

---

**Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos am 15.07.2025.**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

**9. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 10/121 – Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“**

**Sachverhalt**

Mit Bauantrag vom 27.05.2025 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 10/121 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Mit dem Bauantrag gingen auch Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ ein. Folgende Befreiungen wurden beantragt:

1. Überschreitung Baugrenze Hauptgebäude
2. Überschreitung Baugrenze Nebengebäude
3. Abweichung von der Baulinie
4. Dachform (gleichschenkeliges Satteldach 25° Dachneigung)

Der Antragsteller begründet die Anträge wie folgt:

1.  
*Baugrenze: 13,50m\*9,50m: Die Breite ist für ein EFH etwas knapp bemessen. Wir haben versucht die Baugrenze einzuhalten und bitten daher der geringfügigen Überschreitung in der Breite (0,105 m) zuzustimmen.*  
*-Abstandsflächen werden eingehalten.*  
*-GRZ wird eingehalten.*
2.  
*Um die Festsetzungen der Stellplatz-Satzung (Stellplatzbreite PKW 2,50 m und Fahrräder) einzuhalten ist eine größere Fläche für die Garage notwendig.*  
*-Abstandsflächen werden eingehalten.*  
*-GRZ wird eingehalten.*
3.  
*Um die Festsetzungen der Stellplatz-Satzung (geforderte Stellplatzbreite 2,50 m PKW, ergibt eine lichte Weite von 5,0m) einzuhalten ist eine größere Breite für die Garage notwendig, wodurch das Wohngebäude um 20 cm Richtung Osten verschoben werden muß (somit auch 20 cm von der Baulinie).*  
*-keine Bemaßung im BBPL vorhanden (1mm entspricht 1,0 m)*  
*-geringfügige Abweichungen sind gemäß Bebauungsplan und BauNVO zulässig*  
*-Abstandsflächen werden eingehalten*  
*-GRZ wird eingehalten*
4.  
*Dachgeschoß ist nur Dachraum.*  
*25° Dachneigung reicht als Regeldachneigung für Dachdeckung.*

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ setzt zeichnerisch eine Baulinie und eine Baugrenze für das Hauptgebäude fest.

Garagen sind laut dem Bebauungsplan nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Als Dachform sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 42° vorgeschrieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

zu 1.

Die Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ wurde zeichnerisch festgesetzt und nicht vermasst. Geringfügige Abweichungen in der Breite sind daher vertretbar. Eine Abweichung um 0,105 m ist minimal. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch nachbarliche Interessen werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Dem Antrag auf Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

zu 2.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für private KfZ-Stellplätze ist 6,00 x 6,00 m groß. Die geplante Garage ist 7,24 m x 6,62 m und soll direkt ans Haus angebaut werden. Auch der Bauraum für die Garage wurde nicht vermasst, daher sind auch hier geringfügige Abweichungen vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Überschreitung des Baufters und den Anbau an das Haus nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch nachbarliche Interessen werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Jedoch überschreitet die geplante Garage die Baulinie für das Hauptgebäude. Diese ist aus Sicht der Verwaltung einzuhalten (Begründung s. 3.).

Dem Antrag auf Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, wenn die Baulinie des Hauptgebäudes nicht überschritten wird.

zu 3.

Der Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ setzt westlich eine Baulinie fest. Ist eine Baulinie festgesetzt so muss auf dieser gebaut werden (§23 Abs. 2 Satz1 BauNVO). Diese Vorschrift sichert zwingend die städtebauliche Ordnung des Straßenbildes. Da die Baulinie für drei Nachbargrundstücke im Bebauungsplan festgeschrieben wurde soll hier nicht bereits mit dem ersten Bauantrag von dieser städtebaulichen Maßgabe abgewichen werden. Das Hauptgebäude steht in etwa 35 cm weiter östlich als die festgesetzte Baulinie.

Es wird empfohlen den Antrag auf Befreiung bezüglich der Abweichung von der Baulinie abzulehnen.

zu 4.

Die Festlegung der Dachneigung dient der Sicherstellung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des noch unbebauten Bebauungsplangebiets.

Eine Unterschreitung der Mindestdachneigung auf 25° würde von den gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans abweichen und einen Präzedenzfall für zukünftige Bauvorhaben schaffen, der das einheitliche Erscheinungsbild des Bebauungsplans beeinträchtigt.

Bisher wurde im Bebauungsplangebiet noch keine Befreiungen bezüglich der Dachneigung erteilt. Die Begründung, dass das Dachgeschoss lediglich als Dachraum genutzt wird und die Dachneigung für die Dacheindeckung ausreicht, ist nicht ausreichend, um eine Befreiung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu rechtfertigen.

Es wird empfohlen dem Antrag auf Befreiung bezüglich der Abweichung von der festgesetzten Dachneigung abzulehnen.

Der Ersteller des Bebauungsplans, Herr Hrycyk wurde bezüglich des Bauvorhabens um Stellungnahme gebeten (s. vertrauliche Anlage 6). Dieser sieht die Befreiungen als nicht begründet an und empfiehlt diesen **nicht** zuzustimmen.

### **Stellungnahme Geschäftsleitung**

Dieser Befreiung sollte nur dann zugestimmt, wenn diese keine Auswirkungen auf den geplanten Workshop haben (siehe BPA-Sitzung vom 17.06.2025).

### **Stellungnahme des Referenten für Energie, Mobilität und Ortsentwicklung, Stefan Kronner:**

Die Befreiungsanträge 2-4 weichen meiner Meinung nach zu sehr von den Festsetzungen des B-Plans ab. Befreiung 1 sehe ich allerdings unkritisch.

### **Beschluss**

Im Sinne des Antragstellers:

1. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ wird bezüglich der Überschreitung der Baugrenze für das Hauptgebäude um 0,105 m zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ wird bezüglich der Überschreitung des Baufensters für die Garage zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 11 Nein 0**

3. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ wird bezüglich der Abweichung von der Baulinie zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 8 Nein 3**

4. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Birkenecker Straße Süd“ wird bezüglich der Abweichung von der festgesetzten Dachneigung zugestimmt.

**Abstimmung: Ja 6 Nein 5**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Hallbergmoos, 21.07.2025

B.A.

Benjamin Henn  
Erster Bürgermeister

