Fachbereich Bürgerservice und Zentrale Dienste

Az.:
Sachbearbeiter/in Herr Hirth
Datum: 14.05.2024

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage 04/2024 BA zur Sitzung des Bauausschusses am Montag, 15. Mai 2024

TOP-Nr.: 2

Bauantrag:
Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses, Holzbauweise auf Massivkeller auf dem Anwesen Marxzell, OT Pfaffenrot, Nauendorfer Str. 11, FlstNr. 3251
Beratung und Beschlussfassung über die Befreiung vom B-Plan, der Dachneigung sowie der Überschreitung der GRZII

Sachverhalt:
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Breitenacker“ Geplant ist der Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses in Holzbauweise auf einem Massivkeller. Der Antragssteller beantragt eine Befreiung der GRZ als Überschreitung mit versiegelten Flächen: *„Die vorgeschriebene GRZ des B-Plans von 0,4 wird durch die GRZ II Flächen der Zufahrt, Carport und Garage mehr als 50% (0,6) überschritten (ca. 0,65)*
Die Garage muss mir ihrer Rampe aufgrund der Zufahrbarkeit (Rampenneigung) an der Nordseite des Grundstücks in Richtung Westen gelegt werden. Sie kann aufgrund der eingetragenen, bestehenden Lasst für den Nachbar Flst. 183 mit dem Leitungs- und Fahrrecht nicht am Ende der Zufahrt positioniert werden. Außerdem scheinen auch Nachbargrundstücke wie z.B. Flst. 3250 eine deutlich höhere GRZ als 0,6 aufzuweisen (ca. 0,68). Die Nachbarn haben durch die GRZ-Überschreitung keine Beeinträchtigung, sondern es werden z.B. dadurch die eingetragene Last für den Nachbar erfüllt.“

Die Überschreitung der GRZ bezieht sich hauptsächlich auf Zufahrtsflächen, Carport und Garage. Ähnliche Befreiungen mit erhöhter GRZ wurden bereits erteilt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Nachbarn ist nicht gegeben (siehe Abstandsflächenplan).

Außerdem beantragt der Antragsteller die Befreiung der Dachneigung auf weniger als 30°-40°. Es wird eine Dachneigung von 22° beantragt, Bestehende Wohnhäuser weisen ein ähnliches Bild auf. Die Befreiung der Dachneigung beeinträchtigt nicht die Gesamthöhe des Gebäudes.

Nach B **I** Nr. 3 des B-Plans sind Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
Der Neubau sieht ein EG und ein ausgebautes DG vor und wird auf einem Massivkeller errichtet. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird entsprechend den Vorgaben des B-Plans mit Bezugspunkt zur Nauendorfer Straße eingehalten. Die Traufhöhe liegt bei 5,71 m. Sie darf

max. 7,00 m betragen. Die Firsthöhe liegt mit 7,62 m unter der maximalen Höhe des B-Plans mit 11,50 m.
Zur Nauendorfter Straße hin soll ein Carport errichtet werden. Dies wird entsprechend den Vorgaben des B-Plans nach 10.2 zur Straße offen, außerhalb des Baufensters geplant. Die Vorgaben der textlichen Festsetzung sind eingehalten.
Im rückwertigen Bereich soll eine Garage mit Zufahrt über die Gesamtlänge des Grundstücks im Norden errichtet werden. Auf die Begründung zur Planung wird auf die Ausführungen zum Befreiungsantrag hingewiesen. Im Baugesuch sind die Abmessungen der Grenzgarage und Nebengebäude beigefügt. Die Summe der Grenzbebauungslänge entlang der Nachbargrenze beträgt 9,85 m. Zulässig nach LBO sind 15 m. Eine Überschreitung findet nicht statt. Die Wandfläche der Garage beträgt 16 m². Zulässig sind 25 m². Somit ist auch die Wandfläche zur Grenzbebauung eingehalten.

Beschlussvorlage:
Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen zum geplanten BVH. Die Befreiungen bzgl. der GRZ wird erteilt. Der Befreiung der Dachneigung auf weniger als 30° – 40° wird zugestimmt.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Stephan Hirth
Fachbereichsleiter
Bürgerservice und Zentrale Dienste