



Sitzung des Bauausschusses am 22.11.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau, Drechslerstraße 34; Aufstellungsbeschluss mit Annahme der Änderungsplanung und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Das bestehende Wohnhaus im Ausmaß von rd. 12,0 x 9,0 m mit einer seitlichen Wandhöhe von 4,65 m, Dachneigung 21° und Firstverlauf in Nord-Süd-Richtung befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau. Das gegenständliche Grundstück ist im seit 13.02.1964 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Grassau-Reifing“ mit der Gebietsartfestsetzung „WA – Allgemeines Wohngebiet“ gelegen.

Für das Bestandsgebäude (Typ C) sind rechteckige Baugrenzen im Ausmaß von rd. 16 x 12,5 m für eine zweigeschossige Bauweise (zwingend EG + 1 Vollgeschoss) festgesetzt. Der Firstverlauf hat in West-Ost-Richtung zu verlaufen. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach auszubilden, die Dachneigung kann bei Hauptgebäuden zwischen 24° und 26° betragen. Die Grundflächenzahl (GRZ I) ist mit 0,3, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt.

Nordöstlich an die Baugrenzen für das Hauptgebäude angrenzend, sind Baugrenzen im Ausmaß von rd. 6 m x 6 m für ein Garagengebäude festgesetzt.

Ein Dachvorsprung ist zwingend vorgeschrieben, dieser hat allseitig mindestens 0,80 m zu betragen.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.09.2022 wurde ein Bauantrag für einen zweigeschossigen Anbau an das bestehende Hauptgebäude im Nord-Westen im Ausmaß von rd. 9,50 m x 9,50 m mit einer seitlichen Wandhöhe von 4,65 m und Satteldach, Dachneigung 21 ° mit Firstverlauf in Nord-Südrichtung beraten.

Die Dachüberstände sind traufseitig mit 1,00 m, giebelseitig mit 1,50 m vorgesehen. Der geplante Anbau liegt teilweise (rd. 9,50 m x 2,50 m) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen für das Hauptgebäude. Für die Baugrenzenüberschreitung sowie der verringerten Dachneigung und die geänderte Firstrichtung sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig.

Die Abstandsflächen kommen zum Teil auf dem benachbarten Grundstück Fl. Nr. 1635/1 zu liegen, hierfür liegt bereits eine Abstandsflächenübernahmeerklärung vor.

Die Erschließung ist durch die Drechslerstraße gesichert, eine wasser- und abwasserrechtliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Für das bestehende Wohnhaus sind insgesamt drei Stellplätze anzulegen, im Eingabeplan vom 29.06.2022 werden vier Stellplätze vorgesehen.

Dem Bauantrag wurde das Einvernehmen zwar erteilt, jedoch unter der Bedingung, dass einer Überschreitung der Baugrenzen nur um 1,50 m und nicht wie beantragt 2,50 m zugestimmt wird.

Die Bauherren beantragen in Zuge dessen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“.

Die Änderungsplanung vom 07.11.2022 sieht die Erweiterung der Baugrenzen im Westen des Grundstückes im Ausmaß von rd. 9,50 x 9,50 m vor. Die seitliche Wandhöhe wird mit max. 5,50 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0,45 festgesetzt.

Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erker und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 25 m² je Bauraum zulässig.

Als Dachform sind für das Hauptgebäude nur Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Längsseite und einer Dachneigung von 21° bis 24° zulässig. Abweichend sind auf Dächern für Carports, Pultdächer zulässig.

Die Errichtung des Anbaus im westlichen Grundstücksbereich soll der Schaffung einer abgeschlossenen familiengerechten Wohnung dienen. Mit dieser Änderungsplanung zur Innen- vor der Außenentwicklung wird die bereits überplante innerörtliche Fläche durch eine einheimische Familie optimal genutzt.

Diese flächensparende Nachverdichtung dient der Reduzierung des Flächenverbrauchs; insofern ist die Festsetzung eines größeren Baurechts vertretbar. In ortsplanerischer Hinsicht fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zu veranlassen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Um sicherzustellen, dass keine Nebenwohnsitze entstehen, sind für alle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau entstehenden Wohneinheiten entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Hauptwohnsitznutzung mit Vertragsstrafe zu schließen.

Beschluss:

Der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1635/3 der Gemarkung Grassau, Drechslerstraße 34, gemäß der Änderungsplanung vom 07.11.2022 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB mit folgenden Maßgaben zugestimmt grundsätzlich zugestimmt:

- Der Satz „Die Grundfläche darf durch die Flächen von Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten um 50 % überschritten werden“ soll nicht in den Festsetzungen extra aufgeführt werden, da dies den gesetzlichen Regelungen entspricht.
- Auf Nebengebäuden sind ebenfalls Satteldächer zu errichten, keine Pultdächer.

- Die seitliche Wandhöhe ist bauraumbezogen festzusetzen und in die Planzeichnung hinzuzufügen.
- Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO nachzuweisen.

Durch die Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt, nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nachdem keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens ist vom Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen, diese Dienstbarkeit ist mit einer Vertragsstrafe zu versehen.

Beschlusnummer 2

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 24.11.2022

JH.

Genia Muggenthaler-Haumayer

