



Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos am 22.05.2018.

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

6. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Tassiloweg, Fl.-Nrn. 10/88, 10/53; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 "Jägerfeld West" - erneute Beschlussfassung

Sachverhalt

Die Befreiungsanträge waren bereits Inhalt der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss vom 03.04.2018. In dieser Sitzung ist folgender Beschluss ergangen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauantrag mit dem Landratsamt abzustimmen und nochmal zur Abstimmung im Bau- und Planungsausschuss vorzulegen.“

Laut mündlicher Aussage von Herrn Hilpert, Leiter des Bauamtes, muss ein Bebauungsplanänderungsverfahren zur Erhöhung des Bauraumes von 7 m * 12 m auf 8,5 m * 13,5 m durchgeführt werden. Die von uns im Weiteren gestellte Fragen, ob ein solcher Antrag von Seiten des Landratsamtes positiv beurteilt wird, konnte bis zum Redaktionsschluss nicht geklärt werden. Hierzu reicht das Landratsamt bis zur Sitzung eine schriftliche Stellungnahme ein. Weiterhin wurde Herr Althammer, Planungsbüro S-A-K, um eine Stellungnahme gebeten.

Bezüglich einer eventuellen Bauräumervergrößerung kann sich Herr Althammer eine maximale Vergrößerung von 7,50 m * 12,50 m vorstellen. Bei einer darüber hinaus gehenden Vergrößerung des Bauraumes ist auch er der Ansicht dies über ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchführen zu lassen.

Hier nochmals die Beschlussvorlage vom 03.04.2018, welche heute nochmals zur Abstimmung gestellt wird:

Die Antragsteller möchten die Grundstücke Fl.-Nrn. 10/88 und 10/53 mit zwei Einfamilienhäusern bebauen. Der Bauräume der Grundstücke sind mit jeweils 7 m * 12 m festgesetzt. Weiterhin zulässig sind 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,50 m und einer maximalen Frsthöhe von 14,80 m. Das Dachform setzt der Bebauungsplan ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 35° bis 44° fest.

Zu den vorgenannten Festsetzungen stellen die Eigentümer diverse Befreiungsanträge und begründen diese wie folgt:

Bauraumgröße Wohnhaus:

Die Baugrundstücke mit den Parzellennummern 6 + 7 liegen im Bebauungsplan Nr. 46 Jägerfeld West der Gemeinde Hallbergmoos 1. Änderung. Das Maß der baulichen Nutzung ist unter 2. der textl. Festsetzungen geregelt, eine Baugrenze definiert die überbaubare Fläche.

GRZ 0,4

Bauraum ca. 7,0/12,0 m

Sym. Satteldach DN 35-44°

Wandhöhe 6,5 m

Garagenlänge 6,0 m

1. Der Bebauungsplan weist eine max. zulässige GRZ von 0,4 je Parzelle 6 + 7 aus. Nahezu

alle Parzellen im Bauquartier können diese GRZ annähernd vollständig ausnutzen. Lediglich die Parzellen 6 + 7 bleiben bei einer Grundstücksgröße von ca. $350 \text{ m}^2 \times 0,4 = 140 \text{ m}^2$ mögl. GR, Bauraumgröße $7/12 = 84 \text{ m}^2$ weit hinter den anderen Bauparzellen zurück. Die Bauwerber beantragen die Anpassung des Bauraumes auf ca. $13,0/8,50 \text{ m} = 110,5 \text{ m}^2$. Die westliche Gebäudeflucht der Parzellen 8+10 wird dabei geringfügig durch das Wohnhaus der Parzelle 6 um ca. 0,5 m nach Westen hin überschritten. Aus städtebaulichen Gründen kann dies vernachlässigt werden, da der Bebauungsplaner ohnehin am abknickenden Tassiloweg eine Zäsur in der Gebäudeorientierung vorgesehen hatte.

2. Die Bauwerber beabsichtigen die Errichtung des Einfamilienwohnhauses mit einer Wandhöhe von 6,5 m gem. den textl. Festsetzungen C) 2.3. Selbst bei halbiertes Abstandsfläche ergibt sich dabei eine Mindestabstandstiefe von $6,50/2 = 3,25 \text{ m}$. Der Grenzabstand zur gemeinsamen Garagengrenz wand ist laut B-Plan mit 3,0 m fixiert. Die max. zulässige Wandhöhe ist bei einer Anpassung der Bauraumgröße somit nicht mit diesen Abständen realisierbar. Die Bauwerber beantragen deshalb die Verschiebung des Bauraumes auf bis zu 4,25 m für die Bauparzellen 6+7 von der gemeinsamen Garagengrenze. Darüber hinaus ist der Bauraum Wohnhaus geringfügig nach Süden zu verschieben, um die Mindestabstandsflächen gem. BayBO zur Straßenmitte einhalten zu können.
3. Die Bauwerber beabsichtigen die Grundstücksbebauung jeweils mit einem EFH und Pultdach. Gem. B-Plan, textl. Festsetzungen C) 3.1. ist bereits für die westlich angrenzenden Parzellen 5,12,17,18,23,37 und 45 ein Pultdach zulässig. In Anlehnung an die in unmittelbarer Nachbarschaft zulässige Pultdachform beantragt der Bauwerber eine Befreiung von der Satteldachpflicht. Die hier festgesetzte Dachneigung von $35\text{-}44^\circ$ erzeugt bei der vorhandenen engen Bauraumgröße, sowie der nicht ausnutzbaren Wandhöhe einen nur als Speicher nutzbaren Dachraum. Die Bewerber beantragen deshalb die Reduktion der Dachneigung auf bis zu $3\text{-}15^\circ \text{DN}$ für die Parzellen 6 + 7 um das 1. OG raumhaltig bis zum Dach ausführen zu können. Aus städtebaulichen Gründen wird die vom B-Planer gewünschte Zäsur am abknickenden Tassiloweg sogar gestärkt.
4. Die Bauwerber beabsichtigen die Errichtung einer Garage. Die zeichnerische Festsetzung definiert für die Parzelle 6 + 7 eine Mindestgröße von $3,0/6,0 \text{ m}$. Alle anderen Bauparzellen können den Garagenbaukörper vergrößern und ggf. sogar verschieben. Für die Bauparzellen 6 + 7 gibt es diese Möglichkeit nicht und führt zu einer nachteiligen Bebauung, denn Müll, Fahrräder, Gartengeräte sollten ebenfalls auf dem Grundstück untergebracht werden. Andernfalls können die Garagen nicht für die beabsichtigte Pkw-Nutzung verwendet werden. Die Bauwerber beabsichtigen die Vergrößerung des Garagenbaukörpers, A, in der Tiefe nach Süden • entlang der gemeinsamen Garagengrundstücksgrenze auf bis zu 9,0 m für Parzellen 6 + 7. Bei positiver Entscheidung zum Verschieben des Hauptbaukörpers auf eine Garagenbreite von bis zu 4,25 m. Zu enge Garagenbauräume erfordern anderenfalls zahlreiche Gartengerätehäuschen oder die Zweckentfremdung der Garage für die erforderlichen Müll, Fahrrad- usw. Nutzungen und führen letztlich zum Parken der PKW auf den öffentl. Verkehrsflächen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden,

wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind sowie die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1:

Die GRZ für die Reihen- und Einfamilienhäuser ist im Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt, es sei denn, die GRZ ist durch den Bauraum beschränkt. Der auf dem Fl.-Nrn. 10/88 und 10/53 ausgewiesene Bauraum von 7 m * 12 m entspricht einer GRZ von 0,233. Die Grundflächenzahlen der übrigen Einzelhausgrundstücke liegen bei 0,22 – 0,23, zwei Grundstücke darüber mit jeweils 0,30. Die Bauräume der Grundstücke, welche mit Doppelhäusern bebaut werden, liegen größtenteils ebenfalls unter der festgesetzten GRZ von 0,4 und weisen identische Bauräume aus. Einer Anpassung der GRZ durch Vergrößerung des Bauraums ist städtebaulich nicht vertretbar.

zu 2:

Der Grenzabstand von 3 m ist im Bebauungsplan vermaßt. Die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) sind gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans subsidiär. Danach kann der Hauptbaukörper mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einem verringerten Grenzabstand von 3 m realisiert werden.

zu 3:

Mit dem Bau einer unterschiedlichen Dachform, hier Pultdach, sieht die Verwaltung die Grundzüge der Planung als nicht berührt. Die beiden Grundstücke bilden die nord-östliche Grenze des Bebauungsplangebietes und grenzen an ein Bebauungsplangebiet an, in welchem Pultdächer zulässig sind. Zudem sind auch in dem westlich angrenzenden Bauraum (Betreutes Wohnen) Pultdächer erlaubt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

zu 4:

Die Garagenbauräume im Bebauungsplangebiet sind je nach Grundstückszuschnitt mit unterschiedlichen Größen geplant. Neben dem Standardmaß von 6 m * 3 m gibt es auch einige größere Garagenbauräume. Aufgrund der fehlenden einheitlichen Bauraumfestsetzung kann hier einer Befreiung von der Länge der Garagenbauräume von 6 m auf 9 m zugestimmt werden. Die fachliche Stellungnahme des Planungsbüros S-A-K wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Beschluss

1. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich der Erhöhung der Grundfläche wird dahingehend erteilt, dass der Bauraum auf 7,5 m x 12,5 m erweitert wird.
2. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich des Abrückens von der Baugrenze um 1,25 m nach Westen bzw. Osten wird erteilt.
3. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich der geänderten Dachform wird erteilt.
4. Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 „Jägerfeld West“ hinsichtlich der Vergrößerung des Garagenbauraums von 6 m auf 9 m Länge und 4,25 m Breite wird erteilt.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0

Ausschussmitglied Lemer hat an der Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hallbergmoos, 04.06.2018



Andrea Michels

