

Beschlussvorlage BA/953/2025



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Baumgartner

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

25.02.2025

öffentlich

Betreff

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage Am Römerweg 6 in Isen

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 18.02.2025 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Am Römerweg 6, Fl.-Nr. 813/10, Gemarkung Westach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gmainfeld“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- die zulässige Grundfläche wird durch das Bauvorhaben um 51,56 m² überschritten
- die zulässige Geschossfläche wird durch das Bauvorhaben um 36,40 m² überschritten
- statt eines Vorbaus mit 1/3 der Gebäudebreite (4,67 m) soll ein Vorbau mit 6,19 m Breite errichtet werden
- das geplante Vorhaben soll mit einem Quergiebel errichtet werden.

Im Bebauungsplan „Gmainfeld“ wurde bei der Bemessung der zulässigen Grundflächen die Anrechnung von Terrassenüberdachungen nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Durchführung des Bebauungsplans würde hier nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Einer entsprechenden Befreiung wurde auch in vergleichbaren Fällen bereits zugestimmt. Gleiches gilt hinsichtlich der zulässigen Grundfläche sowie der Breite des traufseitigen Anbaus.

Die notwendigen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aufgrund der neuen Rechtslage seit 01.01.2025 können Dachgauben in zu wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen verfahrensfrei errichtet werden, auch wenn in örtlichen Bauvorschriften (auch durch Bebauungsplanfestsetzung) grundsätzlich keine Dachgauben zulässig sind. Im Bebauungsplan Gmainfeld waren sowohl Dachgauben als auch Quergiebel grundsätzlich ausgeschlossen. Da sich Dachgauben und Quergiebel im Wesentlichen nur dadurch unterscheiden, dass beim Quergiebel die Trauflinie unterbrochen wird, führt dies vorliegend zum Ergebnis, dass eine gestalterisch wenig ansprechende Gaube baurechtlich zulässig wäre, der Quergiebel an gleicher Stelle allerdings nicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Grundfläche, der Geschossfläche, des Vorbaus und des Quergiebels wird zugestimmt.

