

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/125/2023**

Referat:	Baureferat	Datum:	06.06.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	45/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	15.06.2023	öffentlich

### **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Zukowostraße 1**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr.9, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung eines zusätzlichen Gartenhauses mit Überschreitung der zulässigen Maße

Für die Errichtung des Gartenhauses ist keine Baugenehmigung notwendig, weil es sich um ein grundsätzlich verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) der Bayerischen Bauordnung handelt. Der Bebauungsplan setzt allerdings ausdrücklich fest, dass die festgesetzten Baugrenzen je Wohnung nur durch eine Gartenbox oder einen Geräteschuppen innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen mit einer Grundfläche von bis zu 2,2 m<sup>2</sup> und einer Höhe der Oberkante von bis zu 1,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche überschritten werden dürfen. Da das geplante Gebäude jedoch diese Maße überschreiten würde und zudem laut Satzung nicht festgesetzt ist, wäre die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Markt Wendelstein erforderlich. Der geplante Standort wäre innerhalb der Flächen für Nebenanlagen. Die festgesetzten Gartenboxen bestehen bereits.

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.

Die Intension hinter dieser Festsetzung war, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Vorhabengebiets gewährleistet wird und zudem ein zusammenhängendes Grünvolumen im Sinne von Hausgärten und privaten Freiflächen gewahrt wird. Außerdem sollte ein harmonisches Erscheinungsbild der Wohnanlage geschaffen werden.

Durch die Erteilung der isolierten Befreiung kann diese geordnete Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden. Die Grundzüge der Planung sind berührt und die Abweichung wäre

städtebaulich nicht vertretbar. Des Weiteren könnten sich Bezugsfälle zu den benachbarten Reihenhäusern ergeben.

Die Erteilung der isolierten Befreiung sollte nicht in Aussicht gestellt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Erteilung der isolierten Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

**Finanzierung:**

entfällt

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Bebauungsplan Zukowostraße 1

Lageplan Zukowostraße 1

Zukowostraße 1 Bauvoranfrage Gartenhaus

Willibald Milde  
Zweiter Bürgermeister