

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2023/337
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	01.03.2023
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-18/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	07.03.2023	öffentlich

Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 282/16, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 2)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 282/16, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 2), wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise und mit einem 20° - 22° geneigtem Walmdach errichtet werden.

Jedoch bezieht sich die Bauvoranfrage nicht direkt auf das Wohnhaus, sondern hauptsächlich auf die Garage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönbrunn-Reundorfer Straße“, dieser ist am 15.12.2022 in Kraft getreten. In diesem ist festgesetzt, dass Nebengebäude, wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser, etc. nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Als eigentliches Anliegen haben die Bauherren bei der Bauverwaltung angefragt, ob sie die Garage im nördlichen Grundstücksteil leicht versetzt zum Wohnhaus errichten könnten. Dabei wird jedoch die nördliche Baugrenze durch die Garage um 1,5 m überschritten. Somit würde der Bauherr eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze und von der Festsetzung, dass auch Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen, benötigen.

Der Bauherr begründet seine Bitte um Überschreitung der Baugrenze damit, dass dadurch im Süden des Grundstückes mehr Fläche für eine Flächengeothermie zur Verfügung stünde. Der Bebauungsplan setzt fast im gesamten Baugebiet zur Straße hin eine Baugrenze im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze fest. Auf dem Baugrundstück beträgt dieser Abstand zur (betroffenen) nordöstlichen Grundstücksgrenze aber nur 3 m. Eine Befreiung von den oben genannten Festsetzungen unter Verkürzung des Abstands auf nur noch 1,5 m würde einen zu weitreichenden Präzedenzfall schaffen. Der notwendigen Befreiungen sollte aus Sicht der Bauverwaltung daher nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 282/16, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 2), kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Bad Staffelstein, 02.03.2023

Meißner