

**STADTRATSSITZUNG NR. 11 AM 12.12.2023**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**4. Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 3421/5, Am Sonnenberg 10**

**Sachverhalt:**

Dem Stadtrat liegt ein Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 3421/5, Am Sonnenberg 10, vor.

Das Grundstück liegt gem. § 30 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnensteige“.

Der vorherige Bauantrag, welcher in der Stadtratssitzung am 26.09.2023 bereits genehmigt wurde, wurde vom Bauherrn wieder zurückgezogen. Der Bauantrag wurde nochmals überarbeitet und liegt nun durch einen komplett neuen Bauantrag vor.

Durch vorliegenden Antrag ist ein dreigeschossiges Wohnhaus (2 Vollgeschosse + Kellergeschoss) mit Walmdach geplant.

An der südlichen Grundstücksecke ist ein Doppelcarport mit begrünem Flachdach geplant. Ebenfalls ist auf der südlichen Seite des Gebäudes ein Balkon vorgesehen, welcher im Erdgeschossbereich als Terrassenüberdachung genutzt werden soll.

Folgende Befreiungsanträge liegen den Planunterlagen bei:

**Stützwand außerhalb der Baugrenze:**

Für die Schaffung eines Lichtschachtes für das Kellergeschoss ist eine Stützwand notwendig, welcher außerhalb des Baufensters liegt. Da es sich hierbei um eine Nebenanlage handelt, ist hierfür eine Befreiung von der Baugrenze erforderlich.

**Nichteinhaltung des Stauraumes für das geplante Doppelcarport:**

Das geplante Doppelcarport erreicht im Mittel einen Stauraum von 4,15 m. An der kürzesten Seite liegt der Abstand von Wand bis zur Grundstücksgrenze bei ca. 2,70 m. Demnach ist der geforderte Stauraum von 3,00 m nicht eingehalten. (Hierzu im Vergleich: Im Bauantrag von September 2023 wurde zwischen Wand und Grundstücksgrenze 2 m Abstand gefordert, sodass die Dachkante 1 m eingerückt im Grundstück war). In den aktuellen Planungen wäre die Dachkante um knapp 2 m eingerückt.

**Nichteinhalten der Dachform des Carports:**

Die Garage ist mit einem Flachdach geplant. Laut Bebauungsplan ist das Flachdach ausgeschlossen. Deshalb wird eine Befreiung beantragt. Das geplante Flachdach wird begrünt. (Siehe Bauantrag September 2023).

**Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Fläche für Garagen:**

Durch den Bebauungsplan sind die Flächen für Garagen festgesetzt. Diese wird durch vorliegende Planung nicht eingehalten. Die festgesetzte Fläche der Garage für dieses Grundstück wäre direkt an der Grenze zum Nachbarn Fl. Nr. 3421/4 vorgesehen. Hier ist jedoch der barrierefreie Eingang geplant (Siehe Bauantrag September 2023).

Farbe der geplanten Dacheindeckung:

Durch den B-Plan ist das Dach mit naturroten Dachziegeln zu errichten. Da das Gebäude mit einer Indach-Photovoltaikanlage geplant ist, sind anthrazitfarbenen Dachziegeln geplant, da diese mit der Anlage harmonischer wirken (Siehe Bauantrag September 2023).

Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung:

Durch die vorliegenden Planunterlagen ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 25 Grad vorgesehen. Lt. Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 38-45 Grad festgesetzt (Siehe Bauantrag September 2023).

Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe an der Traufseite:

Aufgrund des bestehenden Geländes und dem Niveau der beiden Nachbarn ist durch vorliegende Planung eine Wandhöhe an der Traufseite von 6,24 m geplant. Durch Bebauungsplan ist eine max. Wandhöhe von 5,25m + 1,00 m Abgrabung vorgeschrieben. Den Unterlagen liegt ein Vergleich des geplanten Gebäudes hinsichtlich der Einhaltung des B-Plans und den vorgelegten Planunterlagen vor. Aktuell ist die Einstellung des Gebäudes so geplant, dass möglichst wenig abgegraben oder aufgeschüttet werden muss. Bei Einhaltung der Wandhöhe durch den B-Plan und der erlaubten Abgrabung wäre eine Stützmauer zum Nachbargrundstück von über 2 m erforderlich (da das Nachbargrundstück mit dem Geländeniveau höher liegt).

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird laut Berechnungen eingehalten.

Die zwei erforderlichen Stellplätze werden durch das Doppelcarport nachgewiesen.

**Beschluss:**

Dem Stadtrat liegt der Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 3421/5, Am Sonnenberg 10, vor.

Den Befreiungen hinsichtlich der Baugrenze, der Dachform des Carports, der Dachneigung und Dacheindeckung des Wohngebäudes und der überschrittenen Wandhöhe wird zugestimmt.

Der Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung hinsichtlich des nicht eingehaltene Stauraums wird zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

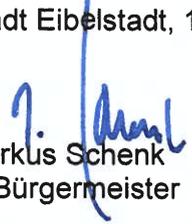
**Einstimmig beschlossen**

**Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16 Persönlich beteiligt: 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Eibelsstadt, 19.12.2023

  
Markus Schenk  
1. Bürgermeister

