

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2021/452	Datum: 24.11.2021
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt: Bauamt	Aktenzeichen: BV-PZ	
Verfasser/in: Ziegler, Petra		
Sitzung	Termin	Status
Gemeinderat	07.12.2021	beschließend

Betreff: TOP 4: Bauantrag;
Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und offenen Stellplätzen,
Emmeringer Straße 21, FlNr. 1880/14

Beratungsfolge:

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.09.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 39 Richard-Strauss-Straße Nord.

Bauvorhaben:

Die Bauwerberin beantragt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen.

Abweichungen:

Baugrenzen

Die südwestliche Baugrenze wird bei Haus 1 und 2 jeweils auf eine Länge von 8,0 m um 2,50 m mit den Terrassen und gleichzeitig mit den darüber liegenden Balkonen auf eine Länge von jeweils 6,615 m um 1,50 m überschritten.

Wandhöhe

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe 6,0 m. Beantragt wird die Wandhöhe bei Haus 1 von 5,818 m – 6,10 m bei Haus 2 von 5,215 m – 6,68 m.

Firstrichtung

Im Bebauungsplan ist die Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Beantragt wird die Firstrichtung in Nord-Süd-Ausrichtung.

Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen mit Satteldächern auszuführen. Beantragt werden die Garagen mit begrünten Flachdächern.

Beurteilung:

Baugrenzen

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die beantragten Überschreitungen der südwestlichen Baugrenze auf eine Länge von jeweils 6,615 m um 1,50 m mit den Balkonen überschreitet dieses Maß nicht, die Abstandsflächen werden eingehalten. Aus Sicht der Verwaltung kann den notwendigen Ausnahmen daher zugestimmt werden. Die Überschreitung der südwestlichen Baugrenze auf eine Länge von jeweils 8,0 m um 2,50 m mit den Terrassen tritt nur ebenerdig in Erscheinung, so dass aus Sicht der Verwaltung die hierfür erforderlichen Befreiungen ebenso befürwortet werden können.

Wandhöhe

Aufgrund der Lage des Grundstücks im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet muss der Erdgeschossrohfußboden mindestens auf dem Niveau des HQ100 liegen. Laut Angaben des Wasserwirtschaftsamtes beträgt der Wert für dieses Grundstück 519,80 NN. Da das Grundstück einen sehr unterschiedlichen Geländeverlauf aufweist, kommt es zwangsläufig dazu, dass die Wandhöhen an den Gebäudeecken variieren. Bei Haus 1 betragen die beantragten Wandhöhen 6,10m/6,05m/5,21m/5,915m. Im Mittel beträgt die Wandhöhe somit 5,818 m und bleibt hinter der maximal zulässigen Wandhöhe von 6,0 m zurück. Bei Haus 2 betragen die Wandhöhen 6,08m/6,33m/6,68m/5,215m. Im Mittel beträgt die Wandhöhe somit 6,076 und überschreitet damit die höchstzulässige Wandhöhe von 6,0 m nur minimal. Aus Sicht der Verwaltung sollte den notwendigen Befreiungen daher zugestimmt werden.

Firstrichtung

Die gemäß Bebauungsplan vorgegebene Firstrichtung Ost-West wird zwar mit der beantragten Firstrichtung Nord-Süd nicht eingehalten, jedoch wird der First nun jeweils über die längere Gebäudeseite geführt. Dies entspricht einer baugestalterischen Grundregel, die auch in zahlreichen örtlichen Bebauungsplänen enthalten ist. Da die äußere Gestalt der Wohngebäude dadurch verbessert wird, sollte der notwendigen Befreiung zugestimmt werden.

Dachform Garage

Die beantragten Garagen sollen mit einem Flachdach ausgeführt werden. Dieses Dach wird extensiv begrünt. In der näheren Umgebung sind bereits mehrere Flachdachgaragen vorhanden. Da die Erteilung von Befreiungen in vergleichbaren Fällen bestehende Verwaltungspraxis ist, sind die notwendigen Befreiungen aus Sicht der Verwaltung zu befürworten.

Beurteilung aus Sicht der Grünordnung:

Für das Bauvorhaben gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Richard-Strauss-Straße Nord.

Mit dem Bauantrag wurde ein Freiflächengestaltungsplan mit integriertem Baumbestandsplan im Maßstab 1:100 eingereicht.

Baumbestand

Auf dem Grundstück befindet sich lediglich nicht geschützter Fichtenbestand, der im Zuge des Bauvorhabens entfernt werden soll. Dies ist zulässig.

Gemäß Bebauungsplan sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum kommt. An jeder Garagenzufahrt ist mindestens einseitig ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.

Insofern entsprechen die laut eingereichten Bauunterlagen sechs Neupflanzungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Befestigte Flächen

Die privaten Verkehrsflächen sind als trocken verlegtes Pflaster im Freiflächengestaltungsplan eingetragen. Dies entspricht ebenfalls den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Insofern ist festzustellen, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Grünordnung entspricht.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag bezüglich Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1880/14, Emmeringer Straße 21 und stimmt den erforderlichen Ausnahme vom Bebauungsplan bezüglich Baugrenzüberschreitung und den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan bezüglich Baugrenzüberschreitung, Wandhöhe Hauptgebäude, Firstrichtung Hauptgebäude und Dachform Garagen zu.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter