

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats
am **18. Januar 2023**

Amt/Sachbearbeiter*in/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Frau Grabenbauer

06223/9501-25

grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 8.1

Antrag auf Neubau eines Gartenhauses auf dem Flst. 2567, In den Krautäckern 22

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Krautäcker, 2. Änderung“. Es handelt sich um einen Antrag auf Befreiung(en).

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich und wurden beantragt:

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Nach Nummer 1.2.1 des Bebauungsplans darf die zulässige Grundfläche u.a. durch die Grundfläche von Nebenanlagen (hier. Gartenhaus) um bis zu 25 % überschritten werden.

Laut Bauvorlagen wird die Grundflächenzahl (GRZ) um 4,1 m² überschritten. Dies entspricht 2,8 %. Anderweitige Überschreitungen der GRZ sind nicht bekannt.

➔ Befreiung erforderlich

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Überschreitung von der Bebauungsplanfestsetzung umfasst ist.

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster)

Nach Nummer 1.1.6 sind auf Grundstücken mit einer Grundfläche von mind. 500 m² Nebenanlagen im Anschluss an das Baufenster bis zu einer Grundfläche von 1,5 % der Grundstücksfläche zulässig.

Laut Bauvorlagen soll das Gartenhaus eine Grundfläche von ca. 15,43 m² haben. Dies entspricht ca. 3,26 % der Grundstücksfläche. Die zulässigen 1,5% der Grundstücksfläche (lt. Bebauungsplan) wären im vorliegenden Fall jedoch 7,1 m².

➔ Befreiung beantragt

Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht, dass im vorliegenden Fall diese Festsetzung nicht einschlägig ist, da das Grundstück eine Fläche von 473 m² (< 500 m²) hat. Möglicherweise kann die Überschreitung des Baufensters nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Dies liegt jedoch im Ermessen der Baurechtsbehörde.

Überschreitung der Traufhöhe

Nach Nummer 1.1.6 ist weiterhin festgesetzt, dass die Traufhöhe max. 1,7 m über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche liegen darf.

Laut Bauvorlagen soll das Gartenhaus eine Höhe von 2,40 m haben. Somit wäre die maximal zulässige Traufhöhe überschritten.

➔ Befreiung beantragt

Die Gemeindeverwaltung ist der Ansicht, dass im vorliegenden Fall diese Festsetzung nicht einschlägig ist, da das Grundstück eine Fläche von 473 m² (< 500 m²) hat und die Festsetzung betreffend der Traufhöhe wiederum im Zusammenhang mit dieser Festsetzung steht.

Als Gesamtbegründung der beantragten Befreiung ist folgendes angegeben:

*„als Nebenanlage erforderlich für Fahrräder, Gartengeräte, etc. Dach wird begrünt;
Nachbarzustimmung anbei“*

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben und stimmt der Befreiung zur Überschreitung der GRZ zu.