

| | | | |
|--|-----------------------|-------------------|----------------------|
| Sachgebiet | Sachbearbeiter | | |
| Bauamt | Frau Simon | | |
| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
| Bau- und Umweltausschuss | 08.09.2025 | öffentlich | Entscheidung |
| Bau- und Umweltausschuss | 02.02.2026 | öffentlich | Entscheidung |
| Betreff | | | |
| Bauantrag Erweiterung Einfamilienhaus mit Anbau Zwerchhäusern auf dem Grundstück Am Weißenstein 1, Fl.Nr. 1165/104, Gmkg. Steinbach, erneute Beteiligung | | | |
| Anlagen: | | | |
| B-Antrag auf Befreiung _ Dächer | | | |
| B-Antrag auf Befreiung Grundfläche für Anbauten mit Flachdach | | | |
| B-Antrag auf Befreiung Höhenlage | | | |
| B-neu_Abstandsflächenberechnung | | | |
| B-neu_Ansichten Nord+Süd | | | |
| B-neu_Grundriss DG + Ost-Westansicht | | | |
| B-neu_Grundriss EG | | | |
| B-neu_Lageplan Liegenschaftskataster | | | |
| Luftbild | | | |

Sachverhalt aus den vorherigen Sitzungen zur Kenntnis:

Für das Grundstück Am Weißenstein 1, Fl.Nr. 1165/104, Gmkg. Steinbach, wurde ein Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses eingereicht. Mit Beschluss des Ausschusses in der Sitzung vom 04.08.2025 wurde das Vorhaben sowie der Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt (siehe beil. Beschlussbuchauszug).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28a „Egersdorf-Nord Bauabschnitt II“.

Garagenanbau im Osten:

Das Garagendach wird, wie im Bebauungsplan Nr. 5.3.1 angegeben, als Flachdach ausgeführt. Ursprünglich wurde die Ausführung eines Balkons auf dem Dach beantragt. Eine Befreiung ist nicht mehr nötig.

Dachgauben:

Die Planung der Dachgauben wurde den Vorgaben im Bebauungsplan angepasst. Auch hier ist keine Befreiung nötig.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird beantragt für:

4.1 Höhenlage:

zulässig: 24 cm

geplant: 31 cm

5.2.10 Anbau Flachdach:

Anbaugröße zulässig: max. 50 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers

Anbaugröße geplant: Hauptbaukörper ca. 98 m², Anbau ca. 53,9 m² (ca. 55 %)

vertikaler Abstand (Satz 2) zulässig: mind. 25 cm

vertikaler Abstand geplant: Unterschreitung durch Balkonbrüstung in Brüstungshöhe (siehe GP Tekturplanung Ausführung Geländer Variante oben)

Damalige Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhenlage wurde bereits im Freistellungsverfahren für den Hauptbaukörper zugelassen. Der Bau der Garage und der Flachdachanbau folgt lediglich der Höhenlage des bereits bestehenden Hauptgebäudes. Einer Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die geplante Größe des Flachdachanbaus überschreitet minimal die zulässige Anbaugröße. Einer Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Es wird eine Befreiung für die Situierung des Geländers, siehe Tekturplan Ausführung Geländer Variante oben, beantragt.

Sollte der Vorschlag keine Zustimmung finden, wird das Geländer wie in der unteren Variante angezeigt ausgeführt.

Da diese konkrete Festsetzung als planerischer Grundzug bewertet wird (da hierdurch das Volumenverhältnis von Anbau zu Haupthaus geregelt wurde) kann dieser Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Laut Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.04.2025 finden die Höchstgrenzen der neuen Stellplatzsatzung (gültig ab 01.10.2025) bereits jetzt Anwendung. Es sind hier zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die beiden zu errichtenden Stellplätze müssen separat befahrbar sein. Somit ist zum Stellplatz 2 (Garage) der angegebene Stellplatz 3 zu errichten.

Neuer Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich umgeplant. In den ursprünglichen Anträgen war eine Befreiung für die Balkonbrüstung auf dem Anbau erforderlich (vertikaler Abstand zum Dachrand mind. 25 cm). Dies wurde umgeplant und ist nicht mehr erforderlich.

Zwei Befreiungen sind nach wie vor erforderlich.

5.2.10 Anbau Flachdach:

Anbaugröße zulässig: max. 50 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers

Anbaugröße geplant: Hauptbaukörper ca. 98 m², Anbau ca. 53,9 m² (ca. 55 %)

4.1 Höhenlage:

zulässig: 24 cm

geplant: 31 cm

Der Ausschuss hat bereits im Vorfeld signalisiert, diesen Befreiungen zustimmen zu können.

Vorschlag zum Beschluss 1:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag (gdl. BV-Nr. 2026/6) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 a „Egersdorf Nord Bauabschnitt II“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

4.1 Höhenlage:

zulässig: 24 cm

geplant: 31 cm

5.2.10 Anbau Flachdach:**Anbaugröße zulässig:** max. 50 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers**Anbaugröße geplant:** Hauptbaukörper ca. 98 m², Anbau ca. 53,9 m² (ca. 55 %)

werden erteilt.

Die beiden zu errichtenden Stellplätze müssen separat befahrbar sein. Somit ist zum Stellplatz 2 (Garage) der angegebene Stellplatz 3 zu errichten.

Beschluss 2:**Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Baturbo“)**

Der Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt wird.