

---

<b>Sachgebiet</b>	<b>Berichterstatter</b>		
604 - Bauordnung	Herr Oertel		

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	08.05.2024	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**  
**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1256\_11, Gmk. Selb**

**Anlagen:**  
Lageplan Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1256\_11, Gmk. Selb

---

### VORTRAG:

Die Antragsteller planen auf dem oben genannten Grundstück die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 182 der Stadt Selb und ist nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Im betroffenen Bereich verlangt der Bebauungsplan mindestens ein Untergeschoss (Hanglage) und zwei Vollgeschosse. Davon abweichend ist das Vorhaben mit nur einem Vollgeschoss geplant. Zudem ragt die nördliche Ecke der Garage etwa 3,00 m über die Baugrenze. Die geforderte Stauraumtiefe von 5,00 m wird dabei jedoch eingehalten.

Bezüglich Dachform und Dachneigung setzt der Bebauungsplan ein Sattel- oder Pultdach mit mindestens 30° Dachneigung fest. Abweichend davon ist das Vorhaben mit einem Walmdach und 23° Dachneigung geplant.

Garagen können die festgesetzte Mindestdachneigung um 10° unterschreiten. Die Dachform der Garage muss jedoch der Dachform des Hauptgebäudes entsprechen. Im Widerspruch zu diesen Festsetzungen ist die Garage mit einem Flachdach geplant. Positiv ist hier anzumerken, dass das Flachdach laut Antrag extensiv begrünt werden soll.

Die vorgenannten Abweichungen sind insgesamt städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Damit sind jeweils die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben.

**ANTRAG:**

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 -BauGB- hinsichtlich der Errichtung des Einfamilienhauses mit nur einem Vollgeschoss sowie der Überschreitung der nördlichen Baugrenze um ca. 3,00 m wird gewährt. Ebenso werden die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 -BauGB- hinsichtlich der Errichtung des Einfamilienhauses mit einem Walmdach mit 23° Dachneigung gewährt.

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 -BauGB- hinsichtlich der Errichtung der Doppelgarage mit einem Flachdach und somit auch einer geringeren Dachneigung als 10° werden gewährt.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.