

# Beschlussvorlage 2016/0396



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Mario Knorr

---

Beratung	Datum	Entscheidung	öffentlich
Bau- und Umweltausschuss	18.07.2016		

---

## Betreff

Bauantrag Karlheinz Bögl über den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz auf der Fl.Nr. 54/31, Gemarkung Schwand, Enger Weg 42.

---

## Sachverhalt:

Bereits im Mai 2015 wurde eine Bauvoranfrage des Bauherrn eingereicht. Mit dem Antrag wurde der Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen beabsichtigt. Insgesamt wären 6 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Garagen- und Stellplatzsatzung notwendig gewesen. Eine Ablehnung des Antrags war nötig, da die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Grundstück beschränkt ist. Bisher wurde hierfür keine Befreiung erteilt. Der Bebauungsplan ist insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Parzellierungen nicht für eine zweite Wohnung ausgelegt. Dies war auch der Grund, dass eine Vielzahl von Befreiungen beantragt wurden.

Der Antragsteller beabsichtigt nun den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz auf der Fl.Nr. 54/31, Gemarkung Schwand, Enger Weg 42.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), welche dort auf 0,3 festgesetzt wurde.

Durch die auf dem Grundstück bestehende Doppelgarage ergibt sich eine GRZ von 0,505. Die Überschreitung von 0,205 ist hauptsächlich dem Bestandsgebäude zuzuschreiben.

Erklärung Grundflächenzahl: GRZ 0,3 = 30 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden.

## 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.*

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,3 fest. Diese kann im Bereich der Nebenanlagen im Regelfall um bis zu 50 % überschritten werden, was eine GRZ von 0,45 ergibt.

Für die restliche Überschreitung der GRZ von nur noch 0,055 kann eine Befreiung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 für Schwand hinsichtlich der Grundflächenzahl von 0,3. Für das Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Anlagen:**

Vorhaben Bögl