Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	**Nummer: 2022/155**	Datum: 19.08.2022
Öffentlichkeitsstatus:	**öffentlich**	

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

Betreff: **TOP 9: Bauantrag-Tektur;**
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Meisenstraße 2, FlNr. 1844/24

Anlagen:
Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:
Auf TOP 7 der Gemeinderatssitzung vom 24.05.2022 wird verwiesen.

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, eine zusätzliche Terrasse auf der Westseite, die Verlagerung der Garage weiter nach Norden sowie die Verlagerung des offenen Stellplatzes an die östliche Grundstücksgrenze in den Zufahrtsbereich der Garage.

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.

Stellplatzsituierung
Der offene Stellplatz befindet sich teilweise im 5-Meter-Vorgartenbereich und im Zufahrtsbereich der Garage.

GRZ mit Nebenanlagen
Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ mit Nebenanlagen beträgt 0,375. Beantragt wird die GRZ mit Nebenanlagen in Höhe von 0,41.

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 Fürstenfeldruck eine Baueinstellung bezüglich der Außenanlagen und es wurden entsprechende Pläne angefordert.

Die in der Sitzung des Gemeinderates vom 24.05.2022 behandelten Pläne wurden nochmals überarbeitet und die versiegelten Flächen wesentlich verringert.

Er ergeben sich nun noch folgende 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 6,10 m um 1,825 m. Die hierfür notwendige Befreiung wurde jedoch mit der ursprünglichen Genehmigung bereits erteilt.

Stellplatzsituierung
Der beantragte offene Stellplatz befindet sich zwar teilweise im 5-Meter-Vorgartenbereich jedoch kann die 2/3-Regelung, wonach 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt, eingehalten werden. Gleichzeitig befindet sich der offene Stellplatz im Zufahrtsbereich der Garage. Dies entspricht jedoch der Stellplatzsatzung, wonach der Stauraum dann als Stellplatz gilt, wenn er derselben Wohneinheit wie die Garage, vor der er liegt, zugeordnet ist. Die notwendige Befreiung bezügich der Stellplatzsituierung kann daher aus Sicht der Verwaltung 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 Stellpatzes und der Garage zu gewährleisten. Ins-

gesamt betrug die GRZ mit Nebenanlagen bei der Ursprungsplanung 0,383. Auch hier wurde die Grundfläche um mehr als 50 % zur Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht überschritten.

Durch die zusätzliche Terrasse auf der Westseite des Gebäudes kann die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ = 0,25 für Hauptanlagen eingehalten werden (beantragte GRZ = 0,237). Dies bedeutet, dass die zusätzliche Terrasse zulässig ist und keiner Befreiung bedarf.

Die Versiegelung mit der Garage, dem Stellplatz, der Garagenzufahrt und der Zuwegung zum Gebäude betrug bei den in der Gemeinderatssitzung vom 24.05.2022 behandelten Pläne 106,77 m². Bei der ursprünglichen Genehmigung betrug die Versiegelung in diesem Bereich 77,75 m². Bei der nun vorliegenden Planung wurde der offene Stellplatz in den Zufahrtsbereich der Garage verlegt, entlang des Gebäudes wird ein Pflanzbeet angelegt und die fußläufige Zuwegung wird von der Garagenzufahrt durch einen Grünstreifen getrennt, um die Versiegelung zu minimieren. Die dadurch versiegelte Fläche von 74,28 m² bleibt damit hinter der ursprünglich genehmigten Fläche von 77,75 m² um 3,47 m² zurück. Zusammen mit der zusätzlichen Terrasse auf der Westseite ergibt sich damit zwar eine Mehrung der versiegelten Flächen von 11,78 m², wodurch die Grundfläche mit Nebenanlagen nun einer GRZ von 0,41 entspricht, da die GRZ für die Hauptanlage von 0,25 mit der zusätzlichen Terrasse jedoch eingehalten wird und sich die Überschreitung somit lediglich zur Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht ergibt, kann nach Auffassung der Verwaltung, der notwendigen Befreiung zugestimmt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Tektur-Antrag bezüglich Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und offenem Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. 1844/24 und stimmt den Erforderlichen Befreiungen bezüglich Baugrenzüberschreitung, 5-Meter-Vorgartenbereich, Stellplatzsituierung und Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen zu.

....

Peter Münster, Erster Bürgermeister Sachbearbeiter