



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Bau- und Verkehrsausschuss	19.07.2022	öffentlich	Beschluss

## **Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhaus auf dem Grundstück Kiem-Pauli-Weg 30 a, Fl.-Nr. 201/7**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat im Rahmen seiner Anfrage bzgl. des Förderprogramms zur Energieeinsparung erfahren, dass sein errichtetes Gartenhaus nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Um dies zu legalisieren und im Nachgang hierzu einen Förderantrag (Errichtung eines Balkonkraftwerks auf der südl. Dachfläche) zu stellen, reichte er bei der Gemeinde den Antrag ein.

Das bestehende Gartenhaus wurde mit einer Größe von 3,30 m x 3,30 m (10,89 m<sup>2</sup>), 2,45 m hoch aus Holz baugleich zu dem des direkt angrenzenden Grundstückes Albrecht-Dürer-Str. 12 errichtet.

### **Planungsrechtliche Beurteilung:**

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 34 vom 18.05.1976; Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB

Gemäß der Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplans sind Gartenhäuser im Geltungsbereich nicht zulässig. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan Bauräume für Hauptgebäude und Garagen fest.

Das beantragte Gartenhaus soll außerhalb dieser Bauräume errichtet werden.

In seiner Sitzung vom 09.10.2007 fasste der Bau- und Verkehrsausschuss zu dieser Thematik bereits folgenden Grundsatzbeschluss:

*„Die Verwaltung wird künftig ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kiem-Pauli-Weg, Lena-Christ- und Hauptstraße“ eingehende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Gartenhäusern bei Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern an den rückwärtigen, den Gärten zugewandten, Grundstücksseiten*

- bis zu einem max. Volumen von 10 m<sup>3</sup> pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus und
- mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m (Dachform als Satteldach)

*bei Vorlage der Nachbarunterschriften mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten.“*

Dieser wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses vom 06.06.2017, BVA 17/06 fortgeschrieben. Hierbei wurde die Dachform Pultdach ergänzt:

*„Die Verwaltung wird künftig ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kiem-Pauli-Weg, Lena-Christ- und Hauptstraße“ eingehende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Gartenhäusern bei Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern an den rückwärtigen, den Gärten*



Sachgebiet: Bau-, Planungs- und Umweltamt

*zugewandten, Grundstücksseiten*

- *bis zu einem max. Volumen von 10 m<sup>3</sup> pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus und*
- *mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m*
- *mit Dachform als Satteldach oder Pultdach*

*bei Vorlage der Nachbarunterschriften mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten."*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind kleine Reihenhaushausgrundstücke und große Grundstücke mit Einzelhausbebauung (teilweise Doppelhäuser ohne Realteilung) vorhanden. Da Erfahrungsgemäß für große Grundstücke die Anzahl der Gartengeräte, Spielgeräte sowie Gartenmöbel höher ist als für kleine Reihenhaushausgärten, sollte der Grundsatzbeschluss dahingehend fortgeschrieben werden, dass die Grundstücke mit der Einzelhausbebauung eine gesonderte Regelung für Gartenhäuser erhalten sollten. Auf diese Weise werden die Freibereiche der kleinen Reihenhaushausgrundstücke weitersichert. Die größeren Grundstücke erhalten im angepassten Verhältnis mehr Baurecht für Gartenhäuser ohne den gartenstadtähnlichen Charakter negativ zu beeinflussen.

In den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, werden die max. zulässigen Gartenhausgrößen ebenfalls ins Verhältnis zu den Grundstücken gesetzt und wie folgt festgesetzt:

*„Gartenhäuser als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> je ganz oder teilweise erdgeschossig liegender Wohneinheit und einer Firsthöhe von max. 2,50 m gemessen vom natürlichen Gelände Verlauf zulässig. Die Fläche darf auch auf mehrere Gartenhäuser aufgeteilt werden. Ab einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> dürfen bei Baugrundstücken mit bis zu 2 Wohneinheiten Gartenhäuser eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit aufweisen. Gartenhäuser als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

Begründet wird die neue Regelung wie folgt:

*„Die Begrenzung der Grundfläche von Gartenhäusern für ganz oder teilweise erdgeschossig liegende Wohnungen dient dem Erhalt und der Entwicklung eines Wohngebietes mit grünem, gartenstadtähnlichem Charakter. Auf größeren Grundstücken sind größere Gartenhäuser zulässig, wenn dort nur ein oder zwei Wohneinheiten errichtet werden, weil unter diesen Voraussetzungen ein grüner Charakter der Gärten gesichert sein sollte.“*

Fazit der Verwaltung:

Durch die Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses bezogen auf die Grundstücksgröße, wird der gartenstadtähnliche Charakter des Baugebietes aufrechterhalten und gleichzeitig den Eigentümern der größeren Grundstücke die Möglichkeit eingeräumt, Gartenhäuser zu errichten, die den erhöhten Platzbedarf von Geräten zur Gartennutzung gerecht werden.

Das antragsgegenständliche Grundstück weist eine Größe von ca. 830 m<sup>2</sup> auf. Der vorgeschlagene Grundsatzbeschluss wäre mit dem beantragten Gartenhaus eingehalten.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5233 abrufbar):

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Planung vom 22.05.2022



**Beschlussvorschlag:**

**Das gemeindliche Einvernehmen** zur Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Kiem-Pauli-Weg 30 a, Fl.-Nr. 207/7, Gemarkung Unterbiberg, entsprechend der Planung vom 22.05.2022, **wird hergestellt.**

**Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses vom 09.10.2007 bzw. 06.06.2017:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Kiem-Pauli-Weg, Lena-Christ- und Hauptstraße“ eingehende Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Gartenhäusern bei Vorlage der Nachbarunterschriften mit den hierfür erforderlichen Befreiungen im Wege der Verwaltung zu bearbeiten, wenn folgende Festsetzungen eingehalten werden:

1. Bei Reihenhäusern an den rückwärtigen, den Gärten zugewandten, Grundstücksseiten
  - bis zu einem max. Volumen von 10 m<sup>3</sup> pro Reihen-, Einzel bzw. Doppelhaus und
  - mit einer max. Firsthöhe von 2,20 m und
  - mit Dachform als Satteldach oder Pultdach
2. bei Einzel- und Doppelhäusern
  - bis zu einer Grundfläche von max. 8 m<sup>2</sup> je ganz oder teilweise erdgeschossig liegender Wohneinheit und
  - einer Firsthöhe von max. 2,50 m gemessen vom natürlichen Geländeverlauf zulässig.
  - Die Fläche darf auch auf mehrere Gartenhäuser aufgeteilt werden.
  - Ab einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> dürfen bei Baugrundstücken mit bis zu 2 Wohneinheiten Gartenhäuser eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> je Wohneinheit aufweisen.
  - Gartenhäuser als Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung im Vorgartenbereich ist unzulässig.