

Textliche Festsetzung für Sessionvorlage

Bezüglich des BWA - Beschlusses, vom 03.04.2019, wurde die Verwaltung beauftragt, die Abstandsflächenproblematik zu prüfen.

Bezüglich der Amtsleiterbesprechung, mit Teilnahme von OB Dr. Jung, vom 25.07.2019, wurde eine neuerliche Behandlung im BWA für erforderlich erklärt.

Die Abstandsflächenplanung, mit vorliegendem Vorabzugsplan, vom 23.07.2019, bedarf einen Antrag auf Abweichung.

Die aktuell vorliegenden Planunterlagen vom 16.08.2019 mit dem entsprechenden Antrag, sowie deren Begründungen stellen sich wie folgt dar:

Abweichung AW 1

Haus A auf östliches Grundstück Fl.- Nr. 541/61

Abweichung AW 2

Haus A auf westliche Grundstücke Fl.- Nr. 540/42 und 540/43

Abweichung AW 3

Abstandsflächenüberdeckung zwischen Haus A und Haus B

Abweichung AW 4

Haus B auf westliche Grundstücke Fl.- Nr. 540/35 und 540/36

Abweichung AW 5

Abstandsflächenüberdeckung zwischen Haus B und Reihenhäuser 7-9

Abweichung AW 6

Reihenhauszeile 7-9 auf östliches Grundstück Fl.- Nr. 541/51

Abweichung AW 7

Reihenhauszeile 7-9 auf westliche Grundstücke Fl.- Nr. 540/35 und 541/6

Begründungen:

Abweichung AW 1

Haus A auf östliches Grundstück Fl.- Nr. 541/61.

Die östliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche in Richtung Fl. Nr. 541/61, mit einer Tiefe von ca. 0,90m, einer Länge von ca. 17,25m und einer Gesamtfläche von ca. 7,75 m² nicht ein.

Der auf dieses Grundstück fallende Teil stellt ein langgestrecktes, spitzwinkliges Dreieck dar, das aufgrund des Zuschnitts des Angrenzergrundstücks dies nicht wesentlich beeinträchtigt, zu der sich die maximale Tiefe an der nordwestlichen Grundstücksspitze befindet.

Abweichung AW 2

Haus A auf westliche Grundstücke Fl.- Nr. 540/42 und 540/43.

- a) Die westliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche in Richtung Fl. Nr. 540/42, mit einer Tiefe von ca. 0,30m, einer Länge von ca. 2,00m und einer Gesamtfläche von ca. 0,30 m² nicht ein. Der auf dieses Grundstück fallende Teil stellt ein Dreieck dar. Auf dem Flurstück 540/42 befindet sich ein Nebengebäude welches Abstandsflächen auf das zu bebauende Grundstück mit ca. 30,00 m² und auf die Fl.- Nr. 540/43 mit ca. 9,00 m² wirft. Somit ist eine Pattsituation gegeben. Zudem ist keine Beeinträchtigung des Nebengebäudes gegeben, da geschlossene Grenzbebauung ohne Aufenthaltsräume.
- b) Die westliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche in Richtung Fl. Nr. 540/43, mit einer Tiefe von ca. 1,20 m, einer Länge von ca. 3,50 m und einer Gesamtfläche von ca. 3,00 m², an der südöstlichen Grundstücksecke, nicht ein. Der auf diese Grundstücke fallende Teil stellt eine viereckige Fläche dar. Auf dem Flurstück 540/43 befindet sich ein Nebengebäude, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, welches Abstandsflächen auf das zu bebauende Grundstück mit ca. 33,00 m² wirft. Somit ist eine Pattsituation gegeben. Zudem sich dort Baumbestand befindet.

Abweichung AW 3

Abstandsflächenüberdeckung zwischen Haus A (Südseite) und Haus B (Nordseite). Es handelt sich um eine Überdeckung innerhalb des Baugrundstückes. Nachbargrundstücke sind nicht tangiert. Die Belichtung und Belüftung beider Baukörper ist nicht beeinträchtigt, da an den Giebelseiten keine Aufenthaltsräume vorhanden sind, bzw. sofern Aufenthaltsräume vorhanden sind, diese über weitere Fenster über Eck ausreichend belichtet sind.

Abweichung AW 4

Haus B auf westliche Grundstücke Fl.- Nr. 540/35 und 540/36.

- a) Die westliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche in Richtung Fl. Nr. 540/35, mit einer Tiefe von ca. 0,10 m, einer Länge von ca. 5,00m und einer Gesamtfläche von ca. 0,50 m², an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, nicht ein. Der auf dieses Grundstück fallende Teil stellt ein Dreieck dar, das aufgrund seiner geringen Fläche und Tiefe eine unwesentliche Beeinträchtigung bringt.
- b) Die westliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche, in Richtung der öffentlich gewidmeten Fläche, Fl. Nr. 540/36, nicht ein. Eine Abweichung ist hier entbehrlich.

Abweichung AW 5

Abstandsflächenüberdeckung zwischen Haus B, (Südseite) und Reihenhäuser 7-9 (Nordseite).

Es handelt sich um eine Überdeckung innerhalb des Baugrundstückes. Nachbargrundstücke sind nicht tangiert. Die Belichtung und Belüftung beider Baukörper ist nicht beeinträchtigt, da an den Giebelseiten keine Aufenthaltsräume vorhanden sind, bzw. sofern Aufenthaltsräume vorhanden sind, diese über weitere Fenster über Eck ausreichend belichtet sind. Das Kinderzimmer im Haus 8, 1.OG, ist ebenfalls nicht tangiert, da die Abstandsflächen vor der Außenwand zum Erliegen kommen.

Abweichung AW 6

Reihenhauszeile 7-9 auf östliches Grundstück Fl.- Nr. 541/51.

Die östliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche in Richtung Fl. Nr. 541/51, mit einer Tiefe von ca. 0,25 m, einer Länge von ca. 10,50 m und einer Gesamtfläche von ca. 2,30 m² nicht ein. Der auf dieses Grundstück fallende Teil stellt eine langgestreckte, rechteckige Fläche dar. Aufgrund der geringen Tiefe der Abstandsfläche, die auf das nordwestliche Nachbargrundstück fällt, ist keine erhebliche Beeinträchtigung gegeben, zudem dort Baumbestand vorhanden ist.

Abweichung AW 7

Reihenhauszeile 7-9 auf westliche Grundstücke Fl.- Nr. 540/35 und 541/6.

- a) Die westliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche in Richtung Fl. Nr. 540/35, mit einer Tiefe von ca. 3,20 m, einer Länge im Mittel von ca. 6,50 m und einer Gesamtfläche von ca. 21,00 m² nicht ein. Der auf dieses Grundstück fallende Teil stellt eine viereckige Fläche dar. Die Abstandsfläche befindet sich in der spitzwinklig verlaufenden südöstlichen Grundstücksecke. Auf dem Fl.- Nr. 541/6 steht zusätzlich ein geschützter Baum, dessen Kronentraufbereich in das Baugrundstück und in das Nachbargrundstück Fl.- Nr. 540/35 ausläuft. Somit ist das Angrenzergrundstück nur unwesentlich beeinträchtigt.
- b) Die westliche Außenwand hält die erforderliche Abstandsfläche in Richtung Fl. Nr. 541/6, mit einer Tiefe im Mittel von ca. 3,20 m, einer Länge im Mittel von ca. 3,80 m und einer Gesamtfläche von ca. 33,00 m² nicht ein. Der auf dieses Grundstück fallende Teil stellt eine viereckige Fläche dar. Die Abstandsfläche befindet sich in der stumpfwinklig verlaufenden nordöstlichen Grundstücksecke. Auf dem Fl.- Nr. 541/6 steht zusätzlich ein geschützter Baum, dessen Kronentraufbereich in das Baugrundstück und in das Nachbargrundstück Fl.- Nr. 540/35 ausläuft. Somit ist das Angrenzergrundstück nur unwesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der Novelle der BayBO, von 2018, weist die Verwaltung, auch nach Befragung RA, vorsorglich darauf hin, dass die aktuelle Rechtsprechung unterschiedliche Beurteilungen zeigt.

BaF, 29.11.2019