

# Gemeinde Eichenau

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nummer: 2022/478</b>	<b>Datum: 12.01.2022</b>
<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>	<b>öffentlich</b>	

<b>Amt:</b> Bauamt	<b>Aktenzeichen:</b> BV-PZ	
<b>Verfasser/in:</b> Ziegler, Petra		
<b>Sitzung</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>25.01.2022</b>	<b>beschließend</b>

**Betreff:** TOP 11: Bauantrag;  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Frühlingsstraße 37, FlNr.  
1955/9

---

**Beratungsfolge:**

**Anlagen:**

Formblatt Antragsprüfung  
Pläne zum Bauvorhaben

**Vortrag:**

**Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:**

**Bauort:**

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.04.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 35 Niblerstraße Süd.

**Bauvorhaben:**

Die Bauwerber beantragen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

**Abweichungen:**

**Baugrenzen**

Die südliche Baugrenze wird auf eine Länge von 11,10 m um ca. 2,50 m mit der Terrasse und zusätzlich auf eine Länge von 4,0 m um 7,60 m mit dem Pool überschritten.

Die östliche Baugrenze wird mit dem Technikraum auf eine Länge von 4,605 m um ca. 2,0 m überschritten.

**Giebelbreite**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die maximale Giebelbreite 11,0 m. Für alle Grundstücke beidseits der Frühlingsstraße wird gemäß den Festsetzungen des Bau-

ungsplanes ausnahmsweise eine Giebelbreite von maximal 12,0 m zugelassen. Die beantragte Giebelbreite beträgt 10,115 m.

#### Balkontiefe

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Balkone bis auf eine Tiefe von maximal 1,20 m zulässig. Beantragt wird die Balkontiefe mit 1,75 m.

#### Wandhöhe

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe 6,30 m. Beantragt wird die Wandhöhe von 6,45 m bis 6,67 m.

#### Höhe Erdgeschoßfertigfußboden

Die Oberkante Fertigfußboden darf gemäß Bebauungsplan maximal 0,50 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Beantragt wird die Höhe Erdgeschoßfertigfußboden mit 0,62 m.

#### Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 35-45° auszuführen. Beantragt wird die Garage mit begrünem Flachdach.

#### Wandhöhe Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe von Garagen 2,40 m. Beantragt wird die Garage mit einer Wandhöhe von 3,0 m.

#### **Beurteilung:**

##### Baugrenzen

Die Überschreitung der südlichen Baugrenze auf eine Länge von 11,10 m um ca. 2,50 m mit der Terrasse und die weitere Überschreitung mit dem anschließenden Pool auf eine Länge von 4,0 m treten nur ebenerdig in Erscheinung und können daher aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden. Insbesondere, da die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ = 0,30 nicht ausgeschöpft wird.

##### Giebelbreite

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes können für alle Grundstücke beidseits der Frühlingsstraße Giebelbreiten von maximal 12,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Die beantragte Giebelbreite von 10,115 m bleibt hinter diesem Maß zurück, so dass die notwendige Ausnahme aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden kann.

##### Balkontiefe

Die beantragte Balkontiefe von 1,75 m, die die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige Balkontiefe von 1,20 m überschreitet, soll gleichzeitig als teilweise Überdachung der darunter liegenden Terrasse dienen. Da die Baugrenzen dadurch nicht überschritten werden, kann nach Auffassung der Verwaltung die notwendige Befreiung befürwortet werden.

### Wandhöhe

Da sich das Grundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet befindet, muss der Erdgeschossrohfußboden mindestens auf dem Niveau des HQ100 liegen. Dieser Wert beträgt nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes für dieses Grundstück 523,80 üNN. Da das natürliche Gelände um bis zu 0,37 m unter dem Wert des HQ100 liegt, kommt es zwangsläufig zu den beantragten Wandhöhen von 6,45 – 6,67 m. Aus Sicht der Verwaltung kann der notwendigen Befreiung daher zugestimmt werden.

### Höhe Erdgeschoßfertigfußboden

Aufgrund der o.g. Problematik, dass die Oberkante Erdgeschossrohfußboden mindestens auf dem Niveau des HQ100 liegen muss, ergibt sich für den Fertigfußboden das Maß mit 523,97 üNN. Da das Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (Frühlingsstraße) 523,35 üNN beträgt, liegt die Oberkante Fertigfußboden 0,62 m höher als die Verkehrsfläche und überschreitet somit zwangsläufig das gemäß Bebauungsplan höchstzulässige Maß von 0,50 m um 0,12 m. Die hierfür notwendige Befreiung kann nach Auffassung der Verwaltung daher ebenfalls befürwortet werden.

### Dachform Garage

Die beantragte Garage soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. In der näheren Umgebung sind bereits mehrere Flachdachgaragen vorhanden. Da die Erteilung von Befreiungen in vergleichbaren Fällen bestehende Verwaltungspraxis ist, ist die notwendige Befreiung aus Sicht der Verwaltung zu befürworten.

### Wandhöhe Garage

Punkt 10.1 des Bebauungsplanes enthält die Festsetzung, dass die Wandhöhe von Garagen und sonstigen Nebengebäuden (z.B. Gartenhäuser) traufseitig 2,40 m nicht überschreiten darf. Bei einer Dachbegrünung ist diese Wandhöhe nicht realisierbar. Die notwendige Befreiung für die beantragte Wandhöhe von 3,0 m kann somit nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

### **Stellungnahme zur Grünordnung:**

#### Baumbestand

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell kein Baumbestand. Dieser wurde im Frühjahr 2020 auf Grundlage eines Genehmigungsbescheids der Gemeinde Eichenau gefällt. Voraussetzung für die Genehmigung der Rodungsmaßnahmen war der Baubeginn im Sommer 2020, welcher zum damaligen Zeitpunkt durch den Bauwerber glaubhaft versichert wurde. Der Gemeindeverwaltung ist nicht bekannt, warum der Baubeginn bzw. die Bauantragstellung nicht durchgeführt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass der Inhaber des Bescheids für den ordnungsgemäßen Vollzug verantwortlich ist.

Gemäß Bebauungsplan ist auf dem gegenständlichen Grundstück je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum I. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen. Die fünf im Freiflächenplan eingetragenen Neupflanzungen entsprechen hinsichtlich der Pflanzgröße den Vorgaben.

#### Befestigte Flächen

Die privaten Verkehrsflächen sind versickerungsfähig ausgestaltet und damit zulässig.

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

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag bezüglich Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1955/9, Fröhingsstraße 37 und stimmt den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan bezüglich Baugrenzüberschreitungen, Balkontiefe, Wandhöhe, Höhe Erdgeschoßfertigfußboden, Dachform Garage, Wandhöhe Garage sowie der erforderlichen Ausnahme bezüglich Giebelbreite zu.

.....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....  
Sachbearbeiter