

Gemeinde Eichenau

| | | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Beschlussvorlage | Nummer: 2023/001 | Datum: 03.01.2023 |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich | |

| | | | |
|--------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Amt: | Bauamt | Aktenzeichen: | BV-PZ |
| Verfasser/in: | Ziegler, Petra | | |
| Sitzung | | Termin | Status |
| Gemeinderat | | 24.01.2023 | beschließend |

Betreff: TOP 11: Antrag auf Vorbescheid;
Neubau von 4 Doppelhaushälften mit 2 Duplexgaragen, Flurstraße 33-35, FlNr.
1965/10

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben
Skizze zu Punkt 7 des Fragenkataloges
Fragenkatalog zur Bauvoranfrage

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 30.11.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 31 Flurstraße Ost.

Bauvorhaben:

Die Bauwerberin plant den Neubau von 4 Doppelhaushälften mit 2 Duplex-Doppelgaragen und bittet in diesem Zusammenhang um Prüfung der im Fragenkatalog dargestellten Abweichungen.

Abweichungen:

Erdgeschossfußbodenoberkante

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 – 0,60 m soll unterschritten werden.

Situierung Garagen

Die beiden Duplex-Doppelgaragen sollen teilweise außerhalb des Bauraumes errichtet werden.

Baumbestand

Bei der Realisierung der Gebäude nach Variante I können die Bäume 2, 3, 4, 7, 8 und 9 nicht erhalten werden.

Bei der Realisierung der Gebäude nach Variante II können die Bäume 1, 3, 7, 8 und 9 nicht erhalten werden.

Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs

Von der gemäß Bebauungsplan festgesetzte Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs zusammen mit dem Nachbargrundstück FlNr. 1965/9 soll abgewichen werden.

Stellplatzsituierung (Skizze zu Punkt 7 des Fragenkataloges)

Situierung von 4 offenen Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen und zudem vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich entlang der Flurstraße.

Beurteilung:

Erdgeschossfußbodenoberkante

Planungsrechtlich ist die Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 – 0,60 m denkbar, da dies keine Auswirkungen auf die äußere Gestaltung des Gebäudes hat. Die erforderliche Befreiung könnte daher befürwortet werden. Allerdings liegt das Grundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Laut Wasserwirtschaftsamt muss die Oberkante Erdgeschossrohfußboden im Überschwemmungsgebiet mindestens auf dem Niveau des HQ100 liegen. Angaben zum HQ100 werden von Seiten der Bauwerberin nicht gemacht. Die diesbezügliche abschließende Beurteilung bleibt daher der weiteren bauaufsichtlichen Prüfung vorbehalten.

Situierung Garagen

Um der für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplatzpflicht von insgesamt 8 Stellplätzen nachzukommen, ist die teilweise Situierung der beiden Duplex-Doppelgaragen außerhalb des Bauraumes erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht ist die Situierung unbedenklich, so dass die hierfür erforderliche Befreiung befürwortet werden kann.

Baumbestand

Auf dem Grundstück Flurstraße 33 befindet sich ein umfangreicher Baumbestand. Die im Baumbestandsplan aufgeführten Gehölze Nr. 8 und 9 sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, die Bäume Nr. 1 bis 5 sind durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Variante 1

Die erste Variante sieht die Fällung der Bäume Nr. 2, 3, 4, 7, 8 und 9 sowie den Erhalt eines Ahorns an der Grundstücksgrenze zur Straße vor. Entgegen der Planunterlagen schätzt die Verwaltung die Vitalität des Ahorns augenscheinlich als nicht eingeschränkt ein.

Variante 2

Die zweite Variante sieht die Fällung der Bäume Nr. 1, 3, 4, 7, 8 und 9 sowie den Erhalt einer jungen Hängebuche ebenfalls an der Grundstücksgrenze zur Straße vor.

Ein Erhalt der Bäume 3, 4, 7, 8 und 9 ist in beiden Fällen nicht möglich, da die geplanten Baumaßnahmen stark in den Wurzelbereich der Bäume eingreifen. Zudem würde der Abstand der Bäume zum Baukörper überwiegend unter bzw. bis 3,0 m betragen. Dadurch würde ein andauernder Konflikt mit der wohnbaulichen Nutzung entstehen.

Grundsätzlich sind beide Varianten möglich. Hängebuchen bekommen langfristig häufig Rindennekrosen aufgrund ungeschützter, freiliegender Ast- und Stammbereiche. Im Hinblick auf die Erhaltungswürdigkeit ist deshalb Variante 1 mit dem Erhalt des Ahorns zu bevorzugen.

Auf dem restlichen Grundstück ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen. Zum Erhalt vorgesehene Bäume sind anzurechnen. Bei Erhalt des Ahorns bzw. der Hängebuche und einer nicht überbauten Grundfläche von 1130,00 m² sind somit fünf Bäume neu zu pflanzen.

Die Nachpflanzungen können auf dem gesamten Grundstück frei angeordnet werden, jedoch ist die Gartenfläche laut Bebauungsplan durch die Gehölze zu gliedern. Eine Anordnung an lediglich einer Grundstücksgrenze ist somit nicht zulässig.

Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs durch eine gemeinsame Zufahrt im Südwesten zusammen mit dem Nachbargrundstück FlNr. 1965/9 kann derzeit nicht realisiert werden. Auf dem betroffenen Nachbargrundstück ist derzeit in diesem Bereich eine Grenzgarage vorhanden. Eine Beseitigung bzw. Versetzung dieser Garage kommt für den Nachbarn nicht in Betracht. Von der Bauwerberin wurden daher 2 Varianten bezüglich der veränderten Zufahrt eingereicht. Aus Sicht der Verwaltung kann im Zusammenhang mit der Beurteilung des zu beseitigenden Baumbestandes der erforderlichen Befreiung für Variante 1 zugestimmt werden.

Stellplatzsituierung

Durch die Situierung der 4 offenen Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen wird zudem der gemäß Ortsgestaltungssatzung festgesetzte 5-Meter-Vorgartenbereich zu mehr als 1/3 versiegelt. Da durch diese Situierung die Versiegelung des Gesamtgrundstücks nur unwesentliche vermindert wird (ca. 16,0 m² weniger) sollte der notwendigen Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden, insbesondere da weder der in Variante 1 genannte Ahorn noch die in Variante 2 genannte Hängebuche entlang der Flurstraße erhalten werden kann.

Die Fragen 1 und 2 des Fragenkataloges stehen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag auf Vorbescheid bezüglich Neubau von 4 Doppelhaushälften mit 2 Duplex-Doppelgaragen auf dem Grundstück FlNr. 1965/10, Flurstraße 33-35 und stimmt den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan bezüglich Situierung Garagen, Erschließung des hinteren Grundstücksbereichs (Variante 1), und Fällung des Baumbestandes (Variante 1) zu.

Der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe wird zugestimmt, sofern wasserrechtliche Belange nicht dagegen stehen.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter