

Sachgebiet
Sachgebiet P4**Sachbearbeiter**
Frau Huber

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Wohnraumerweiterung und Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Maximilianstraße 79 a – Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße – Ottostraße“,

Anlagen:

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Bauantragsunterlagen (vertrauliche Anlage)
- 03 - Anträge auf Befreiung (vertrauliche Anlage)
- 04 - Eingabeplan (vertrauliche Anlage)
- 05 - Bebauungsplan Nr. 14.2 "Ortszentrum Maximilianstraße - Ottostraße"

Überblick

Bei der Gemeinde Hallbergmoos ging ein Bauantrag zur Wohnraumerweiterung und Errichtung einer Terrassenüberdachung ein. Es werden nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximiliansstraße – Ottostraße“ eingehalten, weshalb die Behandlung der Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

Sachverhalt

Mit Bauantrag vom 11.06.2026 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Maximilianstraße 79 a eine Wohnraumerweiterung, sowie die Errichtung einer Terrassenüberdachung. Mit dem Bauantrag gingen auch Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße – Ottostraße“ ein.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden beantragt:

- Baukörperproportionen (Baukörper als Vorsprung)
- Dachform (Pulldach für den Anbau)
- Überschreitung der GRZ
- Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenüberdachung

Die Anträge wurden vom Antragsteller wie folgt begründet (aus Befreiungsanträgen kopiert):

- *Baukörperproportionen (Baukörper als Vorsprung)*
Vorsprung bereits im Kellergeschoß, Sanierung Unterkellerung (Abdichtung), Abstandsflächen werden eingehalten, GRZ wird eingehalten, Zustimmung durch Nachbarn
- *Dachform*
Pulldach fügt sich besser ein bzw. Wohnraum DG wird dadurch nicht beeinträchtigt, Zustimmung durch Nachbarn
- *Überschreitung der GRZ*
Vorsprung bereits im Kellergeschoß, Sanierung Unterkellerung (Abdichtung), verlängerte Erschließung aufgrund schmalen Baugrundstück, Stellplatzsatzung wird auf Grundstück eingehalten. Garage mit zusätzlichem Platz für Technik für Haus I, da keine Unterkellerung. Abstandsflächen werden eingehalten. Zustimmung durch Nachbarn

- *Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenüberdachung
Abstandsflächen werden eingehalten, Zustimmung durch Nachbarn*

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.

- Baukörperproportionen und Dachform:
Laut dem Bebauungsplan Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße – Ottostraße“ sind Gebäude als klare, rechteckige Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge oder Einschnitte auszubilden. Durch den geplanten Anbau (6,50 m x 3,00 m) wird hiervon abgewichen.
Außerdem sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 42° zulässig. Auf dem geplanten Anbau soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 25° errichtet werden.

Der Anbau soll an die Traufseite des bestehenden Wohnhauses angebaut werden. Das Pultdach wird an das bestehende Satteldach angebaut. Dies ermöglicht einen harmonischen Anschluss an das bestehende Hauptgebäude ohne das Haupthaus gestalterisch oder funktional zu beeinträchtigen.

Die Grundzüge der Planung sind durch den Anbau mit Pultdach nicht berührt. Der Anbau ordnet sich dem Hauptgebäude unter und beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Er dient im Zuge einer Sanierung gleichzeitig der fachgerechten Abdichtung der bestehenden Unterkellerung.

Aus Sicht der Verwaltung kann den beantragten Befreiungen zugestimmt werden.

- Grundflächenzahl
Laut dem Bebauungsplan Nr. 14.2 ist eine GRZ I (Hauptgebäude) von 0,20 zulässig. Mit den bestehenden Hauptgebäuden und dem Anbau ergibt sich eine GRZ I von 0,206. Die GRZ I wird somit nur minimal überschritten.

Die GRZ I von 0,20 darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen) um 50 % überschritten werden. Somit ergibt sich eine zulässige GRZ II (Hauptgebäude + Nebenanlagen) von 0,30.

Die zulässige GRZ II (Hauptgebäude + Nebenanlagen) wird bereits durch die bestehende Bebauung um 0,22 überschritten und liegt bei 0,52.

Bei einer solchen Überschreitung sind grundsätzlich die Grundzüge der Planung berührt.

Eine GRZ II von 0,30 ist allerdings mittlerweile für Hallbergmoos nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße – Ottostraße“ soll zeitnah geändert werden. Im Zuge der Änderung wird die zulässige Grundflächenzahl angepasst werden.

Das Mehrfamilienhaus Maximilianstraße 79 a wurde 1993 genehmigt, noch bevor der Bebauungsplans Nr. 14.2 in Kraft trat. Die hohe Versiegelung auf den Grundstück lag damals schon vor und wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens genehmigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann Überschreitung der zulässigen Grundfläche daher zugestimmt werden.

- *Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenüberdachung*

Für die Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenüberdachung ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c Spiegelstrich 1 der Geschäftsordnung der Gemeinde Hallbergmoos der erste Bürgermeister zuständig.

Beteiligung der Referenten

Der Referent für Bau, Herr Hermann Harthausen wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

Vorschlag zum Beschluss

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.2 „Ortszentrum Maximilianstraße – Ottostraße“ wird zugestimmt.