

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/834
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	01.07.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-45/24		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	09.07.2024	öffentlich

### **Bauantrag über diverse Änderungen am bestehenden Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude auf Fl.Nr. 142/18, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 34)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag über diverse Änderungen am bestehenden Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude auf Fl.Nr. 142/18, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 34) wurde eingereicht.

Bei den Änderungen soll zum einen ein Büroraum mit einer Länge von ca. 6,35 m und einer Breite von ca. 3,60, auf der südöstlichen Gebäudeseite angebaut werden. Hierbei wird auch gleich die bereits bestehende Terrasse mit einem 20° geneigtem Pultdach mit überdacht. Zum anderen soll der Eingangsbereich, der aktuell mit einem undichten Flachdach überdacht ist, ebenfalls mit einem 20° geneigtem Pultdach (ca. 12,11 m x 3,02 m) neu überdacht werden.

Zudem sollen die 5 m Stauraumtiefe anschließend zu der bestehenden Garage bzw. Überdachten Stellplatz mit einem Flachdach überdacht werden. Somit würden nun vier Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden. Durch diese Überdachung ist laut den Bauantragsunterlagen keinerlei Sicht vom öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt und der vorbeifahrende Verkehr wird nicht behindert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterzettlitz Süd“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Zur Verwirklichung des Vorhabens sind folgende drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

- Überschreitung der Baugrenze in nordwestliche Richtung
- Von den festgesetzten Dachformen SD/WD/KWD, da ein Pultdach errichtet werden soll
- Von der festgesetzten Dachneigung 42° - 48°, da die Dachneigung des Pultdaches 20° betragen soll

Diese drei Befreiungen können aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden.

Durch die neue Überdachung des Eingangsbereichs an der nordwestlichen Gebäudeseite kann die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 142/13, Gem. Unterzettlitz geringfügig nicht eingehalten werden. Hierdurch wird eine Abstandsflächenübernahme notwendig. Diese liegt den Antragsunterlagen bei, jedoch muss hierüber das Landratsamt Lichtenfels entscheiden. Ebenso wird auch durch die Überdachung der 5 m Stauraumtiefe eine Abstandsflächenübernahme auf dasselbe Nachbargrundstück (Fl.Nr. 142/13, Gem. Unterzettlitz, St.-Johannes-Ring 36) notwendig, da die 9 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze (Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO) überschritten werden. Die Überdachung und die Garage kommen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze auf insgesamt 11 m. Hierfür liegt jedoch kein Abstandsflächenübernahmeantrag den Unterlagen bei. Dieser wurde vollständigshalber von der Bauverwaltung beim Architekten nachgefordert.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

## **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über diverse Änderungen am bestehenden Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude auf Fl.Nr. 142/18, Gemarkung Unterzettlitz (St.-Johannes-Ring 34) wird erteilt, sowie auch zu den notwendigen drei Befreiungen von den im Bebauungsplan festgelegten Festsetzungen:

- Überschreitung der Baugrenze in nordwestliche Richtung
- Von den festgesetzten Dachformen SD/WD/KWD, da ein Pulldach errichtet werden soll
- Von der festgesetzten Dachneigung 42° - 48°, da die Dachneigung des Pulldaches 20° betragen soll.

Bad Staffelstein, 03.07.2024

Meißner