

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/695/2017

Referat:	Baureferat	Datum:	23.05.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	39/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	01.06.2017	öffentlich

Errichtung von zwei Carports auf dem Grundstück Ganghoferstraße 1

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 10 c, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung der Gebäude außerhalb der Baugrenzen, abweichender Standort der Carports

Auf den Grundstücken Ganghoferstraße 1 und 3 wurde im September 2016 die Errichtung von zwei Doppelhaushälften im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt. Dies ist möglich, wenn das Vorhaben u.a. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Es bedarf dann keiner Baugenehmigung. Die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen zwei Stellplätze je Doppelhaushälfte wurden hintereinander liegend dem Bebauungsplan entsprechend auf der im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Fläche mit Zufahrt von der Ludwig-Thoma-Straße nachgewiesen. Der Stellplatznachweis wurde damit erfüllt.

Abweichend von den seinerzeit vorgelegten Plänen sollen die zwei Stellplätze für das Anwesen Ganghoferstraße 1 nun in Carports neben dem Haus mit Zufahrt über die Ganghoferstraße angelegt werden. Der Bauherr begründet seinen Antrag mit kürzeren Wegen und einer damit verbundenen höheren Sicherheit für seine Tochter, da in diesem Bereich kein Gehweg vorhanden sei.

Für die Errichtung der Carports ist grundsätzlich keine Baugenehmigung notwendig, weil es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b der Bayerischen Bauordnung handelt. Da die Carports jedoch aufgrund der Baugrenzenüberschreitung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und der Bebauungsplan den Standort der Stellplätze auch ausdrücklich an einer anderen Stelle an der Ludwig-Thoma-Straße festlegt, 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 und
- Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebau-

lich vertretbar oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vor dem Anwesen Ganghoferstraße 1 befindet sich eine öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) mit zwei Bäumen. Dem Anlegen je eines Zugangs zu den Doppelhaushälften über die Grünfläche wurde von Seiten des Marktes Wendelstein bereits zugestimmt. Im Falle des Anwesens Ganghoferstraße 1 müsste, um eine Zufahrt für das nördliche Carport zu erhalten, ein weiterer Streifen von ca. 3 m befestigt werden. Die durchgängige Grünfläche würde bedingt durch die Zufahrt und Zugänge deutlich eingeschränkt werden. Öffentliche Grünflächen bzw. Straßenbegleitgrün sind in diesem Bereich nur spärlich vorhanden. Die Fläche sollte daher aus ortsbildgestaltenden Gründen bis auf die Zugänge erhalten bleiben. Eine Zufahrt über den Grünstreifen ist daher aus Sicht der Verwaltung mit nachbarlichen bzw. öffentlichen Interessen nicht vereinbar. Es sollte keine isolierte Befreiung für die Errichtung der Carports erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird keine isolierte Befreiung für die Errichtung der Carports erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister