



## Beschlussvorlage

Vorlagennummer

**088/24**

**Status:** öffentlich

### **BV-Nr. 021-24, Bauvorhaben zu Um- und Anbauten am Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 649, Mühlwiesenstraße 49, St. Georgen-Peterzell**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>02.08.2024</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: <small>Datum der Sitzung</small>	<small>Gremium</small>
25.09.2024	Technischer Ausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Mühlwiesen, 1. Änderung“ wird mit Auflagen erteilt:

1. Befreiung von § 9 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wonach An- und Vorbauten an die Gebäude nur zulässig sind, wenn sie in einem untergeordneten Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch anpassen. Die Befreiung wird mit der Auflage erteilt, dass die Terrasse im Norden um 0,81 m reduziert wird, damit die Terrasse mit der Flucht der bestehenden Treppe endet.  
Mit der Reduzierung der Terrasse wird der hauptsächliche Teil der notwendigen Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück eingehalten.
2. Eine Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überbauung des Leitungsrechts mit der nord-östlichen Ecke der Terrasse wird mit der Reduzierung im Norden mit 0,81 m nicht notwendig.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um 1,55 m Tiefe über eine Länge von 5,05 m, im Süden um 2,40 m Tiefe über eine Länge von 6,65 m, im Westen um 2,00 m Tiefe über eine Länge von 9,50 m und im Nordwesten um 4,50 m Tiefe über eine Länge von 5,00 m.

4. Befreiung von § 12 Ziff. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach die nicht überbaubaren Flächen von jeder Bebauung freizuhalten sind.



---

Michael Rieger  
Bürgermeister

**Sachverhalt:**

Die Stadt St. Georgen wird nach § 53 Abs. 3 LBO zum Bauantrag gehört und hat in diesem Fall das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlwiesen, 1. Änderung“. Befreiungen vom Bebauungsplan werden aufgrund der vorgelegten Planung notwendig.

1. Die Befreiung von § 9 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wonach An- und Vorbauten an die Gebäude nur zulässig sind, wenn sie in einem untergeordneten Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich diesem architektonisch anpassen, wird mit der Auflage einer Reduzierung im Norden um 0,81 m erteilt.
2. Die Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überbauung des Leitungsrechts mit der nord-östlichen Ecke der Terrasse wird nach Rücknahme der Terrasse im Norden nicht mehr notwendig.
3. Die Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der Baugrenze im Norden um 1,55 m Tiefe über eine Länge von 5,05 m, im Süden um 2,40 m Tiefe über eine Länge von 6,65 m, im Westen um 2,00 m Tiefe über eine Länge von 9,50 m und im Nordwesten um 4,50 m Tiefe über eine Länge von 5,00 m, kann erteilt werden.
4. Die Befreiung von § 12 Ziff. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach die nicht überbaubaren Flächen von jeder Bebauung freizuhalten sind, kann erteilt werden.

Zur Erläuterung muss die Planung etwas differenziert erklärt werden. Das bestehende Gebäude hat ein Kellergeschoss, welches fast vollständig im Erdreich verschwindet. Darüber befindet sich ein Untergeschoss, welches nach Westen zum Garten hin als volles Geschoss in Erscheinung tritt. Darüber liegen das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Das Erdgeschoss soll nach Westen hin eine Wohnraumerweiterung bis zur Baugrenze um 1,60 m erhalten. Zusätzlich wird im Erdgeschoss ein Balkon an die Südseite angebaut. Dieser Balkon wird auch im Dachgeschoss an der Südseite erweitert. Diese Wohnraum- und Balkonerweiterungen sind Änderungen eines bestehenden Balkons im Erdgeschoss auf der West- und Südseite und eines kleinen Balkons im Dachgeschoss auf der Südseite.

Zusätzlich wird an das Untergeschoss auf der Westseite eine Terrasse angebaut, welche die komplette Hausbreite plus eine Erweiterung nach Norden mit einer Überdachung in Anspruch nimmt. Diese Erweiterung nach Norden liegt vollständig außerhalb des Baufensters, ragt geringfügig ins Leitungsrecht hinein und löst eine Abstandsflächenbaulast zum Nachbargrundstück hin aus. Die Verwaltung schlägt vor, die nördliche Erweiterung nicht zu befreien, um das Leitungsrecht freizuhalten bzw. mit der Forderung diesen Teil der Terrasse so zu reduzieren, dass die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden kann. Für die

**088/24**

Überschreitungen der Baugrenzen mit dem restlichen Teil der Terrasse nach Westen und der größeren Balkonanlagen nach Süden, können die Befreiungen erteilt werden, auch wenn es sich um keine untergeordneten An- und Vorbauten handelt (Grundfläche bestehendes Wohnhaus = 120 m<sup>2</sup>, An- und Vorbauten durch Wohnraumerweiterung, Balkon und Terrasse = 83,5 m<sup>2</sup>. Die Anbauten bemessen somit knapp zusätzlich 70 % der Grundfläche des bestehenden Hauses).

Insgesamt wird durch das bestehende Gebäude schon fast das komplette Baufenster in Anspruch genommen und jetzt durch die geplanten Erweiterungen wird über diese Grenzen hinaus gebaut. Nach Westen und Süden werden durch diese Anbauten keine Nachbarn beeinträchtigt, sodass diesen Befreiungen zugestimmt werden kann, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Die Überschreitung der Baugrenze nach Norden berührt nachbarliche Belange, macht eine Abstandflächenbaulast erforderlich und würde das Leitungsrecht tangieren.

Mit der Auflage, die Terrasse mit Überdachung im Norden um 0,81 m auf die bestehende Flucht der Treppe zu reduzieren, würde die Befreiung Überbauung des Leitungsrechts hinfällig werden. Auch die nachbarlichen Belange würden weniger stark beeinträchtigt werden, da die notwendige Abstandsfläche von 2,50 m mit 1,73 m auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, die Befreiungen zu den Ziffern 1 bis 4 gemäß Beschlussvorschlag zu erteilen.

.....

.....

#### **Anlagen:**

Lageplan  
Ansichten  
Schnitt B-B  
Schnitt C-C

.....