

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 10.06.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tiny-Hauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/22, Gmkg. Steinbach (Ludwig-Thoma-Weg)			
Anlagen: 240324_Pläne B-Beschreibung Luftbild			

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück am Ludwig-Thoma-Weg ein Tiny House errichten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 a „Egersdorf-Nord, BA II“. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Tiny House um ein genehmigungsfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich). Das Tiny House hat einen Brutto-Rauminhalt von 68,25 m³.

Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht davon, die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

So ist die auf dem Grundstück festgelegte Baugrenze einzuhalten.

Das Grundstück liegt im Bereich WA 1 des Bebauungsplanes. Festsetzungen bzgl. Gebäudehöhe, GRZ und GFZ werden eingehalten. Zulässig ist hier ein Satteldach Typ 1 mit einer Dachneigung von 35 - 45°. Hiervon müsste befreit werden.

Ebenfalls ist eine Firstrichtung festgesetzt.

Das Tiny Haus soll als Freizeitobjekt vermietet werden. Dies stellt eine gewerbliche Nutzung dar. Gem. § 13 a BauNVO zählen Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Und sind somit als Ausnahme im allgemeinen Wohngebiet möglich.

Bezüglich der Fassadenfarbe kann keine Aussage getroffen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Seitens des Ausschusses muss eine grundsätzliche Entscheidung getroffen werden, ob diese gebietsuntypischen Gebäude gewünscht sind. Es könnten auf dem Grundstück auch mehr dieser Gebäude errichtet werden. 1 Stellplatz ist je Einheit nachzuweisen.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 a „Egersdorf Nord, BA II“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über den Ludwig-Thoma-Weg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 a „Egersdorf Nord, BA II“

festgesetzt: WA 1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45°

geplant: flachgeneigtes Satteldach

sowie eine Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht störendes Gewerbe) = Zulässigkeit von Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet werden ebenfalls in Aussicht gestellt.