

Beschlussvorlage 2020/0797



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Marktgemeinderat	28.07.2020		

Betreff

Bauvoranfrage über die Aufstellung von zwei Tiny Häusern auf der Fl.Nr. 55/9, Gemarkung Schwand, Enger Weg 16

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf der Fl.Nr. 55/9, Gemarkung Schwand, Enger Weg 16 die Errichtung von zwei Tiny Häusern.

Die Grundstückseigentümer würden für das Projekt das betreffende Grundstück für 4 Jahre an die Tinyhausbesitzer verpachten. Die Häuser haben eine Länge von 9 m, eine Breite von 3 m und sind ca. 3,50 m hoch. Bei einem der beiden Häuser ist ein Anbau dabei. Dieser hat eine Länge von 4,10 m, eine Breite von 2,50 m und ist auch ca. 3,50 m hoch. Das Dach des Hauptgebäudes mit Anbau ist mit einem sehr flachen Satteldach ausgeführt. Der Anbau ist mit einem Pultdach versehen. Bei dem anderen Hauptgebäude besteht ein Pultdach.

Das geplante Vorhaben beinhaltet Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 10 für Schwand.

1. Die Gebäude sollen mit einem flachen Satteldach bzw. Pultdach ausgebildet werden.
2. Die Fenster entsprechen nicht den Formaten bzw. den Seitenverhältnissen (2-3 zu 4-5)

Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Bauvoranfrage betroffene Grundstück mit der Fl.Nr. 55/9, Gemarkung Schwand liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand. Der Antrag enthält Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform und auch Dachneigung, sowie den Fensterformaten.

Der Bebauungsplan gibt vor, dass im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung beträgt 45° - 55°. Des Weiteren sind Fenster als stehende Formate z.B. in den Seitenverhältnissen B : H = 2 – 3 zu 4 – 5 auszuführen. Die Anzahl unterschiedlicher Fensterformate ist möglichst gering zu halten.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Plangebiet sind die Hauptgebäude ausschließlich mit Satteldächern ausgeführt, sodass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform und deren Neigung städtebaulich nicht vertretbar ist und die Grundzüge der Planung berührt sind. Die Baukörper würden in diesem Bereich durch die abweichende Dachform wie Fremdkörper wirken. Des Weiteren besteht durch eine Befreiung die Gefahr von Präzedenzfällen. Die Verwaltung könnte sich jedoch vorstellen, dass die Gebäude ein Satteldach in leichter Bauweise erhalten, um das Vorhaben dennoch verwirklichen zu können. Für den Anbau wäre ein Pultdach vorstellbar, da es sich hier um einen untergeordneten Teil des Hauptgebäudes handelt.

Die Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Fensterformate könnte von Seiten der Verwaltung erteilt werden, da die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt für das Vorhaben Errichtung von zwei Tiny Häusern auf Fl.Nr. 55/9, Gemarkung Schwand, Enger Weg 16 folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 für Schwand:

1. Abweichung von der Dachform Satteldach, der Dachneigung von 45° – 55°, sowie roter Dachsteine, für ein flachgeneigtes Satteldach bzw. Pultdach ohne rote Dachsteine
2. Abweichung vom vorgeschriebenen stehenden Fensterformat für diverse andere Fensterformate

Anlagen:

Vorhaben Enger Weg 16