

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/082	Datum: 11.05.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

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

Betreff: TOP 7: Bauantrag-Tektur;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplatz, Meisenstraße 2, FlNr.
1844/24

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 15 Rabenstraße Süd.

Bauvorhaben:

Der Bauwerber beantragt eine Tektur für das o.g. Bauvorhaben. Gegenstand der Tektur ist die Veränderung der Raumaufteilung und dadurch bedingt auch die Änderung der Ansichten, die Vergrößerung der Terrasse sowie die Verlagerung des offenen Stellplatzes und der Garage weiter nach Norden.

Abweichungen:

Baugrenze/5-Meter-Vorgartenbereich

Die südliche Baugrenze wird durch die Terrasse auf eine Länge von 8,05 m um 1,825 m überschritten. Gleichzeitig befindet sich die Terrasse mit einer Tiefe von 1,90 m im 5-Meter-Vorgartenbereich.

GRZ mit Nebenanlagen

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ mit Nebenanlagen beträgt 0,375. Beantragt wird die GRZ mit Nebenanlagen in Höhe von 0,496.

Beurteilung:

Die Errichtung des Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz wurde mit Bescheid des Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 28.01.2019 genehmigt. Das Einfamilienhaus wurde bereits errichtet. Im Zuge der Erstellung der Außenanlagen wurde festgestellt, dass die Situierung der Garage und des Stellplatzes sowie die Größe der Terrasse nicht dem genehmigten Plan entspricht. Daraufhin erfolgte durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck eine Baueinstellung bezüglich der Außenanlagen und es wurden entsprechende Pläne angefordert, welche nun vorliegen.

Durch die in den Plänen dargestellten Veränderungen der Grundrisse und dadurch bedingt der Ansichten verändert sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens nicht, insbesondere, da die Außenmaße des Gebäudes, die Wandhöhe, die Dachform und Dachneigung unverändert bleiben. Durch die Vergrößerung der Terrasse und die Verschiebung der Garage und des Stellplatzes nach Norden ergeben sich folgende neu zu beurteilenden Abweichungen:

Baugrenze/5-Meter-Vorgartenbereich

Im Bebauungsplan ist das Baufenster mit einem Abstand von 5,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze (Meisenstraße) vermaßt. Da die Tiefe des Baufensters lediglich 10,5 m beträgt kommt es trotz Situierung des Gebäudes unmittelbar an der nördlichen Baugrenze mit der südseitigen Terrasse zwangsläufig zu der beantragten Überschreitung auf eine Länge von 8,05 m um 1,825 m.

Mit der ursprünglichen Genehmigung, bei der die Terrasse nur auf der Südseite beantragt wurde und lediglich eine Größe von 6,10 m x 2,50 m (15,25 m²) aufwies, wurde bereits eine Befreiung bezüglich Überschreitung der südlichen Baugrenze von 6,10 m um 1,825 m genehmigt. Da nun die Terrasse auf der Südseite um 1,95 m verlängert werden soll kommt es hier zu einer weiteren Überschreitung auf eine Länge von 1,95 m um 1,825 m (insgesamt 8,05 m x 1,825). Gleichzeitig soll die Terrasse nun auch „über Eck“ auf die Westseite mit einer Größe von 7,15 m x 2,0 m gezogen werden. Insgesamt erhält die beantragte Terrasse somit eine Größe von 34,425 m² und vergrößert sich gegenüber der Ursprungsgenehmigung um 19,175 m². Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ für Hauptanlagen = 0,25 kann zwar trotz Vergrößerung der Terrasse noch eingehalten werden, im Hinblick darauf, dass die Terrasse nun sowohl auf der Süd- als auch auf der Westseite ausgeführt werden soll und die Versiegelung des Gesamtgrundstücks die GRZ mit Nebenanlagen erheblich überschreitet, sollte in diesem Zusammenhang gesehen die weitere notwendige Befreiung bezüglich der Überschreitung der südlichen Baugrenze mit der Terrasse nicht befürwortet werden.

GRZ mit Nebenanlagen

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Überschreitungen der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (= Nebenanlagen) auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht dies erfordert. Die Grundflächenüberschreitung darf hierbei insgesamt nicht größer sein, als die nachgewiesenen Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. Bei der ursprünglich genehmigten Planung wurden die Garage und der Stellplatz mit einem Abstand von ca. 6,0 m zur Straße beantragt, um so die Befahrbarkeit des Stellplatzes und der Garage zu gewährleisten. Insgesamt betrug die GRZ mit Nebenanlagen bei der Ursprungsplanung 0,383. Auch hier wurde

die Grundfläche um mehr als 50 % überschritten, jedoch nur in dem zur Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht erforderlichen Maß. Durch die Verlagerung der Garage und des offenen Stellplatzes weiter nach Norden, vergrößert sich die dadurch versiegelte Fläche von ursprünglich 77,75 m² auf 106,77 m² (Mehrunge um 29,02 m²). Zusammen mit der Vergrößerung der Terrasse ergibt sich damit eine Mehrunge der versiegelten Flächen von 48,19 m², was einer GRZ von 0,496 entspricht. Da die Befahrbarkeit der Garage und des Stellplatzes bereits bei der Ursprungsgenehmigung gewährleistet war, ist die darüber hinaus gehende Versiegelung, die durch die Verschiebung nach Norden entsteht für die Erfüllung der Garagen- und Stellplatzpflicht nicht erforderlich. Die notwendige Befreiung sollte nach Auffassung der Verwaltung daher nicht befürwortet werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Tektur-Antrag bezüglich Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 1844/24 ab.

Gründe:

Baugrenzüberschreitung

Überschreitung GRZ mit Nebenanlagen

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter