Federführung: Stadtbauamt	Datum: 16.06.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	28.06.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Stelle einer verkehrsfrei abzubrechenden Scheune auf Flur-Nr. 763/8 der Gemarkung Rasch, Am Hang, im Ortsteil Rasch

Lage: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4 (Tektur 1) Rasch Südhang und ist als WR „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Vorhaben: Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an der Stelle einer verkehrsfrei abzubrechenden Scheune.

Das ursprüngliche bebaute Grundstück Flur- Nr. 763/2 wurde geteilt. Auf der abgeteilten Fläche Flur- Nr. 763/8 mit 683 m² soll das genannte Bauvorhaben errichtet werden.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt:

- 1 Überschreitung der süd-westlichen Baugrenze durch die Doppelgarage um 2,085 m.
- 2 Abweichung vom im Bebauungsplan festgesetzten Garagenstandort.
- 3 Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen hang- und talseitig.
- 4 Abweichung der festgesetzten Farbe für die Dacheindeckung

Seitens der Verwaltung wird zu den beantragten Befreiungen wie folgt Stellung genommen:

1 Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes handelte es sich ursprünglich noch um ein zusammenhängendes großes Baugrundstück, dessen nördliche Hälfte bereits bebaut ist. Der im Bebauungsplan festgesetzte Garagenstandort betrifft diesen nördlichen Bereich. Nachdem das Grundstück zwischenzeitlich geteilt wurde, ergibt sich für das neue Bauvorhaben zwangsläufig ein abweichender Garagenstandort. Hierdurch wird die westliche Baugrenze um 2,085 m überschritten.

2 siehe Ziffer 1

3 Das Baugrundstück weist eine relativ flache Hangneigung auf, so dass die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen talseitig (5,3 m) und hangseitig (2,8 m) nicht eingehalten werden können. Aus diesem Grund wurde eine Befreiung talseitig auf 5,685 m und hangseitig auf 4,595 m beantragt. Nachdem dies in diesem Baugebiet kein Einzelfall ist, wird verwaltungsseitig darauf hingewiesen, dass z.B. bei Flur- Nr. 711/59 Traufhöhen von talseitig 6,3 m und hangseitig 5,2 m und bei Flur- Nr. 711/29 talseitig 5,15 m und hangseitig 4,17 m befürwortet

und genehmigt wurden.

4 Ebenfalls sind im Bebauungsplangebiet bereits mehrere graue Ziegelfarben vorhanden (z.B.: bei Flur- Nummern 698/2, 760/3, 760, 757/10).

Die Begründung zu den beantragten Befreiungen wurde von den Antragstellern ausführlich und nachvollziehbar dargelegt (siehe hierzu die entsprechende Anlage).

Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage an Stelle einer verfahrensfrei abzubrechenden Scheune auf dem Grundstück Flur- Nr. 763/8 der Gemarkung Rasch, Am Hang, im Ortsteil Rasch, gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO erteilt, ebenso wie bei den beantragten Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze bei der Doppelgarage, des abweichenden Garagenstandortes, der Traufhöhen auf 5,685 m talseitig, auf 4,595 m hangseitig und der Farbe der Dachsteine.

Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten und einzuhalten.