

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Simon		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 04.08.2025	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bauantrag Erweiterung Einfamilienhaus mit Anbau und Zwerchhäusern auf dem Grundstück Am Weißenstein 1, Fl.Nr. 1165/104, Gmkg. Steinbach			
<b>Anlagen:</b> B-Ansicht Nord_Sued B-Ansichten Ost_West_Grundriss DG B-Antrag auf Befreiung mit Plänen B-Bauantrag B-Grundriss EG B-Lageplan Luftbild			

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Am Weißenstein 1, Fl.Nr. 1165/104, Gemarkung Steinbach, wurde ein Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses eingereicht.

Das Vorhaben umfasst:

- einen erdgeschossigen Anbau im Westen,
- einen Garagenanbau im Osten,
- sowie die Errichtung dreier Zwerchhäuser.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.28a „Egersdorf – Nord Bauabschnitt II“. Für einzelne Abweichungen wurde ein Antrag auf Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt bzw. erfolgt eine vorsorgliche Behandlung.

**Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg (Abwasser):**

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert (Trennsystem).

**Stellungnahme der N-Ergie Netz GmbH:**

Zum genannten Bauvorhaben werden grundsätzlich keine Einwände erhoben, da sich im angegebenen Bereich keine Freileitungen der N-Ergie Netz GmbH befinden.

Im Bereich des geplanten Bauwerkes verläuft ein Hausanschlusskabel.

Dieses darf ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht überbaut werden

Zwischen geplanten Bauvorhaben bzw. deren Fundamente und unseren Anlagen ist grundsätzlich ein lichter Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg (Wasser):**

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h gegeben.

Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die Leitungsführung wird durch die Gemeindewerke Cadolzburg vorgegeben. Die Kosten für den öffentlichen Bereich werden von den Gemeindewerken Cadolzburg übernommen. Ab der Grundstücksgrenze trägt der Eigentümer sämtliche Kosten selbst.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Garage:****Zulässig (5.3.1 und 7.2.2 Bebauungsplan):**

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Fläche von insgesamt bis zu 30 m<sup>2</sup> zulässig.

**Geplant:**

Die Garage mit Carport überschreitet die Baugrenze lediglich um 18,78 m<sup>2</sup> und liegt damit im zulässigen Bereich.

Die geplante Nutzung des Garagendaches als Dachterrasse führt nach rechtlicher Bewertung dazu, dass die Garage nicht mehr als Garage oder Nebenanlage im Sinne der textlichen Festsetzungen eingestuft werden kann. Die damit einhergehende Überschreitung der Baugrenze ist somit nicht durch die Regelung im Bebauungsplan gedeckt und bedarf – sofern beibehalten – einer gesonderten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

**Vorsorgliche Behandlung - Überschreitung der Baugrenze:**

Nach herrschender Auffassung und gefestigter Rechtsprechung (u. a. BayVGH, Beschluss vom 27.07.2020 – 15 ZB 19.1622) verliert eine bauliche Anlage mit solcher Nutzung ihre privilegierte Einstufung als „Nebenanlage“. Sie wird funktional dem Wohnhaus zugeordnet und gilt dann nicht mehr als selbstständige Nebenanlage. Somit greift die Ausnahme für die Baugrenzüberschreitung durch Nebenanlagen in diesem Fall nicht.

Da das Vorhaben in dieser Ausprägung den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht, ist vorsorglich über die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Baugrenzüberschreitungen für eine Wohnnutzung sind in ähnlicher Form im Baugebiet noch nicht erteilt worden.

**Anbau Wohnraum:****Zulässig (5.2.10 Bebauungsplan):**

Bei allen Häusern mit geneigtem Dach sind Anbauten mit Flachdach bis zu einer Fläche von max. 50 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers zulässig.

**Geplant:**

Anbau West mit einer Grundfläche von ca. 53,86 m<sup>2</sup>. Flachdachausführung zur Balkonnutzung.

Es wird argumentiert, dass durch die Balkonnutzung Punkt 5.2.10 des Bebauungsplanes nicht mehr zutreffend ist. Der Anbau wird dem Hauptgebäude zugesprochen. In diesem Fall wäre das Dach als Satteldach Typ 1 auszuführen. Zur anderweitigen Nutzung ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzureichen. Dieser liegt nicht vor.

Seitens der Bauverwaltung wird festgestellt, dass die 50 %-Regelung der Grundfläche des Hauptbaukörpers nicht eingehalten wird. Der Hauptbaukörper hat eine Grundfläche von 100,16 qm.

**Vorsorgliche Behandlung – Überschreitung Flächenanteil Anbau:**

Die Überschreitung beträgt rund 3,78 m<sup>2</sup> (ca. 7,5 %). Diese wird aus Sicht der Verwaltung als geringfügig und städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Balkonnutzung entspricht der üblichen Wohnnutzung und beeinträchtigt keine nachbarlichen Belange.

**Dachgauben:****Zulässig (5.2.5 Bebauungsplan):**

Der horizontale Abstand von der Gaubenaußenkante zum Ortgang muss mindestens 1,50 m, der vertikale Abstand von Oberkante Gaube bzw. Dachaufbauten zum First mindestens 0,50

m betragen.

geplant:

Der horizontale Abstand einer Gaubenaußenkante zum Ortgang soll aus gestalterischem Grund 1,36 m betragen.

Eine vergleichbare Befreiung ist im Baugebiet noch nicht erteilt worden.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

Folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB werden erteilt:

- Überschreitung der Baugrenze aufgrund dem Entfall der Privilegierung durch die Nutzung des Garagendaches als Dachterrasse
- Überschreitung der maximal zulässigen Anbaufläche (53,86 m<sup>2</sup> statt 50,08 m<sup>2</sup>) sowie die Nutzung des Flachdaches des Anbaus als Balkon,
- Unterschreitung des Mindestabstands einer Gaube zum Ortgang (1,36 m statt 1,50 m).

Die beantragten Befreiungen beeinträchtigen die Grundzüge der Planung nicht, sind städtebaulich vertretbar und verletzen keine nachbarlichen Belange.