



**Amt**  
(III/2) Bauverwaltung/  
Ortsentwicklung

**Aktenzeichen**  
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	12.09.2023 öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Fl.-Nr. 3300/50: Errichtung eines Carports, einer Eingangsüberdachung, eines Gerätehauses, einer Terrasse und einer Terrassenüberdachung, Beislerstraße 1, Fam. H.- isolierte Befreiung -

**Anlagen:**

Lageplan, Skizzen, B-Plan zu BV 1552

**Sachverhalt:**

Bebauungsplan	Nr. 37	vom 08.12.1987
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	423 m <sup>2</sup>	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	k.Ä.	Beantragte GFZ/GF	k.Ä.
Zulässige GRZ	k.F.	Beantragte GRZ	k.F.
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein

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

Die Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen wurde mit Bescheid des LRA FFB vom 21.03.2023 genehmigt.

Die Antragsteller planen nun die Errichtung eines Carports, einer Eingangsüberdachung, eines Gerätehauses, einer Terrasse im Süden und einer Terrassenüberdachung im Norden.

**Carport**

Die Antragsteller planen die Errichtung des Carports mit den Maßen 6 m x 6 m x 2,6 m (LxBxH) auf den geplanten Stellplätzen.

Die Errichtung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b BayBO zwar verfahrensfrei, jedoch liegt das Bauvorhaben außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Deshalb wird eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Die Vorgaben der gemeindlichen Carportsatzung werden eingehalten.

**Eingangsüberdachung**

Die geplante Hauseingangsüberdachung ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 g BayBO zwar verfahrensfrei, jedoch liegt das Bauvorhaben außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Deshalb wird eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Die Eingangsüberdachung kann als untergeordnetes Bauteil eingestuft werden.

**Gerätehaus**

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Gerätehauses mit den Maßen 3,5 m x 3 m x 2,55 m (LxBxH) angrenzend an den Carport.

Die Errichtung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO verfahrensfrei, jedoch liegt das Bauvorhaben außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Deshalb wird eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Nach Ansicht der Verwaltung kann dem zugestimmt werden.

**Terrasse**

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Terrasse im Süden mit den Maßen 2,5 m x 2,5 m (LxB).

Die Errichtung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 g BayBO verfahrensfrei, jedoch liegt das Bauvorhaben außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Deshalb wird eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Um die Vorgartenzone zu schützen, sollte dem nicht zugestimmt werden.

**Terrassenüberdachung**

Die Antragsteller planen die Errichtung einer Terrassenüberdachung im Norden mit den Maßen 6 m x 3 m (LxT). Die Errichtung ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g BayBO verfahrensfrei, jedoch liegt das Bauvorhaben mit 18 m<sup>2</sup> außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Deshalb wird eine isolierte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Befreiung nicht zugestimmt werden.

Festgesetzten Baugrenzen kommt eine ordnende Funktion zu, denn diese bestimmen die schutzwürdigen Flächen eines Grundstücks, welche gärtnerisch anzulegen sind. Auch aus Gründen der Gleichbehandlung ist die Befreiung abzulehnen.

Eine etwaige Prüfung des Abstandsflächenrechts obliegt dem Landratsamt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist eine isolierte Abweichung vom Abstandsflächenrecht sowie eine Abstandsflächenübernahme zu beantragen.

Die erforderliche Anzahl an Bäumen wurde nachgewiesen.

Eine Grünfläche von 50% liegt vor.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt den isolierten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen Hauseingangsüberdachung, Carport, Gerätehaus) nach § 31 Abs. 2 BauGB zu.

Der Bauausschuss stimmt der isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze Terrassenüberdachung Nord, Terrasse Süd) nach § 31 Abs. 2 BauGB **nicht** zu.