

Beschlussvorlage 2015/0280



Sachgebiet
Bauamt

Sachbearbeiter
Mario Knorr

Beratung

Bau- und Umweltausschuss

Datum

18.05.2015

Entscheidung

öffentlich

Betreff

Voranfrage Karlheinz Bögl und Jürgen Mayer über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen auf der Fl.Nr. 54/31, Gemarkung Schwand, Enger Weg 42

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen auf der Fl.Nr. 54/31, Gemarkung Schwand, Enger Weg 42.

Die Bauherren beantragen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten wie folgt:

1. Überschreitung der Festsetzung von einer Wohnung pro Gebäude (2 Wohneinheiten)
2. Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit dem Vorbau (Treppenhaus)
3. Errichtung der notwendigen Stellplätze/Carports außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen
4. Überschreitung der GRZ durch die Nebenflächen
5. Gesamtbreite der Zufahrten von max. 6 m wird überschritten (10,50 m)
6. Länge der Zufahrt zu den Stellplätzen von mind. 3 m wird unterschritten (im Mittel 0,90 m)

Begründet wird der Antrag damit, dass die beiden Bauherren Kapitalanleger sind. Sie haben dieses Grundstück erworben mit dem Gedanken, dass ihre Kinder, welche eine Ausbildung vor Ort machen, hier später einziehen können. Die äußerliche Gestaltung wird der einer Doppelhaushälfte gleich kommen, lediglich bei der inneren Aufteilung sind zwei Wohnungen zu erkennen. Um der Garagen- und Stellplatzsatzung nachzukommen, sind weitere 3 Stellplätze/Carports auf dem Grundstück zu errichten. Diese können aufgrund der beim Grundstückskauf ebenfalls erworbenen Garage, nur im südwestlichen Teil des Grundstücks außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen erstellt werden. Um die Wohnungen wirtschaftlich zu gestalten, ist ein Vorbau in dem sich das Treppenhaus befindet notwendig.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Pointgärten“ für Schwand. *Eine Befreiung hiervon, kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt 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.*

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Pointgärten“ für Schwand des Marktes Schwanstetten beschränkt die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Grundstück. Diese Festsetzung erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten würde somit die Grundzüge der Planung überschreiten.

Die Verwaltung kann dem Bau- und Umweltausschuss für dieses Vorhaben keinen positiven Beschluss vorschlagen, da bisher keine Befreiung für eine zweite Wohneinheit erteilt wurde. Der Bebauungsplan ist insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Parzellierungen nicht für eine zweite Wohnung ausgelegt. Dies erklärt auch die Vielzahl der nun beantragten weiteren Befreiungen. Für den Standort der bestehenden Garagen wurde bereits eine Befreiung erteilt.

Eine Befreiung aller beantragten Überschreitungen würde die Gleichbehandlung der anderen Bauherren im Bereich des Bebauungsplans nicht mehr berücksichtigen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben in der beantragten Form das gemeindliche Einvernehmen nicht.

Anlagen:

Vorhaben Bögl und Mayer