

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/078	Datum: 09.05.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Ziegler, Petra		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	24.05.2022	beschließend	

Betreff: TOP 4: Bauantrag; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Schwalbenstraße, FlNr. 1842/89

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.09.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 22 Meisenstraße Süd.

Bauvorhaben:

Die Bauwerber beantragen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz.

Abweichungen:

Dachform

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Beantragt wird ein Zeltdach.

Dachform Garage

Garagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls mit Sattel- oder Walmdächern auszuführen. Beantragt wird ein begrüntes Flachdach.

Stellplatzsituierung

Der beantragte offene Stellplatz befindet sich vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich.

GFZ-Überschreitung

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige GFZ beträgt 0,35. Beantragt wird die GFZ mit 0,36.

Beurteilung:Dachform

Das beantragte Einfamilienhaus weist einen quadratischen Grundriss auf, daher wird aus gestalterischen Gründen ein Zeltdach beantragt. Da es sich dabei um eine Sonderform des Walmdaches handelt, kann nach Auffassung der Verwaltung, wie auch schon in der Vergangenheit mehrfach praktiziert, die notwendige Befreiung 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.

Stellplatzsituierung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen offene Stellplätze mindestens 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt. Da die 2/3-Regelung eingehalten wird, kann der notwendigen Ausnahme nach Auffassung der Verwaltung zugestimmt werden.

GFZ-Überschreitung

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 wird mit beantragter GFZ = 0,36 um 6,72 m² überschritten. In jüngster Vergangenheit wurde bei einem Bauvorhaben in der Allinger Straße (FlNr. 1931/8, GFZ = 0,38) eine GFZ-Überschreitung ohne Vorliegen von städtebaulichen Gründen genehmigt. Bei zwei Bauvorhaben im Bereich der Schopflachstraße (FlNrn. 1965/23 und 1965/126, GFZ jeweils = 0,38) wurde von Seiten der Gemeinde der GFZ-Überschreitung aufgrund der Barrierefreiheit zugestimmt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat diese Überschreitungen ebenfalls genehmigt, allerdings ohne Vorliegen eines städtebaulichen Grundes, da nach Auffassung des Landratsamtes die Umsetzung des gemeindlichen Willens, barrierefreies Bauen im Sinne des beschlossenen Kriterienkataloges mit einem 10 % Bonus bei der GFZ zu fördern, einer ausdrücklichen Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag oder in einem Durchführungsvertrag bedarf und nicht Voraussetzung für die Gewährung einer Befreiung sein kann.

Diese drei in jüngster Vergangenheit gewährten Befreiungen bezüglich der GFZ-Überschreitung haben nach Auffassung der Verwaltung und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck vermutlich bereits Bezugsfallwirkung für das gesamte Ortsgebiet. Es war in diesen drei Fällen aus Sicht der Verwaltung kein städtebaulicher atypischer Fall zu erkennen, der anders als der vorliegende Fall zu beurteilen wäre. Aus Gründen der Gleichbehandlung müsste daher aus Sicht der Verwaltung der notwendigen Befreiung bezüglich der GFZ-Überschreitung innerhalb des durch die Bezugsfälle vorgegebenen Rahmens zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag bezüglich Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 1842/89, Schwalbenstraße und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich Dachform Hauptgebäude, Dachform Garage, GFZ-Überschreitung sowie der Ausnahme bezüglich Stellplatzsituierung zu.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter