

# Beschlussvorlage BA/986/2025



|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Aufgabenbereich | Sachbearbeiter |
| Bauamt          | Fenk           |

| Beratung                                                                                    | Datum      |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss                                                       | 08.07.2025 | öffentlich |
| Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss                                                       | 23.09.2025 | öffentlich |
| <b>Betreff</b>                                                                              |            |            |
| Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage in der Schulstraße 26 in Mittbach |            |            |

## **Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 17.06.2025 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Schulstraße 26 in Mittbach, Fl.-Nr. 191/11, Gemarkung Mittbach

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wurde mit Beschluss vom 08.07.2025 versagt. Durch die geplante Dachterrasse auf der Garage verliert diese ihre Privilegierung als Grenzgarage. Zudem wurden nur zwei der vier erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Am 13.08.2025 gingen geänderte Bauvorlagen ein.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach Süd“.

Die beantragte Befreiung hinsichtlich der maximalen Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist nicht erforderlich, da das Bauvorhaben diese Festsetzung einhält.

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

- das natürliche Gelände soll durch eine Auffüllung an den Geländebestand der Nachbargrundstücke sowie die Höhe der Erschließungsstraßen angepasst werden.
- die zulässige Grundfläche soll durch die zulässige Grundfläche für Garagen mit ihren Zufahrten usw. um 23,21 m<sup>2</sup> überschritten werden
- die geplanten Stellplätze befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen bzw. außerhalb der Baugrenzen.

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.

Im Übrigen kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Einhaltung der zulässigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. im Einzelfall abgesehen werden, wenn die Überschreitungen geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Dies ist mit der sickerfähigen Ausführung der Zufahrten und Stellplätze der Fall.

Die Erschließung ist gesichert.

## **Vorschlag zum Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.  
Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Auffüllung, der Grundfläche und den Baugrenzen wird zugestimmt.

**Anlagen:**

Schulstraße 26