



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Kirchheim

Sitzung des Gemeinderates am 20.09.2018

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

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid von XXX zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. XXX/X, Gemarkung Kirchheim, im Bebauungsplangebiet "Am Schoppen"
--

Herr XXX beantragt einen Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. XXX/X, Gemarkung Kirchheim.

Das Grundstück befindet sich im Bebauungsplangebiet „Am Schoppen“.

Der Bauherr beantragt das Absehen von der Nachbarbeteiligung gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO.

Über folgende Fragen sind zu entscheiden:

1. Wird eine Befreiung für eine Kniestockhöhe 1,65 m gewährt?

Die Bauherren beabsichtigen einen Kniestock mit 1,65 m Höhe.

Im Bebauungsplan „Am Schoppen“ sind Kniestöcke über 0,75 m Höhe als unzulässig festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Planer wies auch zugleich darauf hin, dass bei „Genehmigung“ der beantragten Kniestockhöhe von 1,65 m auch unter Umständen die zulässige Wandhöhe überschritten wird, was jedoch erst nach Fertigstellung der Straße feststellbar ist.

2. Wird eine Befreiung für eine Garage mit einem Flachdach gewährt?

Die Bauherren beabsichtigen eine Garage mit einem Flachdach zu errichten. Das geplante Einfamilienhaus soll mit einem Satteldach errichtet werden.

Der Bebauungsplan „Am Schoppen“ schreibt vor, dass freistehende Garagen in der Dachform dem zugehörigen Hauptgebäude anzupassen sind.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die Befreiung erfordern, oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

3. Wird eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung bezüglich der Errichtung der Garage und des Carports ohne Stauraum an der Grundstücksgrenze zu Planstraße C gewährt werden?

Die Bauherren beabsichtigen die Garage und das Carport an der westlichen Grundstücksgrenze; im direkten Anschluss an den Gehweg.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Garagen- und Stellplatzverordnung). Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. (Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Garagen- und Stellplatzverordnung).

Die Verwaltung führte hierzu folgendes aus:

Bezüglich des 1. Punkts gab es schon mehrfache Anfragen von Bauwerberinnen und Bauwerbern im Hinblick auf mögliche Befreiungen, da oftmals ein höherer Kniestock gewünscht wird, um das Dachgeschoss besser nutzen zu können. Im dortigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss zulässig. Eine Zustimmung würde einen Präzedenzfall auch für andere Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellen. Aus Sicht der Verwaltung dürften Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, sondern betreffen eher die gestalterische Ausführung der Gebäude. Daraus resultierende Änderungen der maximalen Wandhöhen und folglich notwendige Befreiungsanträge können eher die Grundzüge der Planung berühren. Die schlussendliche Entscheidung obliegt dem Landratsamt Würzburg als Baugenehmigungsbehörde.

Bezüglich des 2. Punkts würde eine Zustimmung einen Präzedenzfall auch für andere Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellen. Aus Sicht der Verwaltung dürfte diese Befreiung nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes berühren. Die schlussendliche Entscheidung obliegt dem Landratsamt Würzburg als Baugenehmigungsbehörde.

Bezüglich des 3. Punkts wurde bei anderweitigen Anfragen im Gemeindegebiet mehrfach nach Einzelfallprüfungen die Zustimmung erteilt. Die schlussendliche Entscheidung obliegt dem Landratsamt Würzburg als Baugenehmigungsbehörde.

Zu diesem Punkt war die Geschäftsleiterin Frau Prax zur Sachbehandlung und Beratung im Gremium zugegen und erläuterte den Sachverhalt ausführlich. Es wurde vorgeschlagen, den Befreiungen außer der Wandhöhe zuzustimmen. Im Beschluss sollte jedoch klargestellt werden, dass eine Bebauungsplanänderung wegen Abweichungen für den Gemeinderat nicht in Frage kommt.

Bezüglich Punkt 3 war die Meinung im Gemeinderat, dass u.a. aufgrund der örtlichen Verkehrssituation mit nur einem Gehweg einer Abweichung nicht zugestimmt wird. Die für diesen Fall getroffenen Festlegungen sollen auch bei anderen Bauvorhaben im Geltungsbereich zur Anwendung kommen.

Nach eingehender Diskussion fasste der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben zur Kenntnis und stimmt bezüglich Punkt 1 hinsichtlich der Befreiung für die Kniestockhöhe zu. Änderungen bei den festgesetzten Wandhöhen werden nicht zugestimmt.

Zu Punkt 2 wird Zustimmung zur Befreiung für eine Garage mit einem Flachdach erteilt.

Zu Punkt 3 wird eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung nicht befürwortet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Gemeinde Kirchheim, 28.09.2018

Björn Jungbauer
Erster Bürgermeister