

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/154	Datum: 18.08.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Ziegler, Petra		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	20.09.2022	beschließend	

Betreff: TOP 8: Bauantrag;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage,
Alpspitzstraße, FlNr. 1966/14

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Bauvorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.06.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 34 Wiesenstraße Süd.

Bauvorhaben:

Die Antragstellerin beantragt den Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage.

Abweichungen:

Baugrenzen

Die südliche Baugrenze wird mit dem Balkon auf eine Länge von 4,10 m um 0,50 m überschritten.

Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Garagen mit Sattel- oder Walmdach auszuführen. Beantragt wird die Doppelgarage mit einem begrünten Flachdach.

Wandhöhe Garage

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

Gestaltung Zufahrt

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nebeneinander liegende Zufahrten zu vermeiden. Sind diese unvermeidlich, so sind sie durch einen Grünstreifen (Mindestbreite 1,50 m zu trennen.

Beurteilung:

Baugrenzen

Die Überschreitung der südlichen Baugrenze mit dem Balkon auf eine Länge von 4,10 m um 0,50 m kann aus Sicht der Verwaltung wegen Geringfügigkeit 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 Garagen ist diese Wandhöhe technisch nicht realisierbar. Selbst eine Fertiggarage weist bereits eine Wandhöhe von min. 2,42 m auf. Auch auf anderen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet sind bereits Garagen mit einer höheren Wandhöhe vorhanden. Die notwendige Befreiung für die beantragte Wandhöhe von 3,0 m kann somit nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Gestaltung Zufahrt

Da auf dem Nachbargrundstück (FlNr. 1968/10) bereits eine Zufahrt direkt an der Grundstücksgrenze vorhanden ist, sind nebeneinanderliegende Zufahrten nicht zu vermeiden. Der gemäß Bebauungsplan geforderte Grünstreifen mit einer Breite von 1,50 m müsste somit vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die Realisierung einer Doppelgarage wäre somit nicht mehr möglich. Eine optische Auflockerung der nebeneinanderliegenden Zufahrten wird durch einen gärtnerisch angelegten und bepflanzten trapezförmigen Grünstreifen, dessen Breite 0,77 m bis 1,27 m beträgt, gewährleistet. Aus Sicht der Verwaltung kann der notwendigen Befreiung daher zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag bezüglich Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und Doppelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1966/14, Alpspitzstraße und stimmt den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan bezüglich Baugrenzüberschreitung, Dachform Garage, Wandhöhe Garage und Gestaltung Zufahrt zu.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter