

Beschlussvorlage Bauverwaltung

Vorlage Nr.: BV/1337/2024

Bauverwaltung	Datum: 11. Januar 2024
Thomas Nehr	AZ: 109/2023

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	24.01.2024	öffentlich

109/2023; Neubau eines Einfamilienhauses, Am Hasengarten 32, Fl. Nr. 728/4, Gemarkung Niederndorf

Antrag auf Vorbescheid nach Art. 71 BayBO

Beschlussvorschlag:

Die geplante bauliche Anlage entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 "Hasengarten II".

Eine Befreiung wird befürwortet für:

- Kniestock von 62,5 cm
- Ziegelfarbe anthrazit statt rot/rotbraun/mittelbraun
- Standort Garage / Zufahrt

Der geplanten baulichen Anlage wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen zugestimmt:

- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die städtische Stellplatzsatzung ist zu beachten.
- Der städtische Baumschutz ist zu beachten.
- Prüffähige Antragsunterlagen sind in 3-facher Ausfertigung einzureichen.
- Die Entwässerungspläne sind noch vorzulegen.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid werden wie folgt beantwortet:

1. Ist eine Bebauung in der dargestellten Art, Dichte, Geschossigkeit und Gebäudeanordnung genehmigungsfähig? (Geschossigkeit I+D, zwei Vollgeschosse)

Die dargestellte Dichte und Geschossigkeit ist genehmigungsfähig. Nach Bebauungsplan ist bei I+D ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss kann demnach

auch ein rechnerisches Vollgeschoss sein. Daher ist I+D mit zwei Vollgeschossen genehmigungsfähig.

2. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Position der Garage mit Zufahrt genehmigungsfähig?

Eine Befreiung von der festgesetzten Zufahrt ist genehmigungsfähig. Zusätzlich ist unsere städtische Stellplatzsatzung zu beachten, d. h. eine maximale Zufahrtsbreite von 6 m darf nicht überschritten werden und der Stauraum von mind. 5 m vor der Garage muss ungehindert anfahrbar sein.

Die Garage ist in das Hauptgebäude integriert und liegt innerhalb der Baugrenze.

3. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen das Versetzen der bestehenden Laterne genehmigungsfähig?

Die Versetzung der Laterne ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Versetzung muss selbstständig beim städtischen Tiefbauamt beantragt werden. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Vorab ist eine Absprache mit den HerzoWerken erforderlich.

4. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Kniestockhöhe von 1,00 m genehmigungsfähig?

Ein Kniestock von 1,00 m ist nicht zulässig. Eine Befreiung von der Kniestockhöhe kann bis 62,5 cm in Aussicht gestellt werden.

5. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dacheinschnitte (Schleppdachgauben) nicht mit durchlaufender Traufe genehmigungsfähig?

Bei nicht durchlaufender Traufe, wie dargestellt, handelt es sich um Zwerchgiebel, d. h. die städtische Dachgaubensatzung und die Festsetzung des Bebauungsplanes zu Schleppdachgauben greifen nicht. Die Gestaltung der Zwerchgiebel ist zulässig und genehmigungsfähig.

6. Ist bei der dargestellten Bebauung in den Bauzeichnungen die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachneigung der Schleppdachgauben mit 32° genehmigungsfähig?

Die Festsetzung zu Schleppdachgauben greift bei der dargestellten Gestaltung nicht. Die Zwerchgiebel sind mit 32° genehmigungsfähig, da sie sich der Hauptdachform unterordnen.

Herzogenaurach, 15. Januar 2024

