

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2022/216	Datum: 23.11.2022
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Ziegler, Petra		
Sitzung		Termin	Status
Gemeinderat		06.12.2022	beschließend

Betreff: TOP 4: Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Dreifamilienhauses mit Doppel- und Einzelgarage, Alpspitzstraße 9,
FLNr. 1966/16

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben
Darstellung Bebauung umliegende Grundstücke
Fragenkatalog zur Bauvoranfrage

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

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

Bauvorhaben:

Der Bauwerber plant den Neubau eines Dreifamilienhauses mit Doppel- und Einzelgarage und bittet in diesem Zusammenhang um Prüfung der im Fragenkatalog dargestellten Abweichungen.

Abweichungen:

Baugrenzen

Die westliche Baugrenze wird auf eine Länge von 12,0 m schräg um 2,80 m bis 3,0 m überschritten.

Die östliche Baugrenze wird auf eine Länge von ca. 8,50 m um bis zu ca. 0,15 m überschritten.

Die südliche Baugrenze wird auf eine Länge von 20,0 m schräg um 2,0 bis 2,30 m überschritten und zusätzlich mit den beiden Terrassen auf eine Länge von je 6,0 m um 2,50 m.

GFZ

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 wird mit geplanter GFZ = 0,42 um 62,30 m² überschritten. Bei der Berechnung durch den Planer wurde das Dachgeschoss nicht berücksichtigt. Da der Zugang zum Dachgeschoss jedoch durch eine normale Treppe erfolgt, gilt das Dachgeschoss als erschlossen und somit sind die Flächen, die als Aufenthaltsräume geeignet sind ab einer lichten Höhe von 1,50 m bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen.

Bei Berücksichtigung des Dachgeschosses ergibt sich eine GFZ von 0,509 und dementsprechend eine Überschreitung von 140,3 m².

GRZ

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ = 0,30 wird geplanter GRZ = 0,307 um 6,60 m² überschritten.

GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,45 (mit Garagen, Stellplätzen und Zufahrten) wird mit geplanter GRZ = 0,485 um 31,48 m² überschritten.

Gebäudebreite

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige Gebäudebreite (Giebelbreite) von 10,0 m wird mit geplanter Gebäudebreite von 20,0 m im Erdgeschoss bzw. 10,80 m im Obergeschoss überschritten.

Balkontiefe

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Balkone bis auf eine Tiefe von max. 1,20 m zulässig. Geplant sind die beiden Balkone/Dachterrassen mit einer Tiefe von 3,60 m.

Wandhöhe

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe 6,50 m. Geplant ist das Gebäude mit einer Wandhöhe von 7,20 m.

Wandhöhe Garagen

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe von Garagen 2,40 m. Geplant sind die Garagen mit einer Wandhöhe von 2,90 m.

Dachform Garage

Garagen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Sattel- oder Walmdach auszuführen. Geplant sind die Garagen mit begrünten Flachdächern.

Stellplatzanzahl

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die erforderliche Stellplatzanzahl bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten 1,5 Garagen bzw. Stellplätze je Wohneinheit, wobei der ermittelte Wert auf volle Plätze aufzurunden ist. Demnach sind für das geplante Bauvorhaben 5 Stellplätze erforderlich. Dargestellt sind auf den Planzeichnungen entgegen der Angaben im Bauantragsformular nur 3 Garagenstellplätze.

Beurteilung:

Insgesamt ist das geplante Bauvorhaben aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Vielzahl von zum Teil erheblichen Abweichungen städtebaulich äußerst kritisch zu beurteilen.

Die GFZ-Werte der umliegenden Grundstücke, die vom Bauwerber als Bezugswerte angegeben werden, entsprechen nicht den genehmigten Plänen. Die von der Verwaltung ermittelten Werte liegen in allen Fällen darunter. Bei den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken

wurde bei Bebauungsplanaufstellung die GFZ entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung mit höheren Werten festgesetzt. Diese Grundstücke können daher nicht als Bezugsfälle herangezogen werden. Die östlich und südlich gelegenen Grundstücke waren bei Aufstellung des Bebauungsplanes ebenso bereits alle bebaut. Die GFZ wurde hier entsprechend der überwiegend vorhandenen Bebauung mit 0,35 festgesetzt. Bei den Grundstücken, die in diesem Bereich eine höhere GFZ aufweisen, war bei Aufstellung des Bebauungsplanes die derzeit vorhandenen Bebauung bereits vorhanden. Abweichungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht erteilt. Daher können diese Grundzüge als Bezugsfälle ebenso nicht herangezogen werden.

Die Abweichungen bezüglich GFZ-Überschreitung, GRZ-Überschreitung, Überschreitung GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, Gebäudebreite, Balkontiefe, Baugrenzüberschreitungen und Wandhöhe Hauptgebäude sind im Zusammenhang zu sehen, da sie sich zum Teil gegenseitig bedingen. All diese Abweichungen überschreiten die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenzen erheblich und berühren somit die Grundzüge der Planung, so dass Befreiungen hiervon gemäß § 31 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht möglich sind.

Für die Punkte Nr. 2, 3, 4, 5 und 7 des Fragenkataloges zur Bauvoranfrage können die erforderlichen Befreiungen daher nicht befürwortet werden.

Für Punkt 8 des Fragenkataloges (Wandhöhe und Dachform Garage) könnte die erforderliche Befreiung befürwortet werden, da dies in vergleichbaren Fällen bestehende Verwaltungspraxis ist.

Die Punkte 1 und 6 des Fragenkataloges stehen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die beantragten Befreiungen sind daher nicht erforderlich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Vorbescheid bezüglich Neubau eines Dreifamilienhauses mit Doppel- und Einzelgarage auf dem Grundstück FlNr. 1966/16, Alpspitzstraße 9 ab.

Gründe:

Baugrenzüberschreitungen
GFZ-Überschreitung
GRZ-Überschreitung
Überschreitung GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
Gebäudebreite
Balkontiefe
Wandhöhe Hauptgebäude
Stellplatzanzahl

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter