

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/479	Datum: 12.01.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

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

Betreff: TOP 12: Bauantrag;
Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen, Birkensteiner Straße
3, FLNr. 1984/7

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne Haus 1
Pläne Haus 2

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.03.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 29 Eichenau Südost.

Bauvorhaben:

Die Bauwerber beantragen die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen.

Abweichungen:

Baugrenzen

Die nördliche Baugrenze wird bei Haus 1 auf eine Länge von 8,80 m um ca. 2,30 m überschritten.

Garagensituierung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Grenzbebauung von Garagen nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Beantragt werden die Grenzgaragen an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen.

Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von 28-45° auszuführen. Beantragt werden die Garagen mit begrünten Flachdächern.

Beurteilung:

Baugrenzen

Die südliche Baugrenze wurde im Bebauungsplan entlang des Gebäudebestandes festgesetzt und ist im Vergleich zu den westlichen und östlichen angrenzenden Grundstücken zurückversetzt. Das beantragte Gebäude fügt sich in die vorhandene Gebäudeflucht der westlich und östlich angrenzenden Gebäude ein. Der Abstand zur Birkensteiner Straße beträgt immer noch zwischen 6,0 und 7,0 m. Die notwendige Befreiung kann daher nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Garagensituierung

Die erforderliche Befreiung bezüglich der Situierung der beiden Garagen an zwei seitlichen Grundstücksgrenzen kann aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden, da dem Grundziel, die Durchschaubarkeit der Grundstücke weitgehend zu erhalten, entsprochen wird.

Dachform Garage

Die beantragten Garagen sollen mit begrüntem Flachdächern 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.

Stellungnahme zur Grünordnung:

Baumbestand

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell kein Baumbestand. Dieser wurde im Frühjahr 2021 ohne Genehmigung entfernt. Die Fällungen wurden anonym angezeigt, sodass keine sicheren Erkenntnisse über Anzahl, Baumart und Stammumfang der gefällten Bäume und somit einen Verstoß gegen die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vorlagen. Das Bußgeldverfahren musste demnach eingestellt werden, da kein konkreter Tatvorwurf nachweisbar war.

Gemäß Bebauungsplan sind auf dem gegenständlichen Grundstück mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum kommt. An jeder Garagenzufahrt ist mindestens einseitig ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Insofern entsprechen die im Freiflächenplan eingetragenen fünf Neupflanzungen den Vorgaben.

Befestigte Flächen

Die privaten Verkehrsflächen sind den Bestimmungen entsprechend 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 von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück FlNr. 1984/7, Birkensteiner Straße 3 und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich Baugrenzüberschreitung, Garagensituierung und Dachform Garagen zu.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter