

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/103/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	12.01.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	95/2022
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	19.01.2023	öffentlich

Errichtung eines Fahrradunterstandes auf dem Grundstück Katzwanger Straße 9 – Erteilung einer isolierten Befreiung

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr.1, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Gebäudes außerhalb der Baugrenzen, abweichende Dachneigung mit 13 Grad (laut B-Plan bei Nebengebäuden 6 – 10 Grad).

Für die Errichtung des Fahrradunterstandes ist grundsätzlich keine Baugenehmigung notwendig, weil es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung handelt. Da das Gebäude jedoch aufgrund der Baugrenzenüberschreitung und der abweichenden Dachneigung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, ist die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Markt Wendelstein erforderlich.

Ob Befreiungen erteilt werden können richtet sich nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Schwarzbau. Der Antragsteller wurde vom Landratsamt Roth nach einer Ortsbesichtigung aufgefordert, die Erteilung einer isolierten Befreiung zu beantragen. Der angrenzende Nachbar (FINr. 41/7) hat die Bauvorlagen nicht unterschrieben und ist mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden. Seine Einwände äußert er mit Schreiben an den Markt Wendelstein vom 05.09.2022, 01.10.2022 und 27.11.2022 (die Schreiben liegen bei). Die Grundzüge der Planung werden durch den Bau des Fahrradunterstandes nicht berührt. Das Vorhaben ist städtebaulich auch vertretbar. Das Argument der eingeschränkten Sicht in die Katzwanger Straße kann nicht entgegengehalten werden, da der Bauherr verfahrensfrei eine Hecke oder einen Zaun mit einer Höhe bis max. 2 m errichten könnte, der die Sicht ebenso einschränken würde. Die Katzwanger Straße ist eine 30er-Zone, ein langsames Heraustreten aus seiner Einfahrt ist zumutbar.

In der Vergangenheit wurden in der Umgebung bereits isolierte Befreiungen von den oben genannten Festsetzungen erteilt. Die Prüfung zur Ableitung des Regenwassers durch das bautechnische Referat steht noch aus.

Beschlussvorschlag:

Es wird, vorbehaltlich der Zustimmung des Entwässerungsantrags, eine isolierte Befreiung für die Errichtung des Unterstandes erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen auf isolierte Befreiung Katzwanger Straße 9
Bebauungsplan Katzwanger Straße 9
Luftbild Katzwanger Straße 9
Schreiben vom 05.09.2022, 01.10.2022 und 27.11.2022

Werner Langhans
Erster Bürgermeister