

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/286/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	20.07.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	48/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	06.08.2026	öffentlich

Abriss von Garagengebäuden und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 102/13 Gemarkung Großschwarzenlohe, Nähe Starstraße

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 Großschwarzenlohe. Gebietsart nach BauNVO: Allgemeines Wohngebiet

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der Baugrenzen, abweichende Dachform und -neigung (Pulldach mit einer Neigung von 14 Grad an Stelle eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 30-33 Grad).

Das Grundstück ist derzeit mit einem Garagengebäude bebaut. Dieses soll abgebrochen und durch ein Einfamilienhaus mit Pulldach sowie zwei Stellplätzen ersetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen fest. Das geplante eingeschossige Wohngebäude entspricht insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Ausführung mit einem Pulldach weicht jedoch von den Festsetzungen ab, da dort ein Satteldach vorgesehen ist.

Die nähere Umgebung ist nahezu ausschließlich durch Gebäude mit Satteldächern geprägt. Die einzige Ausnahme stellt das Grundstück „Gartenweg 12A“ dar. Hierbei handelt es sich um eine Hinterliegerbebauung, für die der Bebauungsplan im Jahr 2014 geändert wurde, um die Errichtung eines Flach- oder Pulldaches zu ermöglichen.

Das beantragte Gebäude soll hingegen unmittelbar an der Straße errichtet werden. Aufgrund der einheitlich durch Satteldächer geprägten Straßenansicht würde die abweichende Dachform die Grundzüge der Planung berühren. Aus Sicht der Verwaltung sollte der beantragten Befreiung daher nicht zugestimmt werden.

Erschließung:

Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserversorgung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Finanzierung:

Entfällt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Flnr. 102-13

Eingabenplan1_510255_2.0

Lageplan Flnr. 102-13

Luftbild Flnr. 102-13

Werner Langhans
Erster Bürgermeister