
Sachgebiet	Berichterstatter		
604 - Bauordnung	Herr Ruckdeschel		

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.01.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Neubau Garage, zweier Carports und eines Wintergartens sowie einer Pergola mit PV und Anbau eines Windschutzes im Anwesen Schönwalder Weg 1

Anlagen:

Lageplan Neubau Garage, zweier Carports und eines Wintergartens sowie einer Pergola mit PV und Anbau eines Windschutzes im Anwesen Schönwalder Weg 1

Lageplan1 Neubau Garage, zweier Carports und eines Wintergartens sowie einer Pergola mit PV und Anbau eines Windschutzes im Anwesen Schönwalder Weg 1

VORTRAG:

Der Antragsteller plant auf dem oben genannten Grundstück die Errichtung einer Garage, zweier Carports und eines Wintergartens sowie einer Pergola mit PV und Anbau eines Windschutzes.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 140 „Kappel“ der Stadt Selb und ist nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Die Bauvorhaben weichen von den Festsetzungen ab und erfordern die im Folgenden beschriebenen bauplanungsrechtlichen Befreiungen:

- Die Baugrenze des Wintergartenanbaus, der sich über die Breite der Westfassade des Hauptgebäudes erstreckt, wird um 3,65 m überschritten.
- Ferner weichen die Dachform (Festsetzung Satteldach) sowie die Dachneigung (Festsetzung 55° bei eingeschossiger Bauweise) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Für diese Abweichungen bedarf es bauplanungsrechtlicher Befreiungen.

Südlich des Wohnhauses sind auf dem Grundstück eine Garage und zwei Carports mit Flachdach geplant. Die Garage und ein Carport direkt im Anschluss an die bestehende Garagenreihe wurde bereits errichtet. Der zweite, anschließende Carport ist zur Überdachung der bereits befestigten Stellplatzfläche geplant. Die Garage wurde an der Stelle einer früheren Garage mit einer geringen Überschreitung der Baugrenze in östlicher Richtung wiederaufgebaut. Diese Überschreitung kann toleriert werden und bedarf keiner Befreiung. Die beiden Carports befinden sich vollständig außerhalb der Baugrenzen. Deshalb ist hierfür eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Städtebaulich sind die Abweichungen für den Wintergarten und die Carports vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Damit sind die Voraussetzungen für Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben.

Mit der Errichtung des 1.80 m hohen Windschutzes und der Errichtung der nach allen Seiten offenen, nur auf der Dachbalkenlage mit Photovoltaik-Modulen bestückten, Pergola besteht im Übrigen aus bauplanungsrechtlicher Sicht Einverständnis.

ANTRAG:

Die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 -BauGB- hinsichtlich der abweichenden Dachform und Dachneigung des Wintergartens sowie der Lage der beiden Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden gewährt.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.