
| | | | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|--|
| Abteilung | Sachbearbeiter | Aktenzeichen | |
| Abteilung 3 - Bauangelegenheiten | Frau Schug | 3 AS-Pe | |

| | | | |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
| Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss | 12.10.2021 | öffentlich | Entscheidung |

Betreff

Auf der Etz 9, Fl. Nr. 755/2: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens

Anlagen:

Antrag auf Ausnahme vom Bebauungsplan vom 17.09.2021

1. Vortrag:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 20.07.2021 festgestellt, dass im südwestlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 755/2, Auf der Etz 9, ein Gartenhaus errichtet wurde.

Das im Süd/Westen des Grundstücks im Kreuzungsbereich der Straßen Auf der Etz / Reindl errichtete Gartenhaus weist eine Größe von ca. 4,00 m x 3,00 m und eine Traufhöhe von ca. 2,40 m und eine Firsthöhe von ca. 2,90 m auf. Hinzu kommt noch eine Überdachung mit einer Länge von ca. 1,75 m auf die gesamte Breite des Gartenhauses.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet Reindl“ der Stadt Penzberg. Dieser setzt durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Baugrenzen dürfen durch Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) nur mit einer isolierten Zulassung durch die Stadt Penzberg überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Für die Errichtung eines Gartenhauses ist somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sind Gartenhäuser mit einer Größe bis zu 75 m³ nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei möglich. Dies bedeutet jedoch nur, dass sie hierfür keinen Bauantrag benötigen. Die Verpflichtung zur Einhaltung aller anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt jedoch unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind unter anderem die örtlichen Satzungen.

Die Stadt Penzberg hat eine Ortsgestaltungssatzung die unter Abschnitt C § 3 Abs. 2 regelt, dass Nebengebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1 m abzurücken sind. Der Zwischenraum zwischen Garage und Nebengebäude ist so zu bepflanzen, dass es durch die Bepflanzung zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs kommt.

Am 17.09.2021 wurde durch den Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 755/2, Auf der Etz 9, der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet Reindl“ eingereicht.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Wir haben die Gartenhütte im Frühsommer 2021 als Familienprojekt in Eigenleistung errichtet. Dass dafür keine Baugenehmigung im klassischen Sinne erforderlich ist, war uns bekannt, jedoch wussten wir bis dato nichts von der Ortsgestaltungssatzung. Da in der näheren Umgebung mehrere ähnliche Gebäude und Grenzbebauungen vorhanden sind (siehe Bilder), schien mir der Bau problemlos möglich zu sein.

Gründe für die Standortwahl:

- Lauteste Ecke unseres Grundstücks

- Lärmschutz für unser Grundstück sowie für die Nachbarn entlang der Straße Auf der Etz, da genau in der Baulücke errichtet
- Bessere Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich Etz / Reindl da die Hütte etwa 50 cm weiter innen steht als vorher die Hecke
- Mehr Gehwegbreite im Kreuzungsbereich (vor allem im Winter ist der begehbare Teil des Weges hier oft sehr schmal)
- Es bestehen bereits Holzbebauungen entlang der Straße Reindl
- u. a.

Ich habe alle Möglichkeiten zum Umbau der Hütte eingehend geprüft und es ist leider nur sehr schwer möglich das Häuschen umzusetzen, da das Fundament teilweise Bestandteil der Fassade ist.

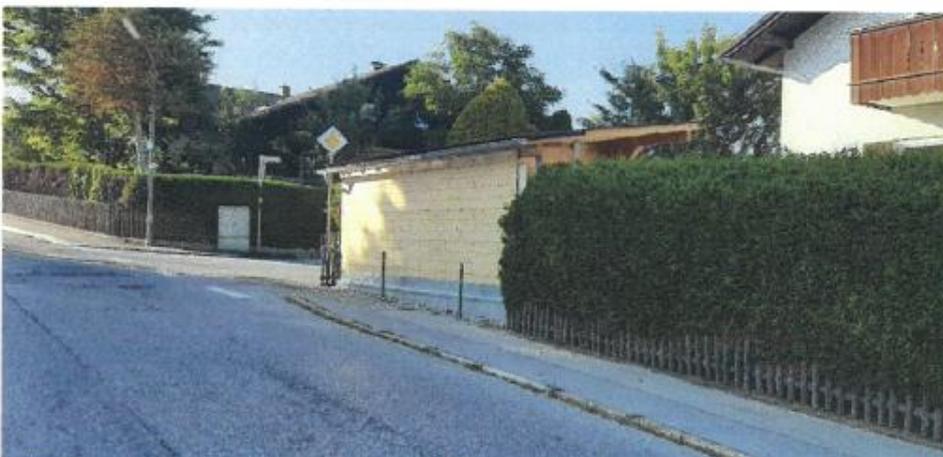
Folgende Maßnahmen würden wir umgehend durchführen, um die Hütte besser ins Straßenbild einzufügen und so einen genehmigungsfähigen Zustand zu erreichen:

- Begrünung der Fassade mittels Kletterpflanzen (z. B. Wilder Wein, Kletterhortensie oder Geißblatt, u. a.)
- Begrünung des Kiesstreifens zwischen Fundament und Gehweg
- Staketenzaun im Bereich der Hütte wiederherstellen
- Heckenlücken zwischen Hütte und Bestandshecke nahtlos schließen
- Anstrich der Hütte

Ansicht Gartenhaus aus Richtung Innenstadt:



Ansicht aus Richtung Maxkron:



Das Sichtdreieck wird eingehalten:

