



A.42

Marlene Jurczak

1. OG, Zi. Nr. 122
 Albrecht-Achilles-Straße 6/8
 91126 Schwabach

Telefon 09122 860-528
 Telefax 09122 860-503
 marlene.jurczak@schwabach.de

12.08.2026

Antrag auf Baugenehmigung Art. 64 BayBO

Az.-Nr.00294/26

Eva und Joachim Strobel

Schwabach, Barbara-Schwab-Straße 17

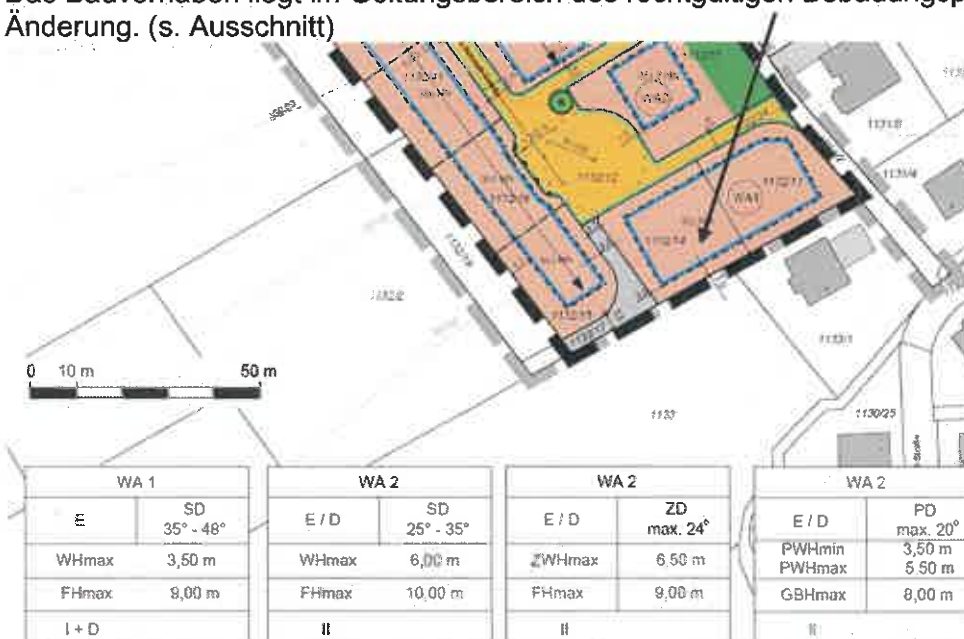
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

Barbara- Schwab-Straße 17**Fl.Nr. 1132/14, Gem. Schwabach****Bebauungsplan S-111-12, 1. Änderung „Am Dillinghof“**Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zum o.g. BauantragAnmerkung der Bauordnung:

Es handelt sich um ein Vorhaben gem. Art. 68 Abs. 2 BayBO (Fiktion).

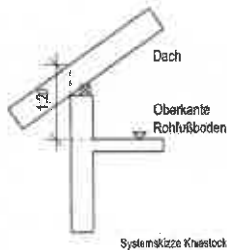
Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht stellt sich der Sachverhalt wie folgend dar:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplanes S-111-12, 1. Änderung. (s. Ausschnitt)



Diese Stellungnahme bezieht sich auf die gestellte Frage, bezüglich der Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe des Hauptgebäudes vom festgesetzt 3,50 m auf 3,90 m. In der Folge wird die festgesetzte Höhe des Kniestocks gem. § II. Abs 1.5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans S-111-12, 1. Änderung überschritten.

„1.5. Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,20 m betragen.“



Es wird eingangs festgestellt, dass einer Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe nach § 31 Abs. 2 BauGB und der festgesetzten Höhe des Kniestocks nicht zugestimmt wird. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes für die Ortsrandlage des Gebietes „Am Dillinghof“ wurde darauf geachtet, dass alle Gebäude an diesem von Westen betrachtet, absoluten Ortsrand, eine harmonische Einheit bilden und Bewahrung des Landschaftsbildes bewirken. Dieses Ziel ergebe sich aus der Planbegründung, die auf diese Ortsrandlage verweise, wegen der nur eine behutsame Erweiterung des bestehenden Wohngebietes zugelassen werden kann.

Das äußert sich in der strikten Anordnung des Baufensters, das wie ein Band entlang der westlichen Grenzen des Gebietes sich vollzieht.

Die Wandhöhe wurde so gewählt, dass sie an dem Ortsrand eine einheitliche Höhe bildet.

Die angeführten Beispiele des Antragstellers beziehen sich auf die Nachbargebäude, die im Kern des Neubaugebietes bzw. schon tiefer im Gebiet an der Brandenburger Str. liegen und nicht direkt am Ortsrand. Sie können nicht als Maßstab bzw. Vergleich herangezogen werden.

Beim o.g. Antrag kann § 31 Abs 3 BauGB sog. „Bauturbo“ „zugunsten des Wohnbaus“ nicht angewandt werden, da dadurch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Darüber hinaus handelt es sich um einen neuen Bebauungsplan, dessen Festsetzung einzuhalten sind.

Aus den o.g. Gründen kann ein gemeindliches Einvernehmen nicht erteilt werden.

Anmerkung

Der Antragsteller hat hierzu mehrere Gründe vorgebracht, die zu der Erhöhung der Wandhöhe führen. Auf diese Begründung wird Bezug genommen.

Der angeführte Vergleich mit dem Baugebiet Wunneleite ist hier nicht relevant, da dort andere städtebauliche Ziele verfolgt werden und diese auf das Gebiet Dillinghof nicht übertragbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Marlene Junczak
Technische Sachbearbeiterin

A.41 Amtsleitung