

Landratsamt Würzburg · Postfach · 97067 Würzburg

Gegen Postzustellungsurkunde

Unser Zeichen:
FB22-602-BGF-2023-282
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Herr Fiedrich

Telefon: 0931 8003-5428
Fax: 0931 8003-90-5428
E-Mail:
k.fiedrich@lra-wue.bayern.de
Zimmer-Nr. 534

Würzburg, 17.06.2024

Vollzug der Baugesetze;

Maßnahme: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport
Baugrundstück: Eibelstadt, Am Sonnenberg 10, Flurnr. 3421/5
Bauherr:

Anlagen: Kostenrechnung
verschiedene Vordrucke
Bauantragsmappe

Das Landratsamt Würzburg erlässt folgenden

BESCHEID:

1. Das im Betreff genannte Bauvorhaben wird entsprechend den mit Genehmigungsvermerk vom 17.06.2024 versehenen und ggf. mit Roteintrag korrigierten Bauvorlagen genehmigt.
2. Von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brunnensteige" i. d. F. vom 30.09.1996 wird bzgl. der Dachform und Dachneigung für den geplanten Carport, der Baugrenze (Carport), der festgesetzten Einfahrt (Carport), der Dachneigung für das Wohnhaus, der Dachfarbe, der Wandhöhe und der Grundflächenzahl II nach § 31 Abs. 2 BauGB Befreiung erteilt.
3. Von den baurechtlichen Vorschriften des § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze -GaStellV- (zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein) konnte nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV eine Abweichung zugelassen werden.

Hausanschrift
Zeppelinstraße 15
97074 Würzburg
poststelle@lra-wue.bayern.de
www.landkreis-wuerzburg.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
Mo. + Do. 14:00 - 16:30 Uhr

Sie erreichen uns
Buslinie 6 - Frauenlandplatz oder Erthalstraße
Buslinie 10 - Zeppelinstraße oder Erthalstraße
Buslinie 16 - Schlörstraße oder Erthalstraße
Buslinie 34 - Schlörstraße oder Erthalstraße

Behindertenparkplätze und Barrierefreier Zugang
im bzw. über den Innenhof des Landratsamtes

Bankverbindungen
Sparkasse Mainfranken Würzburg
IBAN DE36 7905 0000 0042 2303 83
BIC BYLADEM1SWU

VR-Bank Würzburg eG
IBAN DE92 7909 0000 0006 1817 32
BIC GENODEF1WU1
Gläubiger-ID DE04WUE00000033847

4. Für die Errichtung von Stützmauern im Süden (zur Straße und Carport), im Osten (Nähe Eingangsbereich) und im Westen (Böschung vor Kellerfenster) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen konnte nach § 23 Abs. 5 BauNVO eine Zulassung erteilt werden.
5. Der Anhang ist mit den dort abgedruckten Bedingungen, Auflagen, Begründungen und Hinweisen Bestandteil dieses Bescheides.
6. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.
7. Für diesen Bescheid werden folgende Kosten festgesetzt:

Gebühren:	722,50 Euro
Befreiungen:	700,00 Euro
Abweichungen:	75,00 Euro
<u>Auslagen:</u>	<u>12,48 Euro</u>
Kosten insgesamt:	1.509,98 Euro

GRÜNDE:

I.

Der oben genannte Bauherr hat einen Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Genehmigung für das Bauvorhaben - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport - gestellt.

II.

Das Landratsamt Würzburg ist zum Erlass dieses Bescheides sachlich und örtlich zuständig (Art. 53 Bayerische Bauordnung -BayBO- i. V. m. Art. 3 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz -BayVwVfG-).

Das Vorhaben ist nach Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig. Es widerspricht nicht den im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so dass die Baugenehmigung mit den im Anhang abgedruckten Vorgaben erteilt werden kann (Art. 68 BayBO i. V. m. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Der Baugenehmigungsbescheid hat ab Zustellung eine Geltungsdauer von vier Jahren (Art. 69 BayBO).

Die Kostenfestsetzung beruht auf Art. 1, 2, 6, 8 und 10 des Kostengesetzes i. V. m. Tarif-Nr. 2.I.1/1.24 und Tarif-Nr.2.I.1/1.30 (Abweichung), Tarif-Nr.2.I.1/1.31 (Befreiung) des Kostenverzeichnisses in der derzeit gültigen Fassung.

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg
Burkarderstraße 26
97082 Würzburg.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen bei schriftlicher Einreichung oder Einreichung zur Niederschrift Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

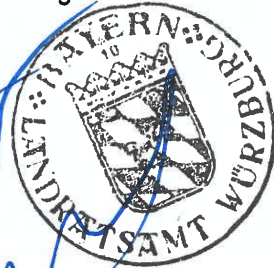
Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit (www.vgh.bayern.de).

Ab dem 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen.

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Friedrich



ANHANG ZUM BAUGENEHMIGUNGSBESCHEID NR: BGF-2023-282

Maßnahme: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport
Baugrundstück: Eibelstadt, Am Sonnenberg 10, Flurnr. 3421/5
Bauherr:

Der Bauantrag wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren bearbeitet. Gemäß Art. 59 Satz. 1 BayBO wurde daher nur geprüft:

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB, den Vorschriften über die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO,
- die beantragten Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Die Einhaltung aller sonstigen, nicht prüfungspflichtigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. AwSV, Artenschutz etc.), insbesondere bauordnungsrechtliche Vorgaben (z. B. Brandschutz etc.), wurde in diesem Verfahren durch das Bauamt nicht geprüft und obliegt allein dem Bauherrn bzw. dem Planer. Für die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben sind Bauherr und Planer selbst verantwortlich. Soweit das Bauvorhaben entgegen diesen sonstigen Vorschriften errichtet wird, können durch das Bauamt entsprechende bauaufsichtliche Maßnahmen (z. B. Baueinstellung, Nutzungsuntersagung, Bußgeldverfahren usw.) eingeleitet werden.

Gemäß den Angaben im Bauantrag liegen für die Nachbargrundstücke Fl.Nr. 2910, 3426/2, 3421/3, 3421/4, 3421/6 keine Zustimmung zu dem Bauvorhaben vor. Ob eine Nachbarbeteiligung erfolgt ist, war im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen. Eventuell vorgebrachte Einwendungen gegen das Bauvorhaben wurden überprüft. Nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung ist den betroffenen Nachbarn daher eine Ausfertigung des Baugenehmigungsbescheides zuzustellen. Die Zustellungsgebühr hat der Antragsteller zu tragen

1. Entscheidung über Nachbareinwendungen (Art. 68 Abs. 2 BayBO):

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe von 5,25 m ist talseitig an der Traufseite zu messen. Diese Festsetzung kam an allen geplanten Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet zu tragen. Der geplante Wohnbaukörper hält die festgesetzten Baugrenzen ein. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Das nachbarliche Interesse ist aufgrund dieser Befreiungen im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Insbesondere werden durch die Erteilung der Befreiungen die schützenswerten nachbarlichen Belange hinsichtlich der Belichtung / Belüftung / Besonnung / Wahrung des nachbarschaftlichen Wohnfriedens nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Schließlich wird auch durch die Befreiungen die Nutzung der Nachbargrundstücke weder unzumutbar erschwert noch werden die Nachbarn erheblichen Immissionen ausgesetzt. Auch werden durch die Befreiungen keine städtebaulichen Missstände eintreten. Das Planungskonzept der Gemeinde bleibt insoweit in seinen Grundzügen erhalten und der Gebietscharakter wird durch die Befreiungen nicht verändert. Demzufolge sind die nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

2. Befreiungen/Abweichungen/Zulassung § 23 Abs. 5 BauNVO/Stauraum

- 2.2 Von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Brunnensteige" i. d. F. vom 30.09.1996 wird bzgl. der Dachform und Dachneigung für den geplanten Carport, der Baugrenze (Carport), der festgesetzten Einfahrt (Carport), der Dachneigung für das Wohnhaus, der Dachfarbe, der Wandhöhe und der Grundflächenzahl II nach § 31 Abs. 2 BauGB Befreiung erteilt. Das Bauvorhaben beinhaltet die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport.
- 2.2.1 Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38 - 45° festgesetzt. Diese Vorgaben werden durch das geplante Flachdach des Carports mit einer Dachneigung von ca. 0° nicht eingehalten. Im Bebauungsplangebiet sind bereits mehrere Flachdächer auf Carports/Garagen vorhanden. Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.
- 2.2.2 Die festgesetzte Baugrenze wird durch den geplanten Carport um ca. 2,10 m nach Süden und Westen überschritten. Der geplante Carport liegt nicht, wie vorgesehen, direkt an der Grenze. Das Hauptgebäude hält die Baugrenzen ein. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.
- 2.2.3 Die in die Garagenfläche festgesetzte Einfahrt (von Westen) wird nicht eingehalten, stattdessen soll die Zufahrt senkrecht direkt von der Straße im Süden erfolgen. Die senkrechte Zufahrt verhindert eine unnötige zusätzliche Versiegelung der Grünfläche. Die geänderte Zufahrt ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.
- 2.2.4 Das Einfamilienhaus ist mit einem flach geneigten Walmdach von 25° geplant. Dieses unterschreitet die festgesetzte Dachneigung von 38 - 45° um 13°. Hierdurch ergibt sich eine geringere Gebäudehöhe. Flachere Dachneigungen lassen sich in der Umgebungsbebauung bereits finden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.
- 2.2.5 Das Dach des Wohnhauses ist mit anthrazitfarbenen Dachziegeln geplant, festgesetzte Dachfarbe ist Naturrot. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.
- 2.2.6 Die im Bebauungsplan festgesetzte talseitige Wandhöhe an der Traufseite von max. 5,25 m wird um ca. 1,00 m überschritten. Die Überschreitung ergibt sich aufgrund der Geländeverhältnisse des Baugrundstückes, eine zweigeschossige Bebauung (EG + OG) ist zulässig und die festgesetzte Wandhöhe wurde im vorliegenden Baugebiet bereits mehrfach befreit. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.
- 2.2.7 Das geplante Bauvorhaben überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO (zulässige GRZ 0,45/geplante GRZ ca. 0,56). Die Überschreitung ergibt sich aufgrund der notwendigen Flächen im Bereich des Carports, der Carportzufahrten und den Zuwegungen zum geplanten Wohnhaus. Die GRZ für das Hauptgebäude wird eingehalten. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiung nicht berührt.

2.3 Zulassung nach § 23 Abs 5 BauNVO

Für die Errichtung von Stützmauern im Süden (zur Straße und Carport), im Osten (Nähe Eingangsbereich) und im Westen (Böschung vor Kellerfenster) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen konnte nach § 23 Abs. 5 BauNVO eine Zulassung erteilt werden. Bei der betreffenden baulichen Anlage handelt es sich um eine Nebenanlage nach § 14 BauNV bzw. um eine Anlage, die nach den Vorschriften der BayBO in den Abstandsflächen zulässig ist oder zugelassen werden kann. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich, so dass die Zulassung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden kann.

2.4 Abweichung Stauraum

Von den baurechtlichen Vorschriften des § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze -GaStellV - (zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein) konnte nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV eine Abweichung zugelassen werden, weil im Mittel die benötigte Stauraumtiefe eingehalten wird. Aufgrund des schrägen Straßenverlaufs wird links am Carport eine Vorraumtiefe von 2,705 m und rechts eine Vorraumtiefe von 5,45 m erreicht, somit ergibt sich im Mittel eine Vorraumtiefe von 4,105 m.

3. Auflagen

- 3.1 Werden bei den Grabungsarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, so ist der Fund der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 BayDSchG).
- 3.2 Für das Bauvorhaben sind 2 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück vor Nutzungsbeginn nachzuweisen.

4. Hinweise

- 4.1 Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen die jeweils erforderlichen technischen Nachweise über Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz erstellt sein.
- 4.2 Folgende Anzeigen sind dem Landratsamt Würzburg vom Bauherrn vorzulegen:
 - mindestens 1 Woche vor Baubeginn die Baubeginnsanzeige,
 - mindestens 2 Wochen vor Aufnahme der Nutzung die Anzeige der Nutzungsaufnahme.

Dabei sind die verbindlich eingeführten Vordrucke zu verwenden.