Fachbereich Bürgerservice und zentrale Dienste

Az.:	632.6
Sachbearbeiter/in	Frau Baur
Datum:	04.11.2026

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage GR-2026-65 zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am Montag, 23. November 2026

TOP-Nr.: 04
Beratung und Beschlussfassung über den Bauantrag: Wohnhausneubau mit Carport und Stellplatz auf dem Anwesen Marxzell, OT Burbach, im Eichelgarten 33, Flst.Nr. 2352

Sachverhalt:

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 2352 liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Neureut-Stießenäcker“ und hat eine Größe von 334 m². Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz. Aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks wird eine Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften gemäß §31 Abs. 2 BauGB, Überschreitung der GRZ, beantragt.

Im B-Plan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass die zulässige GRZ 2 0,6 beträgt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Bebauung nur mit einer Überschreitung der zulässigen GRZ 2 möglich. Die geplante Überschreitung beträgt 12,22 m². Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird für die notwendigen Stellplätze und die notwendige Zufahrt ein versickerungsfähiger Bodenbelag verwendet.

Des Weiteren wird die Befreiung von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe beantragt. Um die Räume im Dachgeschoss optimal nutzen zu können, ist ein Kniestock mit einer Höhe von 1,60m vorgesehen. Dadurch ergibt sich eine Traufhöhe von 4,81m, wodurch die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe um 0,11 m überschritten wird.

Die Traufhöhe unterschreitet aber die maximal zulässige Traufhöhe (absolute Traufhöhe) von 379,280 um 54 cm. Die geplante Firsthöhe liegt zudem nicht über der aus dem Bebauungsplan resultierenden Firsthöhe.

Ebenfalls wird die maximal zulässige absolute Gebäudehöhe bei Ausreizung aller Faktoren nicht überschritten. Eine Beeinträchtigung durch die minimal abweichende äußere Gestaltung ist daher nicht zu erwarten.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes „Neureut-Stießenäcker“ wurden bereits Überschreitungen der GRZ und Traufhöhe genehmigt.

Der Ortschaftsrat Burbach wird in der Sitzung am 19.11.2026 über den Sachverhalt beraten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag mit den beantragten Befreiungen.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Stephan Hirth
Fachbereichsleiter
Bürgerservice, Recht und Ordnung