

# Gemeinde Eichenau

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nummer: 2023/040</b>	<b>Datum: 07.03.2023</b>
<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>	<b>öffentlich</b>	

<b>Amt:</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>BV-PZ</b>
<b>Verfasser/in:</b>	<b>Ziegler, Petra</b>		
<b>Sitzung</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>28.03.2023</b>	<b>beschließend</b>	

**Betreff:** TOP 7: Bauantrag;  
Aufstellen eines Bauwagens als Verkaufsraum für einen Floristik- und Handarbeitsbetrieb, Meisenstraße 14, FlNr. 1844/6

---

## Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung  
Pläne zum Bauvorhaben

## Vortrag:

## 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 das Aufstellen eines Bauwagens als Verkaufsraum für einen Floristik- und Handarbeitsbetrieb.

### **Abweichungen:**

#### Dachform

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Beantragt wird der Bauwagen mit einem Tonnendach.

#### Situierung offener Stellplatz

Der beantragte offene Stellplatz befindet sich vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich.

#### Stellplatzanzahl

Gemäß Stellplatzsatzung wären für das Bauvorhaben mindestens 2 Stellplätze erforderlich (1 Stp je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mindestens 2). Nachgewiesen wird lediglich 1 Stellplatz.

**Beurteilung:**Dachform

Das Dach des Bauwagens ist tonnenförmig ausgebildet. Eine Nachrüstung mit einem Sattel- oder Walmdach wäre aus Sicht der Verwaltung auch aus gestalterischen Gründen unverhältnismäßig, so dass die notwendige Befreiung befürwortet werden kann.

Situierung offener Stellplatz

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen offene Stellplätze mindestens 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden. In begründeten Ausnahmefällen können sie im Vorgartenbereich zugelassen werden, solange 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt. Durch den beantragten offenen Stellplatz werden mehr als 1/3 des Vorgartenbereiches versiegelt. Die Situierung in diesem Bereich erfolgt jedoch unter Berücksichtigung des auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestandes, der erhalten werden soll. Eine Situierung im rückwärtigen Grundstücksbereich hätte zur Folge, dass in den Baumbestand eingegriffen werden müsste, um die Zufahrt herstellen zu können. Aus Sicht der Verwaltung ist diese Situierung daher zu begrüßen und der notwendigen Befreiung kann daher zugestimmt werden.

Stellplatzanzahl

Der Verkaufsraum ist mit ca. 13 m<sup>2</sup> relativ klein. Der Antragsteller rechnet mit einem Kundenaufkommen von ca. 5 Personen pro Tag, wobei es sich hierbei überwiegend um Laufkundschaft und Personen aus dem Umkreis, die mit dem Fahrrad kommen, handeln wird. Es soll daher zugunsten weniger versiegelter Fläche auf den 2. Stellplatz verzichtet werden. Gemäß Stellplatzsatzung wäre 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Als Ausgleich für den fehlenden KFZ-Abstellplatz soll zusätzlich noch ein weiterer Fahrradabstellplatz errichtet werden. Aus Sicht der Verwaltung kann der Argumentation des Bauwerbers gefolgt werden und aufgrund des lediglich 13 m<sup>2</sup> großen Verkaufsraumes die erforderliche Befreiung bezüglich des 2. Stellplatzes befürwortet werden.

**Stellungnahme zur Grünordnung:**Baumbestand

Gemäß der Antragsunterlagen soll der Bauwagen auf vier Punktfundamenten innerhalb des Baufensters aufgestellt werden. Die zwei südlichen Fundamente liegen im äußeren Wurzelbereich eines nicht unter Schutz gestellten Apfelbaumes sowie einer durch die Baumschutzverordnung geschützten Birke.

Nach Aussage des Bauwerbers ist grundsätzlich beabsichtigt, ohne diese Fundamente auszukommen und stattdessen die Standfestigkeit durch das Unterlegen von Platten oder Rasenpflastersteinen zu gewährleisten. Zudem soll die Abstützung entgegen der Darstellung im Plan direkt an den Achsen und somit nochmals einen Meter weiter von den Wurzelräumen der Bäume entfernt erfolgen.

Insofern ist die Auswirkung des Eingriffs auf den Wurzelraum der Bäume so gering, dass eine langfristige Schädigung nicht zu erwarten ist.

Der eventuell erforderliche geringfügige Eingriff in den Kronenbereich gefährdet den Erhalt der Birke ebenfalls nicht.

Somit kann festgestellt werden, dass das Vorhaben hinsichtlich der Grünordnung zulässig ist.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag bezüglich Aufstellens eines Bauwagens als Verkaufsfläche für einen Floristik- und Handarbeitsbetrieb auf dem Grundstück FlNr. 1844/6, Meisenstraße 14 und stimmt den erforderlichen Befreiungen bezüglich Dachform, Stellplatzsytuierung und Stellplatzanzahl zu.

.....  
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....  
Sachbearbeiter