



Amt
(III/2) Bauverwaltung/
Ortsentwicklung

Aktenzeichen
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	19.09.2023 öffentlich	Entscheidung

Betreff

Fl.- Nr. 503/22: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Weiherweg 31,
Herr und Frau R. - Bauantrag -

Anlagen:

Lageplan, Skizzen, B-Plan zu BV 1565

Sachverhalt:

Bebauungsplan	Nr. 41	vom 29.03.1988
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 4 WA BauNVO	
Grundstücksfläche	626 m ²	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF	288 m ²	Beantragte GFZ/GF	239,36 m ²
Zulässige GRZ	k.F.	Beantragte GRZ	0,45
Baugrenzenüberschreitung	<input checked="" type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> nein

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

Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.
Folgende Befreiungen werden beantragt:

Befreiung Eingang

Beantragt wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der westlichen Baugrenze im Eingangsbereich des Hauses. Der Eingangsbereich soll in der Garage integriert werden. Der Eingangsbereich liegt innerhalb des Garagenbaufensters und fällt optisch nicht auf, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Überschreitung der Baugrenze hat keine städtebaulichen Auswirkungen.

Es bestehen keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Bedenken.

Befreiung Terrasse

Beantragt wird zudem die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der südlichen Baugrenze für eine 28 m² große Terrasse.

Die Terrasse ist mit 28 m² nicht mehr ortsüblich und bringt einen zu hohen Grad an Versiegelung mit sich. Dies widerspricht dem Gartenstadtcharakter der Gemeinde Gröbenzell. Eine Reduzierung der Terrasse auf 20 m² wäre ortsüblich und genehmigungsfähig und vom Grad der Versiegelung akzeptabel.

Stellungnahme Umwelt:**Bäume Bestand - zu erhalten auf dem Grundstück:***BSV (geschützt nach Baumschutzverordnung der Gemeinde Gröbenzell)*

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
2	Schwarz-Kiefer	160	BSV; gesetzt , gute Vitalität, augenscheinlich standsicher, sehr erhaltenswert. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>
3	Scheinzypresse	80	BSV; durchschnittliche Vitalität, augenscheinlich standsicher, erhaltenswert. Baum ist während der Bauphase zu schützen. Siehe <u>1. Baumschutz</u>

Bäume Bestand - zu erhalten auf dem Nachbargrundstück:

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
	keine		

Bäume zur Fällung beantragt:

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
1	Thuja	61+60+51 +40+39	BSV; durchschnittliche Vitalität, steht im Druck der Schwarz-Kiefer, bedingt erhaltenswert; kann entfernt werden.

Ersatz/Neupflanzungen

Nr.	Baumart	St-U (cm)	Beurteilung und Auflagen
5	Heimischer Laubbaum	15-20	Hochstamm, Neupflanzung unterliegt BSV
6	Heimischer Laubbaum	15-20	Hochstamm, Neupflanzung unterliegt BSV

Zur Beurteilung der Bäume und der örtlichen Verhältnisse findet am Sitzungstag eine Ortsbesichtigung statt.

Ort: Weiherweg 31

Zeit: 18:00 Uhr

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag **nicht** zu.

Der Bauausschuss könnte sich vorstellen der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB (Baugrenze West Eingang) und damit dem Bauantrag zuzustimmen, wenn die Terrasse auf 20 m² eingekürzt wird.