN DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Vorlagennummer: VE-253/2021-2026 2. Ergänzung

Fachbereich	I; Zentrale Verwaltung	TOP-Nr.:	1
Aufgabengebiet:	3.04 Hochbau (Gde.)	Sitzung am:	26.09.2023
		Aktenzeichen:	615-00
Sachbearbeiter/in:	Monika Thomann	Erstellt am:	20.09.2023

Beratungshistorie:	Termin	Beraten unter
Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2023	TOP-Nr.: 1
Haupt- und Finanzausschuss	07.09.2023	TOP-Nr.: 4
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	26.09.2023	TOP-Nr.: 1
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2023	TOP-Nr.:

## Städtebaulicher Vertrag "Wohnpark am Fallbach"

### Beschlussvorschlag:

Ohne

### Begründung:

Erfolgt in der Sitzung durch den Bürgermeister.

### Anlage(n):

1. VE-253 Email
2. VE-253 Schreiben Neuberg Immobilien Nord GmbH & Co KG
3. VE-253 Ansichten\_1006 Stand 30.08.23
4. VE-253 1+2 Bauabschnitt30.08.2023