
| | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Sachgebiet Sachgebiet P4 | Sachbearbeiter Frau Huber |
|------------------------------------|-------------------------------------|

| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|----------------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Bau- und Planungsausschuss | 21.04.2026 | öffentlich | Entscheidung |

Betreff
Bauantrag zur Genehmigung des Bestandes der Doppelhaushälfte und angebaute Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Veilchenweg 14 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 "Auenstraße Süd Teil II"

Anlagen:
01 - Lageplan mit Luftbild
02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
03 - Antrag auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
05 - Bebauungsplan Nr. 33 "Auenstraße Süd Teil II"

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 09.04.2026 wurde die Genehmigung des Bestandes der Doppelhaushälfte und der angebauten Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Veilchenweg 14 beantragt.

Mit dem Bauantrag ging auch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 „Auenstraße Süd Teil II“ ein.

Der Antrag auf Befreiung wurde wie folgt begründet:

Durch den Eigentümer wurde das Wohnhaus Veilchenweg 14, 85399 Hallbergmoos im jetzigen Zustand mit Terrassenüberdachung gekauft.

Bei der Planung des Verkaufes des Hauses mit Grundstück wurde festgestellt, dass im Bereich der Südwand das Wohnhaus nicht plangemäß gebaut worden ist. Die Wand ist nicht wie im Plan zurückgesetzt errichtet, sondern bündig mit den beiden Außenwänden errichtet worden.

Die Grundfläche ist damit höher wie die im Bebauungsplan geforderten max. 80 m². Die Gesamtgrundfläche beträgt 85,20 m².

Den jetzigen Eigentümer wurde das beim damaligen Hauskauf durch den Verkäufer nicht auf die geänderte Ausführung hingewiesen. Aufgrund der mehr als 10 Jahre ist eine Haftung des Verkäufers nicht mehr möglich.

Die Überdachung war ebenfalls zum Zeitpunkt des Hauskaufes bereits vorhanden. Die Überdachung überschreitet allerdings die aktuelle genehmigungsfreie Größe von 30 m² und wird ebenfalls im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung beantragt. Die Baugrenze wird auf der Südseite um ca. 1,0 m überschritten.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

2. Maß der Baulichen Nutzung: Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 80 m².

Überschreitung 5,2 m²

Baugrenze: Überschreitung der Baugrenze durch die Überdachung im südlichen Bereich um ca. 1 m.

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.

Beim Bau der Doppelhaushälfte Veilchenweg 14 wurde vom genehmigten Eingabeplan abgewichen. Die südliche Wand wurde nicht wie im Eingabeplan dargestellt zurückversetzt, sondern bündig mit der Außenwand des Nachbargebäudes errichtet.

Die maximal zulässige Grundfläche von 80 m² die im Bebauungsplans Nr. 33 „Auenstraße Süd“ festgesetzt ist wurde somit um 5,20 m² überschritten.

Dies entspricht einer Überschreitung von etwa 6%. Diese geringfügige Überschreitung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Öffentliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die Verwaltung empfiehlt der Überschreitung der Grundfläche zuzustimmen.

Für die Entscheidung über die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch die Terrassenüberdachung, ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m der Bürgermeister zuständig (§ 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c Spiegelstrich 1 der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos). Im vorliegenden Fall wird die Baugrenze durch die Terrassenüberdachung um einen Meter überschritten.

Beteiligung des Referenten

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

Vorschlag zum Beschluss

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 „Auenstraße Süd Teil II“ wird bezüglich der Überschreitung der Grundfläche um 5,20 m² zugestimmt.