

Beschlussvorlage 2017/0514



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung Bau- und Umweltausschuss Datum 17.07.2017 Entscheidung öffentlich

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung Gabriele Appel und Marco Panzer über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgaragen auf der Fl.Nr. 1496/6, Gemarkung Leerstetten, Siegfriedstraße 8

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 1496/6, Gemarkung Leerstetten, Siegfriedstraße 8.

Der Antrag beinhaltet eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich einer Überschreitung der Baugrenzen und einer Abweichung der Dachneigung.

Die Antragsteller begründen ihren Antrag auf Abweichungen des Bebauungsplans wie folgt:

1. Betreffend der Abweichung, dass das Haus im Norden außerhalb der Baugrenzen platziert werden soll (3,80 m von der Grundstücksgrenze, anstelle von 5 m). Mit dieser Abweichung halten wir die Baulinie der anderen Nachbarhäuser ein und sorgen damit für ein einheitliches Straßengesamtbild.
2. Betreffend der Abweichung, dass die Garage außerhalb der Baugrenzen platziert werden soll. Die Bauvorschriften des Freistaates Bayern schreiben vor, dass die Zufahrtsseite einer Garage einen Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze haben muss. Vorgegeben sind laut Bebauungsplan lediglich 4 m. Um die vorgenannten Vorgaben einzuhalten, ist es zwingend erforderlich von der vorgeschriebenen Bebauungsgrenze des Bebauungsplanes abzuweichen. Mit einer Gesamtlänge von 9 m halten wir die gesetzlich vorgeschriebene Maximalgröße einer Garage ein. Auch hier erfolgt eine Anpassung an den direkten Nachbarn. Dieser verfügt über eine Garage, sowie Carport mit Sichtschutz, welche eine Gesamtlänge von 9 m haben.
3. 3. Betreffend der Abweichung, dass die Dachneigung 23 Grad, anstelle 25 bis 35 Grad, beträgt. Aus ästhetischen Gründen möchten wir von den Vorgaben des Bebauungsplanes abweichen, da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 stammt, gibt er nicht mehr die aktuellen Bautrends wieder. Dadurch wird auch die Gesamthöhe unseres Bauvorhabens möglichst gering gehalten.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 für Leerstetten - Ortsteil Mittelhembach - Ost.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kann 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 sind.

1. Aus Sicht der Verwaltung könnte die Befreiung erteilt werden, da die geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch das Einfamilienhaus die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dem Planungsziel, dass eine geordnete Bebauung erreicht werden soll, steht die Baugrenzenüberschreitung nicht entgegen. Auch mit der Überschreitung der Baugrenzen ergibt

sich noch eine geordnete Bebauung, da das geplante Haus der Gebäudeflucht des Nachbarhauses entspricht. Die Lage des Bauwerks mit den geringfügigen Ausmaßen ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Nach § 4 Abs. 6 GaStS muss die Länge des Stauraumes mindestens 5 Meter betragen. Der Bebauungsplan schreibt hier einen Stauraum von 4 Meter vor. Anzuwenden ist jedoch die Garagen- und Stellplatzsatzung. Eine Befreiung von den für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auch mit der Überschreitung der Baugrenze ergibt sich noch eine geordnete Bebauung. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
3. Aus Sicht der Verwaltung könnte die Befreiung für die geringfügige Unterschreitung der geforderten Dachneigung erteilt werden. Durch die Dachneigung von 23 Grad statt den geforderten 25 Grad, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen ist die Abweichung vereinbar.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 für Leerstetten - Ortsteil Mittelhembach – Ost und der Garagen- und Stellplatzsatzung. Für das geplante Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Anlagen:

Bauvorhaben Appel u. Panzer