

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Simon

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.12.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau mit Dacherker, Außentreppe, Doppelcarport - Umwandlung von Ein- in Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Zur Erzleite 19, FINr. 1303/6, Gmkg. Steinbach

Anlagen:

B-Abstandsflächenplan
B-Antrag auf Befreiung
B-Antrag Baugenehmigung
B-Auszug Liegenschaftskataster
B-Baugenehmigungsplan von 1977
B-Bestandsbilder
B-Grundriss_Schnitte_Fassaden
B-Isolierte Abweichung_3
B-Isolierte Abweichung_4
B-Isolierte Befreiung_1
B-Isolierte Befreiung_2
Luftbild

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ (Beurteilung nach § 30 BauGB). Es wird angezeigt: Dachgeschoss-Ausbau mit Dacherker, Außentreppe, Doppelcarport, Umwandlung Ein- und Zweifamilienwohnhaus. Die angezeigten Änderungen wurden laut Antrag bereits 1997 / 2000 durchgeführt.

Es wurden Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt für:

Erker

Zulässig: gem. § 5 des Bebauungsplanes Dacherker maximal 1/3 der Dachfläche (= 5,67m)
Errichtet: 8,7 m

Garagen und Nebengebäude

Zulässig: gem. § 6 des Bebauungsplanes Garagen und Nebengebäude
Errichtet: Doppelcarport an der nördlichen Grundstücksgrenze; Überschreitung der nördlichen Baugrenze

Von der örtlichen Stellplatzsatzung (StS) wurde ein Antrag auf Abweichung gestellt:

Zulässig: gem. § 3 Abs. 7 Satz 1 StS: im Vorfeld von offenen und geschlossenen Garagen Aufstellflächen von mindestens 5,0 m Tiefe
Errichtet: Doppelcarport an der nördlichen Grundstücksgrenze, ohne 5 m Aufstellfläche im Vorfeld

Es wurde eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beantragt:

Zulässig: die Tiefe der Abstandsflächen beträgt mindestens 3 m
Errichtet: die Außenwendeltreppe an der östlichen Grundstücksgrenze erreicht eine Tiefe der Abstandsfläche von 2,435 m

Es wurde weiter ein Antrag auf Abweichung von der örtlichen Stellplatzsatzung (StS) bezüglich der Anzahl der Stellplätze gestellt. Zum Zeitpunkt der Errichtung der zweiten Wohneinheit galt die StS

von 1990. Die dort geforderten 2 Stellplätze für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche, insgesamt 4 Stellplätze, wurden errichtet. Eine Abweichung von der aktuellen StS ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Sinne des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes § 5 bezüglich der Gesamt-Erkerbreite befreit werden.

Ebenso kann von den nördlichen Baugrenzen des Bebauungsplanes befreit werden.

Aufgrund des geringen Verkehrsflusses in diesem Bereich kann von § 3 Abs. 7 Satz 1 StS von der Aufstellfläche im Vorfeld von 5 m befreit werden.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung der Abstandsflächen liegt beim Landratsamt Fürth. Von Seiten der Verwaltung bestehen bezüglich einer Abweichung von den 3 m Mindestabstandsfläche keine Einwände.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. 2024/92) zu erteilen. Das Vorhaben wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Egersdorfer Waldsiedlung“ errichtet (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich § 5 Bebauungsplan Nr. 9 – Erker

Zulässig: Dacherker maximal 1/3 der Dachfläche (hier: 5,67 m)

Errichtet: Dacherker Gesamtbreite 8,7 m

§ 3 Bebauungsplan Nr. 9 – Garagen und Nebengebäude

Zulässig: Garagen und Nebengebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen. Einhaltung der Baugrenzen

Errichtet: Doppelcarport an der seitlichen und nördlichen Grundstücksgrenze

werden erteilt.

Die erforderliche Abweichung von den Festsetzungen der örtlichen Stellplatzsatzung (StS) bezüglich § 3 Abs. 7 Satz 1 StS

Zulässig: Offene und geschlossene Garagen müssen im Vorfeld Aufstellungsflächen von mindestens 5,0 m aufweisen.

Errichtet: Doppelcarport an der nördlichen Grundstücksgrenze ohne 5 m Aufstellfläche

wird erteilt.

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO:

Zulässig: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt mindestens 3 m.

Errichtet: Für die Außenwendeltreppe an der östlichen Grundstücksgrenze beträgt die Abstandsfläche 2,435 m.

Der Ausschuss erteilt sein Einvernehmen.