

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2023/122	Datum: 31.07.2023
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

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

Betreff: TOP 4
Bauantrag;
Dachstuhlerrhöhung mit Erweiterung des Ober- und Dachgeschosses am bestehenden Doppelhaus, Flurstraße 4 und 4a, FlNr. 1965/38

Anlagen:

Formblatt Antragsprüfung
Pläne zum Bauvorhaben

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 Bauwerber beantragen die Erhöhung des Dachstuhls mit Erweiterung des Ober- und Dachgeschosses am bestehenden Doppelhaus.

Abweichungen:

GFZ-Überschreitung

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige GFZ = 0,35 wird mit der beantragten GFZ = 0,42 um 53,20 m² überschritten.

Firsthöhe

Die gemäß Bebauungsplan höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m. Beantragt wird eine Firsthöhe von 9,525 m.

Beurteilung:

Bei dem bestehenden Doppelhaus soll das Dach erneuert und in diesem Zuge aufgestockt werden, wodurch ein 2. Vollgeschoss entsteht und sich dadurch die GFZ auf 0,42 erhöht.

Durch diese Aufstockung sollen Räumlichkeiten für eine Pflegekraft bzw. ein zusätzliches Kinderzimmer geschaffen werden.

Bereits im Jahr 2018 wurde ein diesbezüglicher Antrag auf Bebauungsplanänderung für das in Rede stehende Bauvorhaben vom Gemeinderat abgelehnt, da eine Baurechtserhöhung nur für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes B 31 Flurstraße Ost in Betracht käme und dies aber dem in der Klausurtagung zur Ortsentwicklung 2017 formulierten Ziel, den Gartenstadtcharakter vorrangig zu erhalten, zuwiderlaufen würde.

Ebenso wurde im Jahr 2019 eine diesbezügliche Bauvoranfrage vom Gemeinderat abgelehnt, da die beantragte GFZ-Überschreitung (GFZ = 0,42) einer Baurechtsmehrung von 20 % entsprechen würde und bei einer derart massiven Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt wären, so dass eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB rechtlich nicht möglich sei.

Der nun vorliegende Antrag wird vom Bauherrn mit Bezug auf § 31 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 201 a BauGB begründet, wonach in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt mit Zustimmung der Gemeinde **im Einzelfall** von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden kann.

Das Grundstück liegt zwar in einem durch Rechtsverordnung festgelegten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, jedoch handelt es sich hier nach Auffassung der Verwaltung nicht um einen adäquaten Einzelfall. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich hier um eine städtebauliche Situation handelt, die im Plangebiet nahezu beliebig häufig auftreten kann. Eine Zustimmung zu den diesbezüglichen Befreiungen würde daher eine Vielzahl von Bezugsfällen generieren.

Des Weiteren trägt die vom Bauherrn vorgelegte Planung nicht dazu bei, zusätzlichen Wohnraum in Form von zusätzlichen Wohnungen zu schaffen, sondern lediglich vorhandenen Wohnraum in seiner Qualität aufzuwerten.

Die erforderliche Zustimmung zu den dargestellten Befreiungen sollte aus Sicht der Verwaltung daher nicht erteilt werden, da dies grundsätzliche Bedeutung für ganz Eichenau hätte und die städtebaulichen Ziele für die Wohngebiete mit Gartenstadtcharakter in Frage stellen würde.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ferienausschuss lehnt den Antrag auf Erhöhung des Dachstuhls mit Erweiterung des Ober- und Dachgeschosses am bestehenden Doppelhaus auf dem Grundstück FlNr. 1965/38, Flurstraße 4 und 4a ab. Die erforderliche Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird nicht erteilt.

Grund:

GFZ-Überschreitung
Überschreitung Firsthöhe
Überschreitung Dachüberstand

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister

.....
Sachbearbeiter