



TOP 6.

**Antrag von Marlene Musiol und Tobias Gierl zur Änderung des Bebauungsplans
"Ziegelfeld-Ost" mittels Deckblatt Nr. 10 - Änderungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Antrag für die Grundstücksfläche Fl.Nr. 362/2 Gem. Eging a.See umfasst die Änderung des Bebauungsplans „Ziegelfeld-Ost“ mittels Deckblatt Nr. 10 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

In Abstimmung mit der Kreisbaumeisterin soll für das geplante Vorhaben ein Deckblatt erarbeitet werden, da die gewünschten Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan in der Form nicht isoliert befreit werden können.

Die Bebauung ist geplant mit einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem 1. Obergeschoss. Die Deckenoberkante des Kellergeschosses ragt im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaus (s. Art. 2 BayBO). Die im Bebauungsplan geforderte Höchstzahl von zwei Vollgeschossen halten wir somit ein. Auf dem Grundstück wird zusätzlich eine Doppelgarage mit zwei davor liegenden Stellplätzen gebaut (entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eging a.See).

Zur Durchführung des Bauvorhabens wären folgende drei Abweichungen vom aktuellen Bebauungsplan nötig:

1. Gefordert: „Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich“

Geplant: Die Firstrichtung soll im Vergleich zum Bebauungsplan um 90° gedreht werden. Somit kann die Fläche des länglichen Grundstücks besser zur Bebauung genutzt werden und eine Grenzbebauung vermieden werden. Außerdem besitzen die drei direkt angrenzenden Häuser auf der gleichen Straßenseite die Firstrichtung ebenfalls in der von uns bevorzugten Richtung. Somit würde sich unser Bauvorhaben optisch besser in die Nachbarschaft einfügen. (s. Anlage 2)

2. Gefordert: „Sockelhöhe: nicht über 0,35 m, bezogen auf Oberkante des gewachsenen Bodens“

Geplant: Sockelhöhe nicht über 1,5 m, bezogen auf Oberkante des gewachsenen Bodens.
Um die leichte Hanglage des Grundstücks optimal zu nutzen, würden wir bergseitig die Terrasse möglichst ebenerdig zum gewachsenen Boden errichten. Hierfür wäre eine Anhebung der Sockelhöhe talseitig notwendig. (s. Anlage 3)

3. Gefordert: „Traufhöhe: talseits nicht über 6,5 m, bezogen auf Oberkante des gewachsenen Bodens“

Geplant: Traufhöhe talseits nicht über 7,5 m, bezogen auf Oberkante des gewachsenen Bodens
Die von uns gewünschte Erhöhung der Sockelhöhe (siehe 2.) erfordert für den Bau von zwei Vollgeschossen eine Erhöhung der Traufhöhe. (s. Anlage 3)

außerdem: Baugrenze

Geplant: Das Haus soll außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenze platziert werden.

Laut des Bebauungsplans „werden Ausnahmen nach § 31 Abs.1 BBauG in folgenden Fällen zugelassen: §1. Bei Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baulinie unter Einhaltung der Grundflächenzahl nach §17 der Baunutzungsverordnung und der nach Art. 6 Abs.3 BayBO erforderlichen oder geringeren Abstandsfläche bei Zustimmung des Nachbarn.“

Da im gesamten Bebauungsplan keine Baulinie eingezeichnet ist, gehen wir davon aus, dass in diesem Paragraphen mit Baulinie die eingezeichnete Baugrenze gemeint ist. Die seitliche und rückwärtige Überschreitung der Baugrenze sollte also kein Problem darstellen, da wir sowohl die Grundflächenzahl von 0,4 als auch die erforderlichen Abstandsflächen (nach Art. 6 BayBO) einhalten.

Eine Platzierung des Hauses außerhalb der Baugrenze und damit in der Mitte des Grundstücks und nicht an der Grundstücksgrenze ist aus heutiger Sicht unter anderem aus Brandschutzgründen sinnvoll.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag zur Kenntnis und schlägt vor, der Änderung des Bebauungsplans „Ziegelfeld-Ost“ mittels Deckblatt Nr. 10 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zuzustimmen, soweit die Erschließung für das Anwesen Adalbert-Stifter-Weg 1 weiterhin gesichert ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis, stimmt dem Vorschlag des Bauausschusses zu und beschließt, der Änderung des Bebauungsplans „Ziegelfeld-Ost“ mittels Deckblatt Nr. 10 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zuzustimmen, soweit die Erschließung für das Anwesen Adalbert-Stifter-Weg 1 weiterhin gesichert ist.

Abstimmung: 13 Ja : 0 Nein

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Hiervon waren 13 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt.

Eging a.See, 07.07.2025



Walter Bauer
1. Bürgermeister