

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2023/120	Datum: 27.07.2023
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt: Bauamt	Aktenzeichen: BV-PZ	
Verfasser/in: Ziegler, Petra		
Sitzung	Termin	Status
Ferienausschuss	08.08.2023	beschließend

Betreff: TOP 3
Antrag auf isolierte Befreiung;
Errichtung einer Garage, eines Fahrradabstellplatzes, eines offenen Stellplatzes
und eines Gartenpools, Niblerstraße 13, FlNr. 1953/42

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

Vortrag:

Zusammenfassende Wertung des Vorhabens:

Bauort:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 31.06.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 34 Wiesenstraße Süd.

Bauvorhaben:

Die Bauwerber beantragen eine isolierte Befreiung für die Errichtung einer Garage mit Flachdach, Errichtung eines Fahrradabstellplatzes, Situierung des offenen Stellplatzes vor der Garage sowie Errichtung eines Gartenpools.

Abweichungen:

Dachform Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zulässig. Beantragt wird die Garage mit einem begrüntem Flachdach.

Wandhöhe Garage

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe von Garagen 2,40 m. Beantragt wird die Garage mit einer Wandhöhe von 3,0 m.

Wandhöhe Fahrradabstellplatz

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Wandhöhe von baulichen Nebenanlagen 2,40 m. Beantragt wird der Fahrradabstellplatz mit einer Wandhöhe von 3,0 m.

Situierung offener Stellplatz

Der offene Stellplatz befindet sich vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich und im Zufahrtbereich der Garage.

Größe Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind gemäß Bebauungsplan auf eine Gesamtfläche von max. 12 m² je Grundstück beschränkt. Durch den beantragten Pool wird dieser Wert um 28,25 m² überschritten.

Beurteilung:

Dachform Garage

Die beantragte Garage 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.

Wandhöhe Garage

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 einer Dachbegrünung ist diese Wandhöhe nicht realisierbar. Die notwendige Befreiung für die beantragte Wandhöhe von 3,0 m kann somit nach Auffassung der Verwaltung befürwortet werden.

Wandhöhe Fahrradabstellplatz

Der Fahrradabstellplatz wird seitlich an die Garage angebaut. Aus optischen Gründen soll daher die Wandhöhe der Garage aufgegriffen und ebenfalls mit 3,0 m ausgeführt werden. Aus Sicht der Verwaltung kann daher die notwendige Befreiung befürwortet werden.

Situierung offener Stellplatz

Der beantragte offene Stellplatz befindet sich zwar vollständig im 5-Meter-Vorgartenbereich jedoch kann die 2/3-Regelung, wonach 2/3 der Vorgartenfläche nicht für Stellplätze genutzt wird und unbefestigt bleibt, eingehalten werden. Gleichzeitig befindet sich der offene Stellplatz im Zufahrtbereich der Garage. Dies entspricht jedoch der Stellplatzsatzung, wonach der Stauraum dann als Stellplatz gilt, wenn er derselben Wohneinheit wie die Garage, vor der er liegt, zugeordnet ist. Die notwendige Befreiung bezüglich der Stellplatzsituierung kann daher aus Sicht der Verwaltung befürwortet werden.

Größe Nebenanlagen

Die oberirdisch in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (Fahrradabstellplatz und Gartenbox) haben eine Gesamtfläche von 12,25 m² und halten die höchstzulässige Gesamtfläche für Nebenanlagen von 12,0 m² nahezu ein. Durch den Pool mit einer Größe von 28 m², der nur ebenerdig in Erscheinung tritt, wird dieses Maß überschritten. Da jedoch die GRZ gemäß § 19 Abs. 4

BauNVO eingehalten bleibt, könnte die hierfür erforderliche Befreiung aus Sicht der Verwaltung gewährt werden, da es sich bei der Überschreitung nur um eine ebenerdige Anlage handelt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ferienausschuss befürwortet den Antrag auf isolierte Befreiung bezüglich Errichtung einer Garage, eines Fahrradabstellplatzes, eines offenen Stellplatzes und eines Gartenpools auf dem Grundstück FlNr. 1953/42, Niblerstraße 13. Die erforderlichen isolierten Befreiungen bezüglich Dachform Garage, Wandhöhe Garage, Wandhöhe Fahrradabstellplatz, Situierung offener Stellplatz und Größe Nebenanlagen werden erteilt.

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter