

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 25.11.2020
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	07.12.2020	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf den Grundstücken Flur- Nummern 711/29 und 711/61 der Gemarkung Rasch, am Steingrubenweg im Ortsteil Rasch

Lage: im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (Tektur 1) „Rasch Südhang“. Das Baugrundstück liegt im WR (Reinen Wohngebiet) am Steingrubenweg im Ortsteil Rasch.

Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport.

Der Bebauungsplan Rasch Nr. 4 ist im März 1985 in Kraft getreten, die Tektur 1 im März 1992. Damals wiesen die vorgesehenen Baugrundstücke eine Fläche von weit über 1.000 m² auf. Aufgrund der für Einfamilienhäuser weitaus zu großen Grundstücksfläche und des rapide steigenden Baulandpreises wurden in der Vergangenheit mehrfach große Grundstücke geteilt, um nach heutigen Gesichtspunkten vernünftige Bauplatzgrößen zu schaffen. Das zur Bebauung beantragte Grundstück weist eine Größe von insgesamt 549 m² auf. Unter anderem bedingt durch die Grundstücksteilung ergeben sich beim beantragten Bauvorhaben Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Festsetzungen Bebauungsplan	Beantragte Befreiungen
E+U als jeweiliges Vollgeschoss	E+D als jeweiliges Vollgeschoss
Grundflächenzahl II (GRZ) 0,45	GRZ 0,47
Vorhandene Baugrenzen	Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 1,0 m
Traufhöhe 5,3m talseitig und 2,8 m hangseitig	Traufhöhe 5,15 m talseitig und 4,17 m hangseitig. Die Traufhöhe hangseitig resultiert aus der Bauweise E+D
Kniestock max. 0,5 m	1,445 m
Garagenstandort zwingend	Abweichend im Süden. Der abweichende Garagenstandort resultiert aus der Grundstücksteilung

Bereits mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.10.2011 wurde eine Aufteilung der damaligen Grundstücke Flur- Nummern 711/28 und 711/29 in vier Parzellen mit entsprechender separater Wohnhausbebauung einstimmig genehmigt, Das nunmehr zur Bebauung beantragte Grundstück befindet sich in diesem Bereich.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für das östlich angrenzende Grundstück Flur- Nr. 711/59 in der Sitzung des Bauausschusses vom 02.02.2017 bereits Befreiungen von den Baugrenzen (im Osten 6 m, im Süden 5 m), von der festgesetzten Geschossigkeit (E+I statt

E+U), von den festgesetzten Traufhöhen (5,8 m und 6,3 m) vom festgesetzten Standort und der Bauform der Garage sowie von der festgesetzten GRZ einstimmig erteilt wurden. Im Nachgang ebenso noch eine Befreiung hinsichtlich der Kniestockhöhe. Das Landratsamt Nürnberger Land hat diesen Bauantrag mit den Befreiungen im Jahr 2018 dann auch genehmigt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung können die beantragten Befreiungen für das vorliegende Bauvorhaben erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf den Grundstücken Flur- Nummern 711/29 und 711/61 der Gemarkung Rasch am Steingrubenweg im Ortsteil Rasch gem. § 36 Abs. 1 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO ebenso wie die hierfür beantragten notwendigen Befreiungen bezüglich des festgesetzten Geschossigkeit (E+I statt E+U), der Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 1,0 m, der hangseitigen Traufhöhe von 4,17m, des Kniestocks auf 1,445 m und des abweichenden Garagenstandortes. Die für das Bauvorhaben notwendigen und nachgewiesenen 2 Stellplätze sind vor Bezugsfertigkeit herzustellen. Die Auflagen der Fachbehörden sind zu beachten und einzuhalten.