

Beschlussvorlage 2020/0734



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	20.01.2020		

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung Ali Aydin über den Ausbau des Dachgeschosses sowie Errichtung von Dachgauben, Änderung der Garagenzufahrt für Doppelgarage auf der Fl.Nr. 129, Gemarkung Schwand, Nürnberger Str. 3

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Ausbau des Dachgeschosses sowie die Errichtung von Dachgauben und die Änderung der Garagenzufahrt für eine Doppelgarage auf der Fl.Nr. 129, Gemarkung Schwand, Nürnberger Straße 3.

Der Antrag beinhaltet folgende Abweichung von den Vorschriften der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten:

- Überschreitung der Gesamtbreite der Zufahrt von maximal 6 Meter
- Verkürzung des Stauraumes vor der Garage

Begründung des Antragstellers:

Überschreitung der Gesamtbreite der Zufahrt von maximal 6 Meter

Aufgrund der Anzahl an notwendigen Stellplätzen, welche das Vorhaben mit sich bringt, wird die Gesamtbreite der Zufahrten von maximal 6 Meter überschritten. Die Absenkung des Gehwegs ist jedoch auf der gesamten Länge vor den Zufahrten bereits gegeben.

Verkürzung des Stauraumes vor der Garage

Das bestehende Garagentor der nördlich befindlichen Garage wird aufgrund des verkürzten Zu- und Abfahrtsweges zum Hof hin (ca. 5,30 m) geschlossen.

Die Giebelwand wird für die Zufahrt für 2 Kraftfahrzeuge geöffnet und mittels einem Garagentor mit Funksteuerung versehen. Mit der Herstellung eines funkgesteuerten Garagentores ist die ungehinderte Einfahrt in die Doppelgarage sichergestellt; die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss in der vorhandenen Kubatur (ohne zusätzliche Flächenversiegelung) trägt insbesondere zum langfristigen Erhalt des Gebäudes bei.

Beurteilung der Verwaltung:

Im gesamten Gemeindegebiet gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen des Marktes Schwanstetten (GaStS). Diese regelt in § 4 Abs. 1 Satz 3 GaStS, dass die Gesamtbreite von Zufahrten maximal 6 Meter beträgt. Laut § 4 Abs. 4 GaStS müssen Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Weg verkehrssicher zu erreichen sein. Nach § 4 Abs. 6 GaStS muss die Länge des Stauraumes vor der Garage jedoch mindestens 5 Meter betragen.

Die maximale Gesamtbreite der Zufahrt und eine Verkürzung des Stauraumes kann durch eine Befreiung ermöglicht werden. Nach § 7 GaStS können Befreiungen von den Regelungen der Satzung erteilt werden, sofern die Satzung im Einzelfall zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Von Seiten der Verwaltung kann man sich eine Befreiung hinsichtlich der maximalen Gesamtbreite von 6 Metern vorstellen, da der Gehweg im Bereich der Zufahrten bereits vollständig abgesenkt ist und dadurch keine im öffentlichen Verkehrsbereich möglichen Stellplätze verhindert werden. Weiterhin kann sich die Verwaltung eine Befreiung hinsichtlich der Verkürzung des Stauraumes vorstellen, da in derartigen Fällen bereits Befreiungen erteilt wurden, wenn die Antragsteller bereit waren, ein funkferngesteuertes Garagentor einzubauen. Ein solches Tor sieht der Antragsteller vor. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist damit gegeben.

Positiv sieht die Verwaltung auch, dass der Innenbereich durch Wohnbebauung nachverdichtet wird und durch das Vorhaben keine weiteren Freiflächen in Anspruch genommen werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses sind Stellplätze nachzuweisen, welche auch nach der Satzung in solchem Falle abgelöst werden könnten. Nachdem es sich hier um geringfügige Befreiungen handelt, empfiehlt die Verwaltung die notwendigen Befreiungen zu erteilen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen bezüglich der Gesamtbreite der Zufahrten und Reduzierung des Stauraumes vor der Garage. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bleibt jedoch dem Einbau eines funkferngesteuerten Garagentors vorbehalten.

Anlagen:

Vorhaben Aydin