

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/835
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	01.07.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-47/24		

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

Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz auf Fl.Nr. 282/6, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 14)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz auf Fl.Nr. 282/6, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 14) wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise, mit einem Spitzboden und einem 24° geneigtem Satteldach errichtet werden. Die Garage wird ebenso mit einem 24° geneigtem Satteldach an die nördliche Giebelwand des Wohnhauses angebaut. Im Erdgeschoss ist eine ca. 28,52 m² große Einliegerwohnung integriert. Diese hat einen separaten Zugang über die westliche Seite des Wohnhauses.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönbrunn – Reundorfer Straße“ und entspricht nicht den darin enthaltenen Festsetzungen. Da im Bebauungsplan eine Baugrenze im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt ist, ist zur Verwirklichung des Vorhabens eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze in (nord-)östliche Richtung um 2 m erforderlich. Somit würde sich die Baugrenze zur Grundstücksgrenze auf 3 m verkürzen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 beschlossen, dass die im Bebauungsplan „Schönbrunn – Reundorfer Straße“ festgesetzten Baugrenzen vorerst nicht geändert werden. Anträgen auf Befreiungen von der Baugrenze soll jedoch bis auf 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze zugestimmt werden. Somit kann der Befreiung zugestimmt werden.

Die Doppelgarage ist abstandsflächenpflichtig, da die mittlere Wandhöhe von 3 m überschritten ist (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Die nördliche Abstandsfläche kann jedoch nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Somit wird eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück (Fl.Nr. 282/5, Gem. Schönbrunn, Gebrüder-Vetter-Ring 12) notwendig. Hierzu liegt den Antragsunterlagen ein entsprechender Antrag auf Abstandsflächenübernahme bei.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung sind für dieses Vorhaben drei Stellplätze notwendig. Zwei für das Einfamilienwohnhaus und einen für die Einliegerwohnung. Die drei Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz auf Fl.Nr. 282/6, Gemarkung Schönbrunn (Gebrüder-Vetter-Ring 14) und für die Überschreitung der Baugrenze in (nord-)östliche Richtung um 2 m wird erteilt.

Bad Staffelstein, 03.07.2024
Meißner