



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

065/26

Status: öffentlich

BV-Nr. 008-26 Bauvorhaben zum Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Schuppen auf dem Grundstück Flst-Nr. 228, Am Feldweg 34, St. Georgen-Brigach

Amt/Az.: Bauamt / BV 008-26	Erstellungsdatum: <u>08.06.2026</u>
-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
24.06.2026	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Glashöfe“ wird erteilt:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 um 7 % (14 m²).
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil und von Ziffer 1.6.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit dem Schuppen und Gartenlager über 40 m³, obwohl Nebengebäude von mehr als 40 m³ nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind.
3. Befreiung von Ziffer 2.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Unterschreitung des Dachüberstands von mindestens 0,50 m. Geplant ist das Gebäude ohne Dachüberstand.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Die Stadt St. Georgen wird nach § 53 Abs. 3 LBO zum Bauantrag gehört und hat über das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu entscheiden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Glashöfe“. Für folgende Befreiung vom Bebauungsplan ist das Einvernehmen durch den Technischen Ausschuss erforderlich:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 um 7 % (14 m²).
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil und von Ziffer 1.6.4 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit dem Schuppen und Gartenlager über 40 m³, obwohl Nebengebäude von mehr als 40 m³ nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind
3. Befreiung von Ziffer 2.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Unterschreitung des Dachüberstands von mindestens 0,50 m. Geplant ist das Gebäude ohne Dachüberstand.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB war eine Voraussetzung, dass die Grundflächenzahl weniger als 10.000 m² beträgt. Die Summe der zulässigen Grundfläche in WA 1 bis WA 4 betrug im Verfahren 9.609 m². Mit den bisher erteilten Befreiungen von der Grundflächenzahl wurden zusätzlich knapp 80 m² Grundfläche zugelassen, so dass in der Gesamtsumme die Grundflächenzahl weiterhin unter 10.000 m² liegt. Die beantragte Überschreitung um 14 m² erhöht die Grundflächenzahl nur gering, so dass die Befreiung zugelassen werden kann.

Die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit dem Schuppen und Gartenlager über 40 m³ findet an der Grundstücksgrenze zu Flst-Nr. 227 statt. Das Gartenlager wird im UG bis an die Nachbargrenze errichtet. Bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume dürfen ohne eigene Abstandfläche errichtet werden, wenn die Wandhöhe unter 3 m und die Wandfläche unter 25 m² bleibt. Mit einer Wandfläche von 7,8 m² liegt die bauliche Anlage weit unter der zulässigen Fläche. Daher kann die Überschreitung der Baugrenze zugelassen werden.

Die Befreiung für die Unterschreitung des Dachüberstands kann auch zugelassen werden, da es sich um eine besondere Systembauweise des Hausherstellers handelt, der ohne Dachüberstand gefertigt wird. Die Herstellung des Dachüberstands würde zu hohen Mehrkosten für den Bauherrn führen.

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen zu allen drei Befreiungen zu erteilen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

Anlagen:

Lageplan

Ansichten

Schnitte
