

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/841
Sachbearbeiter	Frau Hümmer	Datum	02.07.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-52/24		

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

Bauvoranfrage über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 761 Teilfl., Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg in Loffeld)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage über die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 761, Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg in Loffeld) wurde eingereicht.

Der Antragssteller möchte ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen (Grundfläche: 9 x 10 m) und eine angrenzende Garage mit Versorgungsraum (9 x 7m) und ausgebautem Obergeschoss als sogenannter Grenzbau auf der östlichen Grundstücksgrenze, anschließend an die landwirtschaftliche Fläche (Fl.Nr. 1163/2) errichten. Die Wohnfläche über der Garage soll eine Fläche 9 x 7 m haben. Das Einfamilienhaus soll mit einem Pultdach mit südlicher Ausrichtung für eine Photovoltaikanlage errichtet werden.

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen und hat einen Wasser- und einen Kanalanschluss.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang der bebauten Ortsteile und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Fraglich ist, ob es sich als grenzständiges Gebäude bezüglich der Bauweise die nähere Umgebung einfügen würde. Im Ortskern von Loffeld existieren in der Nähe des Baugrundstücks auch Wohngebäude, die grenzständig errichtet wurden. Allerdings ist hier nach Meinung der Bauverwaltung zwischen dem historischen Ortskern und dem sich im Osten anschließenden „Neubaugebiet“ zu unterscheiden. Im „Neubaugebiet“ wurden die Gebäude alle mit seitlichem Grenzabstand, also in offener Bauweise errichtet (Fl.Nrn. 761, 761/1, 1163/4). Das beantragte Vorhaben würde als Einzelhaus ohne seitlichen Grenzabstand davon abweichen und fügt sich daher bezüglich der Bauweise nicht in die Eigenart der hier maßgeblichen näheren Umgebung ein.

Daher sind nach Meinung der Bauverwaltung auch zur östlichen Grundstücksgrenze hin die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Da über der grenzständigen Garage jedoch Aufenthaltsräume geschaffen werden sollen, fällt diese „Garage“ nicht unter das Abstandsflächenprivileg des Art. 6 Abs. 7 BayBO, so dass ein Mindestabstand von 3,0 m notwendig wird.

Das Vorhaben soll mit einem Pultdach errichtet werden, in der näheren Umgebung sind aber ausschließlich Satteldächer vorhanden. Die Zulassung von Pultdächern wäre nach Meinung der Bauverwaltung eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nach § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines grenzständigen Einfamilienhauses mit überbauter Garage und Pultdach auf Fl.Nr. 761 Gemarkung Horsdorf (Oberer Weg in Loffeld) kann nicht in Aussicht gestellt werden. Notwendig wäre, dass das Vorhaben in offener Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken einhält und mit Satteldach errichtet wird.

Anlagen:

1 Lageplan
1 Luftbild

Bad Staffelstein, 04.07.2024

Hümmer