



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 26.06.2025

Vorlage Nr.: 2025-030

TOP: 6.2

Status: Öffentlich

Wohnhausneubau mit Carport, Am Haldenbach 6, Flst. 442/55

I. Sachverhalt

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Wohnhauses mit Carport und hat dazu einen Bauantrag eingereicht. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Nördlicher Schlossgarten**“.

Gegen den Bebauungsplan liegt folgender Verstoß vor:

Die straßenseitige Baugrenze wird überschritten. Daraus ergibt sich eine Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 4,9 qm durch den Hauptkörper einschließlich Dachvorsprung. Ein Antrag auf Befreiung liegt vor.

Der Architekten begründet die Überschreitung der Baugrenze wie folgt:

1. Ein Verschieben des Gebäudes nach Westen, würde die Wohnqualität (für ein Einfamilienhaus) wesentlich verschlechtern. Da bei Terrassen ein Abstand zur Grenze mit 2 m einzuhalten ist, würde sich bei einer Verschiebung des Hauses die Terrassentiefe entsprechend verringern. Außerdem würde damit der Abstand zum Nachbarhaus ebenfalls soweit verringert, dass es nicht mehr angenehm wäre.
2. Die Vorgaben in einem Bebauungsplan können die Bebaubarkeit einzelner Grundstücke übermäßig einschränken. Der Planer kann unter Umständen nicht jedes Grundstück hierzu detailliert überprüfen. Für diesen Fall ist die Möglichkeit einer Befreiung vorgesehen. Das Grundstück der Bauherren ist hier das ungünstigste Grundstück im Baugebiet, zumindest im Bereich des Lageplans. Hierfür wurde das Haus im Lageplan auf die anderen Grundstücke platziert und festgestellt, dass auf allen anderen Grundstücken das Haus ohne Befreiung möglich wäre. Auch im Vergleich zum westlichen Grundstück ist die Kurve im Nord-Osten für ein wirtschaftliches, rechteckiges Gebäude ungünstig.
3. Die Baugrenze wurde nur so weit überschritten, dass das Dach über dem EG immer noch 150 cm Abstand zur Grundstücksgrenze hat. Dies entspricht dem Abstand, welchen ein Nebengebäude laut Bebauungsplan einzuhalten hat. Besonders im beigefügten Lageplanvergleich ist ersichtlich, dass bereits jetzt, mit der geplanten Überschreitung, die Terrassensituation incl. Verschattung am ungünstigsten ist. Eine weitere Verringerung des südwestlichen Abstands zur Grenze unter ca. 5,5m kann nicht unterstützt werden. Die Befreiung ist

erforderlich aufgrund des ungünstigen Grundstücks, und nicht, weil ein besonders großes Haus gewünscht ist.

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

Da es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze handelt, welche bei diesem „Eckgrundstück“ tatsächlich zu Nachteilen bei der Bebaubarkeit führt, kann der Befreiung in diesem Einzelfall aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt den beantragten Befreiungen zu erteilt das Einvernehmen zu o. g. Bauvorhaben.

III. Anlagen

- 2 Lagepläne
- 2 Ansichten