



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 18.06.2026

Vorlage Nr.: 2026-018

TOP: 4.1

Status: Öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses als FlyingSpace mit Fahrradgarage, Am Haldenbach 17, Flst. 442/45

I. Sachverhalt

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses als FlyingSpace mit Fahrradgarage. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Nördlicher Schlossgarten**“.

Das Bauvorhaben verstößt gegen folgende Festsetzungen:

Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

- Das Hauptgebäude überschreitet die nördliche Baugrenze um bis zu 50 cm – über eine Länge von ca. 4,35 m, woraus sich eine Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2 m² ergibt.
- Die Terrasse inkl. Terrassenüberdachung überschreiten die westliche Baugrenze um ca. 3 m. Mit einer Länge von ca. 7 m ergibt sich daraus eine Fläche von ca. 21 m².

Abweichung von der GRZ mit 0,2

- Gemäß vorliegendem Textteil zum Lageplan wird die zulässige GRZ I durch die aufgeständerte Terrasse und Terrassenüberdachung um 3 m² bzw. 4% überschritten.
- Die GRZ II durch die Fahrradschuppen und Zuwegung um 12 m² bzw. 16 %.

Abweichung Ausführung PV-Anlage

- Bei Flach- und flachgeneigten Dächern ist ein Abstand zum Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Ausführung kann aufgrund der Tiefe des Tiny-Hauses von 4,35 m nicht eingehalten werden.

Befreiung von dem Pflanzgebot PFG 1 (BBP, Ziffer 1.19.2)

Eine Angrenzerbenachrichtigung gem. § 55 LBO wurde durchgeführt. Seitens der Angrenzer bestehen keine Einwände.

Die Kreisbaumeisterstelle bittet die Gemeinde über das erforderliche Einvernehmen zu beraten.

Aus Sicht der Verwaltung kann denn Befreiungen zugestimmt werden. Die Abweichungen ergaben sich z. T. aus den Eigenheiten der Bauform Tiny Haus,

sowie der geringen Fläche, welche die Bauplätze hierfür aufweisen. Als Kompensation für die Abweichung vom Pflanzgebot wurde mit der Bauherrschaft vereinbart, dass sie stattdessen zwei niedrigstämmige Obstbäume pflanzen wird.

II. Beschlussvorschlag

- 1) Der Gemeinderat stimmt dem Befreiungsantrag zu.
- 2) Die Gemeinde erteilt das Einvernehmen zu o. g. Bauvorhaben.

III. Anlagen

- Lageplan
- Ansichten