

Sitzungsvorlage

Gemeinderat



3. **Neubau einer Doppelgarage, Neubau eines Carports, Erhöhung des Kniestocks und Einbau einer 3. Wohneinheit, Eichenweg 6**

Datum: 20.04.2021
Status: öffentlich
Erstellt.: Andreas Hermann
Az: 022.3
Nr.: 18/2021

Sachverhalt:

Beantragt wurde der Neubau einer Doppelgarage, Neubau eines Carports, Erhöhung des Kniestocks und Einbau einer 3. Wohneinheit, Eichenweg 6.

Der Gemeinderat hat sich in dieser Angelegenheit bereits am 14. Mai 2019 damit befasst.

Bei der damaligen Bauvoranfrage wurden für eine Garage und ein Carport (außerhalb des Baukörpers des Wohnhauses, im nicht überbaubaren Bereich, für jede Wohnung verpflichtend eine Garage) die notwendigen Befreiungen einstimmig erteilt.

Das jetzige Bauvorhaben weicht jedoch von der genehmigten Bauvoranfrage ab.

Statt der Garage mit angebautem Carport ist nun eine Doppelgarage vorgesehen. Die Gesamtbreite beträgt neu 7,49 m statt ursprünglich 5,90 m. Zudem soll als dritte Überdachung nun ein Carport an der Straße erstellt werden. Neu ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 1 qm.

Insgesamt sind folgende Befreiungen notwendig:

- a. Überschreitung der Grundflächenzahl um 1 qm
- b. Garagen außerhalb des Gebäudes
- c. Nebenanlage (Garage/Carport) nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche
- d. Verpflichtende Garage für jede Wohnung
- e. Abstand Carport zu Straße
- f. Überschreitung der Traufhöhe
- g. Kniestockerhöhung
- h. Länge Dachgaube
- i. Höhe Dachgaube

Für die Überschreitungen a-d, der Überschreitung der GRZ, der Garage außerhalb des Wohngebäudes/des Baufensters ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Für die restlichen Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften, Buchstaben f-i (Länge und Höhe Dachgaube, Kniestockerhöhung, Traufhöhe) wird die Befreiung entsprechend § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO durch die Baurechtsbehörde erteilt.

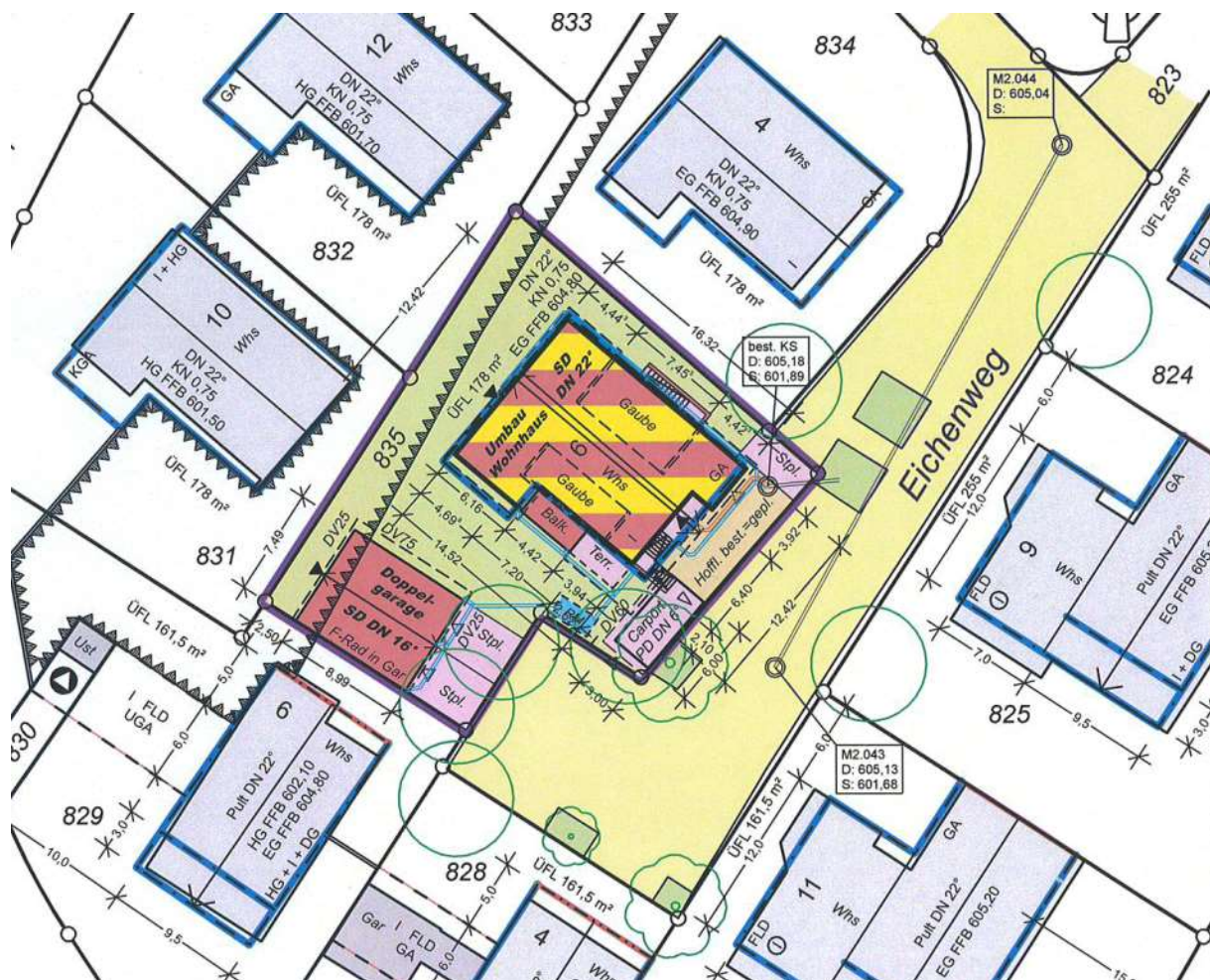
In der Bauvoranfrage wurden bereits Befreiungen erteilt (b-d durch die Gemeinde und f-g durch den GVV Gullen). Wichtig war der Gemeinde hier die Anzahl der Stellplätze in voller Anzahl zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung sieht die Änderung von Garage/Carport in zwei Garagen mit größerer Breite als vertretbar.

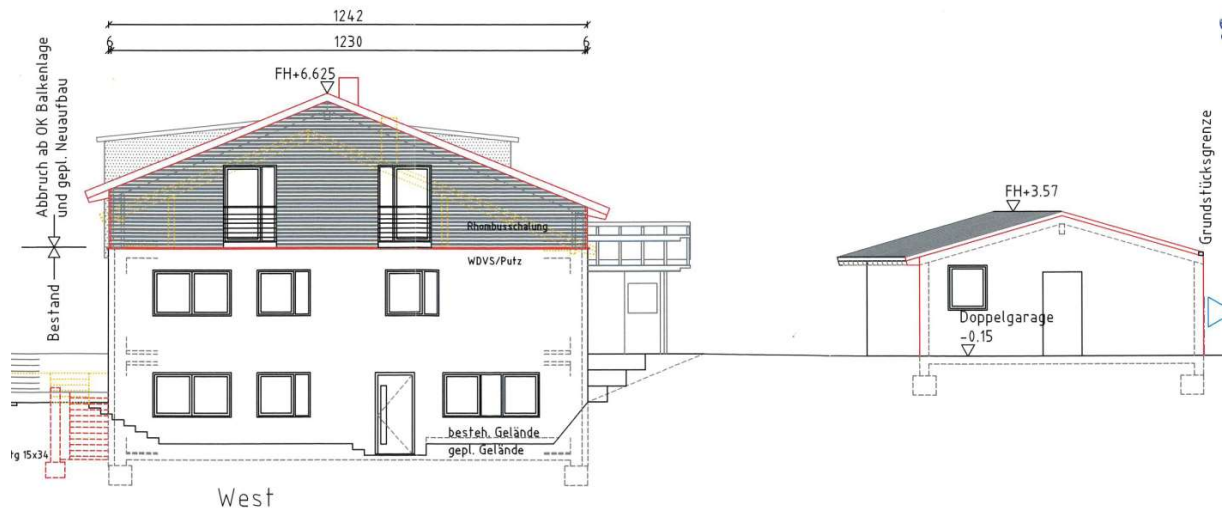
Bislang wurden beantragte Doppelgaragen zugelassen, diese Verfahrensweise wurde auch im Außenbereich so gehandhabt. Auf verpflichtende Garagen für jede Wohneinheit wurde in den letzten Jahren verzichtet. Viel wichtiger war es stets, die Gesamtzahl der Stellplätze einzufordern.

Eine dritte Überdachung ist aus Sicht der Verwaltung nicht notwendig. Zudem ist der Standort an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zu empfehlen. Bei späteren Sanierungsmaßnahmen entstünde ein erhöhter Aufwand, Grenzbauwerke schränken auch den nutzbaren Platz ein und wirken dominant. Anderweitige Grenzbebauungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auch in anderen Wohngebieten möglichst unterbunden.

Auf der Wendeplatte gehen durch die neue Garagenzufahrt Stellflächen verloren.







Finanzierung:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Befreiungen für die Überschreitung der Grundflächenzahl um 1 qm, die Doppelgarage außerhalb des Gebäudes und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Verpflichtung einer Garage für jede Wohnung werden erteilt.

Für den Carport direkt an der öffentlichen Fläche, als dritte Unterstellmöglichkeit, wird keine Befreiung erteilt.