



Amt
(III/2) Bauverwaltung/
Ortsentwicklung

Aktenzeichen
6020

Beratung	21.03.2023	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss		öffentlich	Entscheidung

Betreff

Fl.-Nr. 1269/86: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Zufahrt und zwei KFZ-Stellplätzen, Maistraße 4, Herr H. - Antrag auf Vorbescheid -

Anlagen:

Lageplan, Fragen, Skizzen, B-Plan zu BV 1332

Sachverhalt:

Bebauungsplan	Nr. 16 K	vom 22.06.2011
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	900 m ²	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	270 qm	Beantragte GFZ/GF	190,56 qm
Zulässige GRZ	0,4 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	Beantragte GRZ	0,41 + 0,22
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Zufahrt und zwei KFZ-Stellplätzen. Auf dem vorderen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Bestandshaus mit Zufahrt und Terrasse.

Da Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, werden die geplanten Abweichungen in einem Antrag auf Vorbescheid abgefragt.

Frage 1: Um die inneren Abstandsflächen nach Bayerischen Bauordnung einzuhalten, ist für das geplante Einfamilienhaus die Überschreitung des Baufensters des Bebauungsplans erforderlich.

Ist eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze, wie gezeichnet, um bis zu 1,995 Meter für die vorgesehene Gebäudelänge von 12,95 m genehmigungsfähig?

Nein.

Der Bebauungsplan setzt den Rahmen der möglichen Bebaubarkeit mittels Baufenster fest. Hier soll die hintere Baugrenze auf 12,95 qm um bis zu 1,995 m überschritten werden (25,83 qm).

Eine hintere Baugrenze ist auf sämtlichen Grundstücken in der Maistraße zwischen Gröbenbachstraße und Koloniestraße festgesetzt. Die Festsetzung dient daher im Sinne eines planerischen Grundkonzepts erkennbar dazu, die hinteren Grundstücksteile im gesamten Straßenzug von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten und zudem ein einheitliches Ortsbild herzustellen und zu erhalten. Die Baugrenze stellt einen Grundzug der Planung dar und soll durch die Begrünung der hinteren Grundstücksbereiche den Gartenstadtcharakter erhalten. Auch aus Gründen der Gleichbehandlung sollte der beantragten Befreiung nicht zugestimmt werden.

Frage 2: Für das neugeplante Einfamilienhaus sind nach Gemeindesatzung 2 Stellplätze nachzuweisen. Ist hierzu die Errichtung eines abstandsflächenfreien Carports, wie gezeichnet, mit 6,50 m x 6,00 m Grundfläche bei bis zu 3,00 m Wandhöhe innerhalb des Baufensters des Bebauungsplans genehmigungsfähig?

Nein.

Gemäß der Carport Satzung darf die Länge der Überdachungen von Stellplätzen maximal 6 m nicht überschreiten.

Frage 3: Für das neugeplante Einfamilienhaus ist eine Gebäudezufahrt erforderlich. Ist die Zufahrt, wie gezeichnet, mit 3,00 m Breite außerhalb des Baufensters des Bebauungsplanes genehmigungsfähig?

Nein.

Die Zufahrt mit 30,64 m Länge und 3 m Breite ist insgesamt zu groß und versiegelt zu viel Fläche.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultiert eine GRZ I von 0,4, dies entspricht 360 qm und eine GRZ II von 0,2, dies entspricht 180 qm.

Beantragt wird eine GRZ I von 0,41, dies entspricht 366,7 qm.

Beantragt wird zudem eine GRZ II von 197,44 qm, was einer GRZ II von 0,22 entspricht. Davon nehmen die Zufahrt und der Vorplatz vor den Carports/Garage 124,5 qm ein. Die restlichen 72,94 qm verteilen sich auf die Stellplätze, den Eingangsbereich (34,0 qm) und die Garagen/ Carports (38,94 qm).

Insgesamt wird eine GRZ von 0,63, entspricht 564,14 qm, beantragt.

Die maximal mögliche GRZ ist damit überschritten.

Frage 4: Für das bestehende Einfamilienhaus ist der Nachweis von 2 KFZ-Stellplätzen erforderlich. Sind diese, wie gezeichnet, mit 2,5 m Breite und 10,00 m Länge außerhalb des Fensters des Bebauungsplans genehmigungsfähig?

Nein.

Die beiden Längsparkplätze sind nicht anfahrbar, da die Zufahrtsbreite zu gering und die Längsparkplätze zu kurz sind (siehe RASt).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Nein.
2. Nein.
3. Nein.
4. Nein.