Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	**Nummer: 2022/220**	Datum: 06.12.2022
Öffentlichkeitsstatus:	**öffentlich**	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-PZ
Verfasser/in:	Ziegler, Petra		
Sitzung		**Termin**	**Status**
Gemeinderat		**20.12.2022**	**beschließend**

Betreff: **TOP 3: Bauantrag;**
Neubau eines Doppelhauses mit 2 Carports und 2 offenen Stellplätzen, Johann-Neumaier-Straße 15, FlNr. 1942/0

Anlagen:
Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:
Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.05.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 36 Richard-Strauss-Straße Süd.

Bauvorhaben:
Die Bauwerberin beantragt die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Carports und 2 offenen Stellplätzen.

Abweichungen:
GFZ-Überschreitung
Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 wird mit beantragter GFZ = 0,424 um 51,8 m² überschritten.

Baugrenzen
Die Baugrenze im südwestlichen Bereich wird auf eine Länge von ca. 5,30 m um 3,0 m mit dem Hauptgebäude und zusätzlich mit der Terrasse auf eine Länge von 4,0 m um 2,50 m überschritten.

Dachneigung
Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung beträgt 28 – 45°. Beantragt wird das Doppelhaus mit einer Dachneigung von 20°.

Garagensituierung
Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Grenzbebauung von Garagen nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die beiden beantragten Carports befinden sich an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen.

Stellplatzsituierung
Die beiden beantragten offenen Stellplätze befinden sich vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich.

Beurteilung:
GFZ-Überschreitung
Die Überschreitung der höchstzulässigen GFZ = 0,35 um 51,8 m² (GFZ = 0,424) entspricht einer Überschreitung von 21,4 %. Eine Überschreitung in dieser Größenordnung berührt aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung, eine Befreiung nach § 30 BauGB ist daher nicht möglich.

Baugrenzen
Um die Bebauung mit einem Doppelhaus mit Nord-Süd-Ausrichtung zu ermöglichen, wird die Überschreitung der Baugrenzen im südwestlichen Bereich auf eine Länge von ca. 5,30 m um 3,0 m mit dem Hauptgebäude und zusätzlich mit der Terrasse auf eine Länge von 4,0 m um 2,50 m beantragt. Ein plausibler Grund, warum das Baufenster für dieses Grundstück L-förmig festgesetzt wurde, ist für die Verwaltung nicht erkennbar. Die benachbarten Grundstücke weisen alle rechteckige Baufenster auf. Die beantragte Überschreitung ist daher nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die erforderliche Befreiung kann daher befürwortet werden.

Dachneigung
Das Hauptgebäude soll in E+I-Bauweise ausgeführt werden. Die geringere Dachneigung von 20° 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 20° bestehen aus Sicht der Verwaltung daher nicht. Die erforderliche Befreiung kann nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Garagensituierung
Die erforderliche Befreiung bezüglich der Situierung der beiden Carports an zwei seitlichen Grundstücksgrenzen kann aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden, da dem Grundziel, die Durchschaubarkeit der Grundstücke weitgehend zu erhalten, entsprochen wird.

Stellplatzsituierung
Die beantragten beiden offenen Stellplätze befinden sich vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich. Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahmeregelung, wonach Stellplätze im 5-Meter-Vorgartenbereich zugelassen werden können, sofern 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt, kann nicht eingehalten

werden. Allerdings würde eine Situierung der offenen Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich dazu führen, dass wesentlich mehr Grundstücksfläche versiegelt wird. Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass die notwendige Befreiung analog zu der in § 6 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung festgesetzten Ausnahmeregelung befürwortet werden kann, da durch diese Situierung die Versiegelung des Gesamtgrundstücks mehr als nur unwesentlich vermindert wird.

Stellungnahme zur Grünordnung:

Baumbestand

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere zur Fällung vorgesehene Bäume und Sträucher. Die Haselnuss Nr. 16 und die durch die Baumschutzverordnung geschützte Kiefer Nr. 17 im vorderen Grundstücksteil können im Rahmen des Bauvorhabens nicht erhalten werden, ebenso wenig der geschützte Flieder Nr. 9.

Im rückwertigen Teil des Grundstücks ist ebenfalls ein großer Gehölzbestand zur Fällung vorgesehen. Baum Nr. 4 und 10 sind durch die Baumschutzverordnung geschützt. Da es sich hierbei um einen Apfelbaum, mit einer im Vergleich zu anderen Baumarten geringen Lebenserwartung sowie einer ökologisch wenig wertvollen Thuja handelt, ist den beiden als Ersatzpflanzung vorgesehenen Linden der Vorzug zu geben. Diese können voraussichtlich über einen längeren Zeitraum zur innerörtlichen Begrünung Eichenaus beitragen.

Die Anzahl der geplanten Ersatzpflanzungen erfüllt die Vorgaben des Bebauungsplanes.

Befestigte Flächen

Die Ausgestaltung der privaten Verkehrs- sowie Terrassenflächen entspricht ebenfalls den Vorgaben des Bebauungsplanes.

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

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat lehnt den Antrag auf Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Carports und 2 offenen Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 1942/0, Johann-Neumaier-Straße 15 aufgrund der massiven Überschreitung der GFZ ab.

.....	.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister	Sachbearbeiter