

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/134	Datum: 13.07.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Ziegler, Petra		
Sitzung	Termin	Status	
Ferienausschuss	09.08.2022	beschließend	

Betreff: **Bauantrag;
Erneuerung eines Wintergartens an einer bestehenden Doppelhaushälfte sowie
Erweiterung des Erdgeschosses, Falkenstraße 19, FlNr. 1842/40**

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Bauort:

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

Bauvorhaben:

Die Bauwerber beantragen die Erneuerung eines Wintergartens an einer bestehenden Doppelhaushälfte sowie die Erweiterung des Erdgeschosses.

Abweichungen:

GFZ

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ beträgt 0,35. Beantragt wird die GFZ mit 0,43.

GRZ

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ beträgt 0,25. Beantragt wird die GRZ mit 0,255.

Baugrenzen

Die östliche Baugrenze wird auf eine Länge von 4,78 m um bis zu 1,50 m überschritten.

Beurteilung:

GFZ

Das Doppelhaus wurde bereits im Jahr 1993 genehmigt und errichtet. Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 wird bereits mit dem Gebäudebestand, der eine GFZ von 0,41 aufweist um ca. 29 m² überschritten. Durch die beantragte erdgeschossige Erweiterung mit

einer Größe von 2,55 m² und den beantragten Wintergarten mit einer Größe von 7,40 m² wird die Geschossfläche um weitere 9,95 m² (GFZ = 0,43) überschritten. Diese Überschreitung bewegt sich in einem für Wintergärten vertretbaren Rahmen und kann somit aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden.

GRZ

Mit dem Gebäudebestand mit einer Grundfläche von 116,30 m² (GRZ = 0,24) wird die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ = 0,25 noch nicht vollständig ausgeschöpft. Durch den beantragten Wintergarten ergibt sich eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ um 2,71 m², welche nach Auffassung der Verwaltung wegen Geringfügigkeit befürwortet werden kann.

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 beantragte Überschreitung der östlichen Baugrenze mit dem Wintergarten überschreitet dieses Maß nicht, die Abstandsflächen werden eingehalten. Aus Sicht der Verwaltung kann der notwendigen Ausnahme daher zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ferienausschuss befürwortet den Antrag bezüglich Erneuerung eines Wintergartens an einer bestehenden Doppelhaushälfte sowie Erweiterung des Erdgeschosses auf dem Grundstück FLNr. 1842/40, Falkenstraße 19 und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich GFZ- und GRZ-Überschreitung sowie der erforderlichen Ausnahme bezüglich Überschreitung der östlichen Baugrenze zu.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter