

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/209	Datum: 16.11.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Ziegler, Petra		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	29.11.2022	beschließend	

Betreff: TOP 3
Bauantrag;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport, Fasanstraße 49, FlNr. 1958/19

Beratungsfolge:

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Bauvorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.05.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 35 Niblerstraße Süd.

Bauvorhaben:

Der Bauwerber beantragt die Errichtung eines Einfamilienhauses (E+I-Bauweise) mit Doppelcarport.

Abeichungen:

Dachneigung Hauptgebäude

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen 35-45°. Beantragt wird die Ausführung des Hauptgebäudes mit einem Satteldach mit 22° Dachneigung.

Dachform Carport

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für Hauptgebäude und Garagen nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Der Carport soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die Oberkante Fertigfußboden maximal 0,50 m über dem Niveau der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Beantragt wird die Oberkante Fertigfußboden mit 0,50 – 0,70 m über dem Niveau der Fasanstraße.

Wandhöhe Carport

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe von Garagen 2,40 m. Beantragt wird die Wandhöhe des Carports mit 2,60 m.

Beurteilung:

Dachneigung Hauptgebäude

Das Hauptgebäude soll in E+I-Bauweise ausgeführt werden. Die geringere Dachneigung von 22° wird beantragt, damit das Dach weniger in Erscheinung tritt und um die Kubatur des Hauses möglichst gering zu halten. Dies wirkt sich nach Auffassung der Verwaltung positiv auf die Gestaltung des Gebäudes aus. In aktuellen Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden regelmäßig Festsetzungen getroffen, die eine solch geringe Dachneigung ermöglichen. Städtebauliche Bedenken gegen die gewählte geringere Dachneigung von 22° bestehen aus Sicht der Verwaltung daher nicht, insbesondere da in der näheren Umgebung Dächer mit geringerer Dachneigung vorhanden sind. Die erforderliche Befreiung kann nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Dachform Carport

Der beantragte Carport 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.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Das Baugrundstück befindet sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die vom Wasserwirtschaftsamt vorgegebene HQ 100-Kote für den Erdgeschossrohfußboden beträgt 524,30 mNN. Da das Gebäude jedoch ohne Keller ausgeführt wird soll gemäß den Vorgaben des Bodengutachtens und in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt das Hausplanum 50 cm über diesem Wert liegen – also auf 524,80 mNN. Die Klimabodenplatte (Rohfußboden ist hier gleich Fertigfußboden) liegt mit 30 cm über dem Planum und entspricht somit einer Höhe von 525,10 mNN. Da das Niveau der Fasanstraße im Bereich des Grundstücks zwischen 524,50 mNN und 524,60mNN liegt, liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe zwangsläufig 0,50 – 0,70 m über dem Niveau der Verkehrsfläche und überschreitet somit das gemäß Bebauungsplan höchstzulässige Maß um bis zu 0,20 m. Da jedoch die höchstzulässige Wandhöhe von 6,30 m mit dem Bauvorhaben eingehalten werden kann, tritt diese Überschreitung optisch nicht in Erscheinung, so dass die hierfür erforderliche Befreiung aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden kann.

Wandhöhe Carport

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/Carports ist diese Wandhöhe technisch nicht realisierbar, insbesondere wenn diese mit einem begrünten Dach ausgeführt werden sollen. Auch auf anderen Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet sind bereits Garagen/Carports mit einer höheren

Wandhöhe vorhanden. Die notwendige Befreiung für die beantragte Wandhöhe von 2,60 m kann somit nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Stellungnahme zur Grünordnung:

Baumbestand

Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand als zu erhalten eingetragen, ein Haselnussstrauch und eine Birne sind vorhanden. Der Haselnussstrauch soll erhalten, die Birne neben der Straße gefällt werden. Sie fällt knapp unter die Baumschutzverordnung, steht 3m neben der geplanten Gebäudewand, ist schräg zum Gebäude geneigt und würde mit der Krone an der Fassade streifen.

Gemäß Bebauungsplan ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen. Mit den drei zur Neupflanzung vorgesehenen Bäumen entspricht das Vorhaben den Festsetzungen.

Befestigte Flächen

Der Zuweg zum Carport wird wasserdurchlässig gepflastert.

Insofern ist festzustellen, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Grünordnung entspricht.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag bezüglich Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück FlNr. 1958/19, Fasanstraße 49 und stimmt den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung Hauptgebäude, Dachform Carport, Erdgeschossfußbodenhöhe und Wandhöhe Garage zu.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter