

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Heller		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 05.02.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28a "Egersdorf-Nord" BAII zur Errichtung einer Überdachung mit PV-Anlage auf dem Grundstück Bei den Pfalzwiesen 16, Fl.Nr. 1165/75, Gmkg. Steinbach			
Anlagen: 20240102_Luftbild B_Antrag B_Zeichnungen			

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Bei den Pfalzwiesen 16 soll vor der Garage eine Überdachung angebaut und sowohl die Garage, als auch diese Überdachung sollen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 a „Erweiterung Egersdorf Nord“ BA II.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes können durch das Vorhaben nicht eingehalten werden:

- Zwischen der Zufahrt von Garagen und Carports und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein offener Stauraum von 5 m auf dem Grundstück einzuhalten.
- Nr. 5.3 Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0 – 7 ° auszuführen und gem. 7.2.2. extensiv zu begrünen.

Die Baugrenze wird durch das Vorhaben überschritten. Dies ist jedoch gem. 3.1 der textlichen Festsetzungen bis zu 30 m² zulässig. Gemäß Antrag liegt eine Überschreitung von 9 m² vor.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Das Dach der bestehenden Garage ist bisher noch nicht begrünt. Die Photovoltaikanlage soll auch auf der Garage errichtet werden.

Eine ähnliche Befreiung bezüglich der Dacheindeckung wurde für ein Carport – zwischen der Garage und dem Haus in der Ausführung als Glasdach – erteilt, damit die Belichtung für den Eingangsbereich gewährleistet ist.

Vom Stauraum wurde noch nicht befreit.

Gem. den vorgelegten Unterlagen entstand der Eindruck, dass die in der Bayer. Bauordnung festgelegten Maße der Grenzbebauung eingehalten werden. Dies ist jedoch nicht der Fall. Im Anschluss an die bestehende Garage befindet sich noch ein Gartenhaus sowie eine weitere Überdachung. Die zulässige Grenzbebauung mit einer Länge von 9 m ist bereits jetzt überschritten.

Eine Zustimmung des von der Grenzbebauung betroffenen Grundstückseigentümer liegt nicht vor.

Eine isolierte Befreiung ist in diesem Fall nicht möglich. Der Antragsteller muss hier – falls weiterhin gewünscht – ins Baugenehmigungsverfahren. Dem Antragsteller sollte jedoch bereits

jetzt signalisiert werden, ob eine Bereitschaft des Ausschusses für die entsprechenden Befreiungen in Aussicht gestellt werden kann.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 a „Egersdorf Nord BA II“ (Beurteilung nach § 30 BauGB) und ist über die Straße Bei den Pfalzwiesen erschlossen.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

- dem erforderlichen Stauraum vor Garagen und Carports
- der Dachbegrünung und der Dachneigung von Garagen und Carports

wird in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus ist eine Befreiung von der Einhaltung der nach der Bayerischen Bauordnung zulässigen Grenzbebauung und eine damit verbundenen Abstandsflächenübernahme erforderlich.