
Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Sachgebiet P4	Frau Huber		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	24.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 220/25

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Antrag auf Vorbescheid (vertrauliche Anlage)
- 03 - Lageplan und Schnitt (vertrauliche Anlage)
- 04 - Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße-Ottostraße"
- 05 - Beschluss BPA vom 28.02.2023
- 06 - Beschluss BPA vom 11.06.2024

Sachverhalt

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 02.02.2025 beantragen die Eigentümer den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 220/25.

Es wurden folgende Fragen zum Vorbescheid gestellt:

1. Die Maße wurden auf 11,8 m x 7,8 m mit erdgeschossigen Erkern (siehe Planzeichnung) geändert. Sind die Maße ebenfalls möglich?
Begründung: Die Änderung der Maße ermöglicht eine bessere Grundrissgestaltung.
2. Ist für die Dachneigung von 22°, als geringfügige Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (32° bis 42°), eine Befreiung möglich?
Begründung: Laut B-Plan sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Um die Abstandsflächen einzuhalten, gleichzeitig aber einen möglichst hohen Kniestock zu bekommen, ist die Verringerung der Dachneigung und somit der Firsthöhe nötig.
3. Ist für die Dachziegelfarbe grau oder anthrazit, als geringfügige Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (rot bis braunrot), eine Befreiung möglich?
Begründung: In der näheren Nachbarschaft stehen schon mehrere Häuser mit grau oder dunkelgrauen Dachziegeln. z. B. Maximilianstr. 80a, 81, 86a und 88
4. Das Grundstück wurde mittlerweile geteilt, hat 361qm, und ist unter den im B-Plan geforderten 400qm Grundstücksfläche. Ist hier eine Befreiung möglich?
Begründung: Durch die Situierung des Bestandes ist die Teilung des Grundstückes und die gleichzeitige Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nicht anders möglich.
5. Ist eine GRZ von 0,28 bzw. 0,6 möglich?
Begründung: die höhere GRZ ergibt sich aus der neuen Grundstücksteilung.
6. Ist eine GFZ von 0,53 möglich?
Begründung: die höhere GFZ ergibt sich aus der neuen Grundstücksteilung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der

Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße-Ottostraße“

Bereits im Februar 2023 behandelt der Bau- und Planungsausschuss den Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Beschlussbuchauszug s. Anlage 5).

Die geringfügig geänderten Gebäudemaße führen zu keiner wesentlichen Veränderung der baulichen Wirkung und fügt sich nach wie vor in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Bezüglich der Dachform setzt der Bebauungsplan Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 42° und rot bis braunrote Dachziegel fest. Im Bebauungsplangebiet wurde hiervon schon mehrfach abgewichen. Aus Sicht der Verwaltung kann einer Dachneigung von 22° und der Dachziegelfarbe zugestimmt werden.

Der Teilung des Grundstücks stimmt der Bau- und Planungsausschuss bereits am 11.06.2024 zu (s. Anlage 6).

Aus der Tabelle kann die grundstücksbezogene Grund- und Geschossfläche entnommen werden:

	Grundfläche	GRZ I	Grundfläche Gesamt	GRZ II	Geschossfläche	GFZ
Antrag 2023	93,75 m ²	0,26	252,00	0,70	187,50 m ²	0,52
Antrag 2026	100,84 m ²	0,28	217,28	0,60	184,08 m ²	0,51

Die im Vorbescheid in Aussicht gestellte Grundfläche des Hauptbaukörpers von 93,75 m² entspricht einer grundstücksbezogenen GRZ von 0,26. Geplant ist eine Grundfläche von 92,04 m² plus Erker = 100,84 m². Dies entspricht einer GRZ von 0,28. Die Geschossfläche verringert sich gegenüber dem genehmigten Vorbescheid um 3,42 m², da die Erker als untergeordnetes Bauteil nicht in die Geschossflächenberechnung fallen.

Die beantragten Änderungen bewegen sich weiterhin im städtebaulich verträglichen Rahmen.

Öffentliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachbarliche Interessen bleiben gewahrt.

Der Verwaltung empfiehlt dem Vorbescheid mit den vorgelegten Maßen, der Dachneigung und Dachziegelfarbe, sowie der beantragten GRZ und GFZ zuzustimmen.

Beteiligung des Referenten

Der Referent für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Herr Stefan Kronner, wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Maximilianstraße – Ottostraße“ wird zugestimmt. Die Fragen zum Vorbescheid werden positiv beantwortet.

