

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 26.10.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

**Baurecht; Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen und Stellplatz;
Flur-Nr. 220 Gem. Penzenhofen, Nähe Leinwiesenweg OT Ludersheim**

Vorhaben: Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten, 3 Garagenstellplätzen und einem offenen Stellplatz in Ludersheim, westliche Teilfläche des Flurstücks xxx, Gemarkung Penzenhofen.

Lage: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Leinwiesenweg“, Ludersheim, wodurch erst die Teilfläche dieses Flurstücks überhaupt noch bebaubar ist. Vor Erlass dieser Satzung war das Grundstück nämlich dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

In der Satzung sind weitere Festsetzungen ähnlich einem normalen Bebauungsplan enthalten. Das geplante Vorhaben weicht in einigen wesentlichen Punkten von den Festsetzungen dieser Satzung ab:

	Ortsabrundungssatzung Leinwiesenweg - Festsetzungen	Bauvorhaben lt. Antrag
Geschossigkeit	E + D (II)	E + 1 (plus Unterkellerung)
Dachneigung Haupthaus	Satteldach (SD) 45 – 52°	SD mit 22°
Traufhöhe	max. 3,70m	6,33m
Garagenstandort	nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen)	Nur sehr geringfügige Überschreitung der Baugrenze
Dachform/Neigung der Garage	Satteldach	Flachdach-Garagen

Nach Auffassung der Verwaltung können die beantragen Befreiungen insgesamt nicht befürwortet werden, da es sich hier - vom räumlichen Geltungsbereich her - um ein sehr kleines Baugebiet mit nur einigen wenigen Bauparzellen handelt.

Durch die Befreiungen wären die Grundzüge der Planung betroffen. Der Stadtrat hat die Festsetzungen ja bewusst so in die Satzung mit aufgenommen und entsprechend seinerzeit so beschlossen.

In den Plansätzen wird bezüglich der flacheren Dachneigung auf ein bestehendes Gebäude auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück Bezug genommen. Die Überprüfung ergab jedoch, dass dieses kleine Gebäude bereits vor Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung

Bestand hatte und insoweit nicht als Bezugsfall herangezogen werden kann. Neben dem älteren Bestandsgebäude wurde zwischenzeitlich auch ein Neubau errichtet. Dieser Neubau hält die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung ein.

Bereits in anderen ähnlich gelagerten Fällen wurden derartige Befreiungen trotz gemeindlichen Einvernehmens auch von Seiten des Landratsamtes als Bauaufsichtsbehörde nicht mitgetragen.

Der Planungswille der Stadt sieht hier eine Bebauung im fränkischen Stil mit steileren Satteldach (45 – 52°), Bauweise E+D, 50 cm Kniestock und einer Traufhöhe von max. 3,70m vor.

Begründet werden die Abweichungen damit, dass es sich bei dem beantragten Wohnhaus von der Bauweise her um ein Fertighaus handelt mit vom Anbieter festen baulichen Vorgaben.

Unabhängig davon wurde der offene Stellplatz direkt vor einer der vorgesehenen Garagen platziert. Dieser Stellplatz kann in dieser Form nicht anerkannt werden, da nach der Satzung und gängigen Verwaltungspraxis jeder Stellplatz stets unabhängig von anderen Stellplätzen her nutzbar sein muss.

Der offene Stellplatz würde die Zu- und Ausfahrt aus der Garage blockieren, weshalb die Garage dann zu einem gefangenen Stellplatz würde.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garagen und einem offenen Stellplatz auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. xxx der Gem. Penzenhofen, Nähe Leinwiesenweg und lehnt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form ab.

Die Erteilung der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung Leinwiesenweg bezüglich Geschossigkeit, Dachneigung, Traufhöhe, sowie Garagenstandort und Dachform der Garagen, werden nicht befürwortet, da die Abweichungen wesentlich sind und dadurch die Grundzüge der Planung betroffen sind.