Beschlussvorlage

Bitte Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO beachten!

Zu TOP-Nr.: 7.1 **Vorlage Nr.: 10/145/III/215/2026**

Amt:	Bauabteilung	**Datum:**	05.08.2026/
Sachbearbeiter:	Edda Schwarzmüller	**AZ:**	

Ortsgemeinde Silz

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Termin	Behandlung	Status
1	Ortsgemeinderat Silz	10.11.2026	Entscheidung	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens über den Bauantrag zu Flurstück 308/32

Sachverhalt:
Das Vorhaben umfasst den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage ohne Unterkellerung. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich daher nach § 30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Nach den vorliegenden Bauvorlagen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Hauptgebäudes im Wesentlichen eingehalten. Darüber hinaus wurde mit den Bauvorlagen ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt. Beantragt werden folgende Befreiungen:

- Ausführung von Garage und Carport mit Flachdach in extensiv begrünter Bauweise.
  Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind insoweit ausschließlich geneigte Dachaufbauten mit einer Dachneigung ab 35 Grad zulässig; deren Länge darf maximal ein Drittel der Dachbreite betragen.
- Unterschreitung des im Bebauungsplan vorgesehenen Stauraums vor Garage/Carport. Nach den Bauvorlagen beginnt die Garage bzw. das Carport in einem Abstand von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Der Bebauungsplan sieht insoweit grundsätzlich einen Abstand von 5,50 m vor. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist hierzu jedoch ausdrücklich geregelt, dass eine Ausnahme zulässig ist.
- Nachtrag: Abweichung hinsichtlich der Dachfarbe.
  Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine dunkelbraune Dacheindeckung vorgesehen. Im Rahmen eines Nachtrags wird beantragt, stattdessen eine Dacheindeckung in Anthrazit auszuführen. Die beantragte Änderung betrifft ausschließlich die farbliche Gestaltung der Dacheindeckung. Die bereits genehmigte Kubatur, Dachform, Dachneigung, Nutzung sowie die sonstige bauliche Ausführung des Vorhabens bleiben unverändert. In der näheren Umgebung sind bereits Dacheindeckungen in anthrazitfarbenen bzw. dunklen Farbtönen vorhanden. Vor diesem Hintergrund erscheint die beantragte Dachfarbe städtebaulich vertretbar.

Die Garagenlänge entlang der Nachbargrenze beträgt 11,49 m. Nach der Begründung in den Bauvorlagen soll die vordere Garagenkante bzw. Attika aus gestalterischen Gründen mit der vorderen Gebäudekante entlang der Baugrenze abschließen.
Nach Auffassung der Verwaltung betreffen die beantragten Abweichungen ausschließlich untergeordnete Bauteile und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange stehen ihnen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen; nachbarliche Interessen werden hierdurch nicht unzumutbar beeinträchtigt.
Die Verwaltung empfiehlt daher, den beantragten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.
Das Baugrundstück ist über die öffentliche Gemeindestraße Gartenstraße erschlossen.

Die Zuwegung ist rechtlich und tatsächlich gesichert. Nach den vorliegenden Antragsunterlagen erfolgen die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung über die öffentliche Abwasseranlage; die Versorgung mit Wasser und Strom ist über die vorhandenen Netze vorgesehen. Die Erschließung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
Die Anforderungen an die Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 LBauO sind nach den vorliegenden Unterlagen erfüllt.
Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Beschlussvorschlag Rat:
1. Gemeindliches Einvernehmen
Der Ortsgemeinderat beschließt mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen,
zum Bauantrag Flurstück 308/32 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
2. Befreiung zur Dachgestaltung von Garage und Carport
Der Ortsgemeinderat beschließt mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen,
der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord“ hinsichtlich der Ausführung von Garage und Carport mit Flachdach in extensiv begrünter zuzustimmen.
3. Ausnahme zum Abstand zur Straßenbegrenzungslinie
Der Ortsgemeinderat beschließt mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen,
die nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord“ vorgesehene Ausnahme hinsichtlich der Unterschreitung des Abstandes zur Straßenbegrenzungslinie von 5,50 m auf 5,00 m für Garage und Carport zuzulassen.
4. Befreiung / Abweichung hinsichtlich der Dachfarbe
Der Ortsgemeinderat beschließt mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen,
der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord" hinsichtlich der Dachfarbe gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen. Anstelle der festgesetzten dunkelbraunen Dacheindeckung wird eine Dacheindeckung in Anthrazit zugelassen.

Anlagen:
Plansatz

Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.