

Anhang zu
Antrag auf Befreiung mit Begründung
(§ 3 Nr. 9 BauVorIV)
Nr. 3

Bitte nennen Sie die Vorschrift bzw. die Vorschriften oder die örtliche Bauvorschrift bzw. die örtlichen Bauvorschriften, von der/denen abgewichen werden soll:

3.
Bebauungsplan vom 04.08.2026

Bitte beschreiben Sie, inwiefern und inwieweit von der genannten Vorschrift bzw. den genannten Vorschriften abgewichen werden soll:

3.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze wird an vier Stellen überschritten:

A. Am östlichen Rand des Nebengebäudes überschreitet der Dachüberstand die Baugrenze um 65 cm.

B. Am östlichen Rand des Daches am Platz überschreitet die Außenwand die Baugrenze um 47 cm, der Dachüberstand um 123 cm. Das als Teil derselben Dachfigur ausgebildete Vordach der Bushaltestelle überschreitet die Baugrenze ebenfalls.

C. Im Bereich der Nordostecke des ehemaligen Gasthauses überschreiten die Dachüberstände des „Rucksacks“ und des Jahreszeitenraums die Baugrenze um 59 cm.

D. Am östlichen Rand der freistehenden, nicht überdachten Stellplatzanlage wird die Baugrenze durch die Stellplätze um 29 cm überschritten.

Bitte begründen Sie die Notwendigkeit der Abweichung(en):

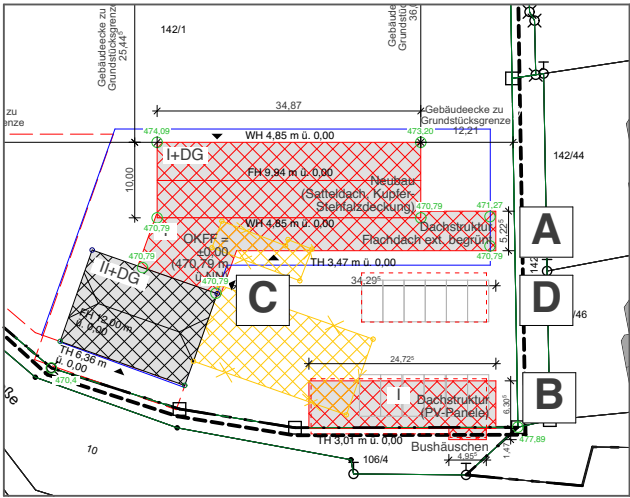
3.
Die Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze beeinträchtigen die städtebaulichen Grundzüge der Planung nicht.

Zu A und B:
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze bleibt der ca. 3 m breite Grün- und Freibereich weitgehend von baulichen Volumen freigehalten. Die vorhandenen Bäume werden erhalten und die räumliche Durchlässigkeit entlang der östlichen Grundstücksgrenze bleibt bestehen. Die Überschreitungen entstehen hier überwiegend durch die bewusst ausgebildeten Dachüberstände und führen nicht zu einer entsprechenden Vergrößerung der eigentlichen Gebäudevolumen.

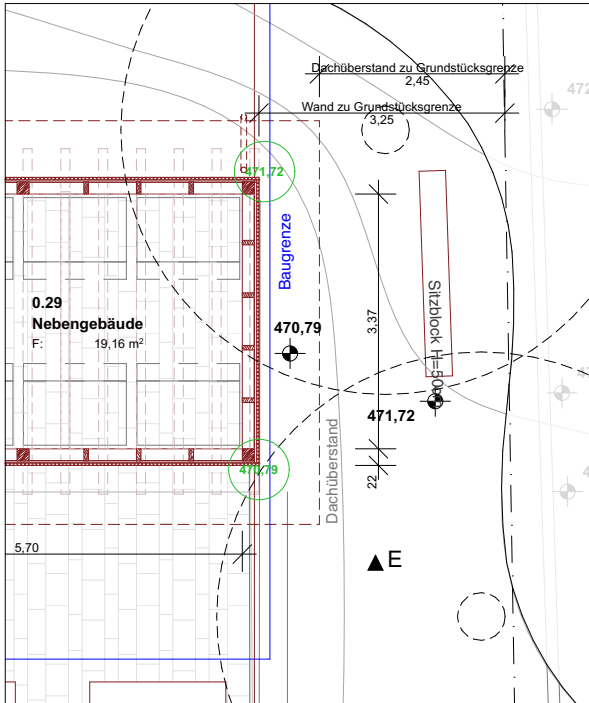
Die auskragenden Dächer sind Bestandteil des architektonischen und freiräumlichen Konzepts der Neuen Dorfmitte. Das „Dach am Platz“ bildet dabei gemeinsam mit dem Vordach der Bushaltestelle eine zusammenhängende Dachfigur, die den Übergang zwischen Gebäude, Dorfplatz und öffentlichem Straßenraum gestaltet. Die Überschreitungen der Baugrenze durch die Dachflächen beeinträchtigen die Freihaltung und räumliche Wirkung des Grünbereichs nicht wesentlich.

Zu C:
Im Übergangsbereich zum ehemaligen Gasthaus entsteht die Überschreitung ebenfalls durch den Dachüberstand. Dieser ist Bestandteil der bewussten gestalterischen Trennung zwischen historischem Bestand und Neubau. Durch das Absetzen der Baukörper bleiben Bestand und Ergänzung als unterschiedliche bauliche Zeitschichten ablesbar. Die Überschreitung verändert die städtebauliche Stellung der Baukörper nicht.

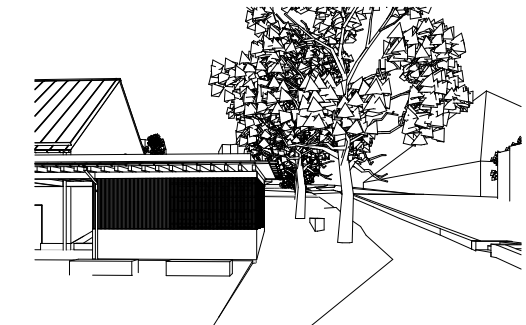
Zu D:
Die Überschreitung der Baugrenze durch die nicht überdachten Stellplätze beträgt lediglich 29 cm. Die Stellplätze werden am östlichen Rand des Grundstücks konzentriert und den gegenüberliegenden überdachten Stellplätzen zugeordnet. Dadurch wird der westlich anschließende Bereich des Dorfplatzes möglichst weitgehend von ruhendem Verkehr freigehalten und steht als zusammenhängender, verkehrsberuhigter und öffentlich nutzbarer Platzbereich zur Verfügung. Die geringfügige Verschiebung der Stellplätze nach Osten unterstützt damit die angestrebte räumliche Gliederung des Dorfplatzes.



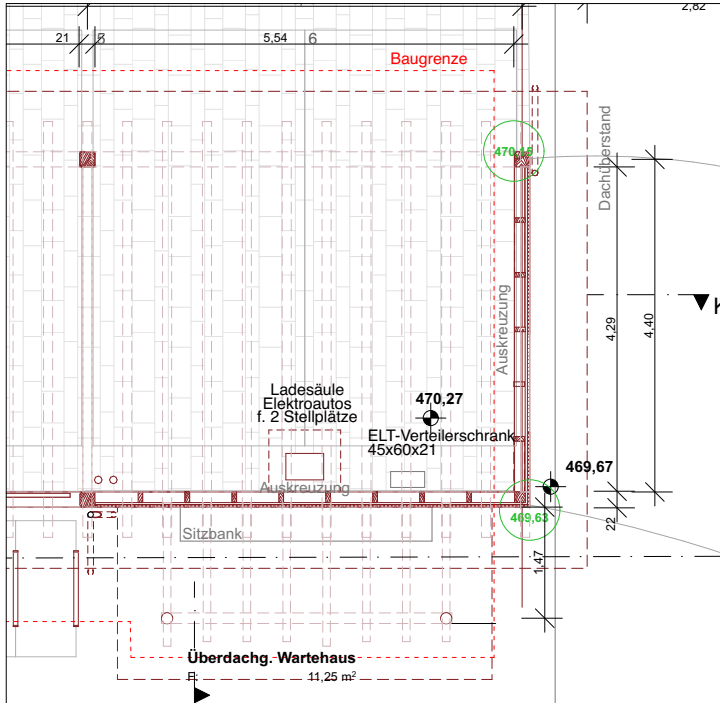
Ausschnitt Lageplan



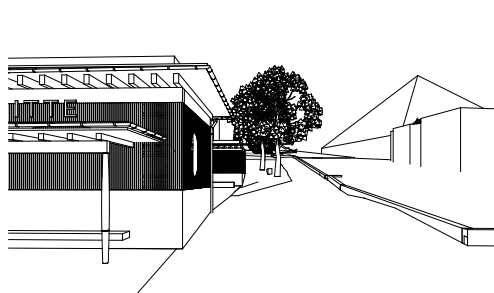
A



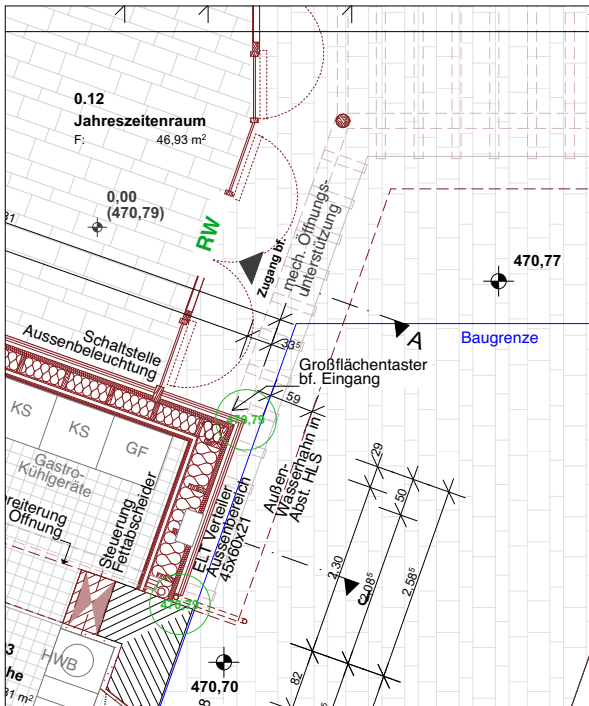
zu A – Nebengebäude von Süden



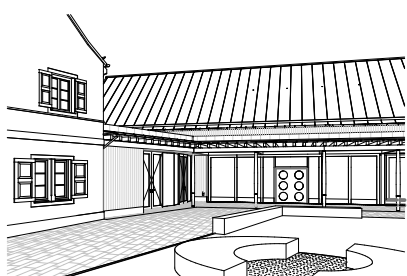
B



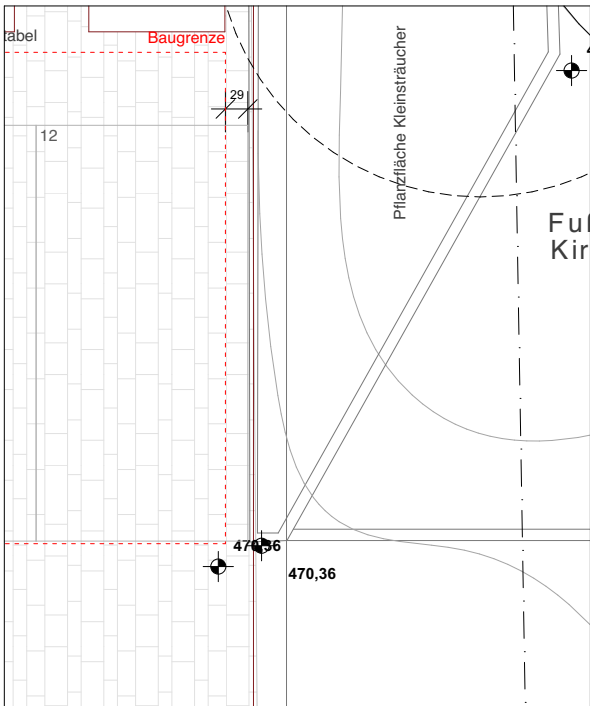
zu B – Zufahrt von Süden



C



zu C – Dachüberstand am Übergang



D

Bauvorhaben	"Neue Mitte Ihrlerstein" Sanierung eines denkmalgeschützten Wirtshauses mit neuer Gastronomie und Wohnung sowie Anbau eines neuen Bürgersaals mit Dorfplatz, Stellplätzen, Biergarten sowie begleitenden Freianlagen.	
Baugrundstück	Nürnberger Straße 10 93346 Ihrlerstein	Gemeinde Ihrlerstein, Gemarkung Walddorf Flur-Nr.: 142/1, 142/41, 142/41, 106/4 ±0,00 m = 470,79 m ü. NN
Bauherr	Gemeinde Ihrlerstein Hauptstraße 15 93346 Ihrlerstein	
Planverfasser	Gruppe030 & Architekturbüro Breitenhuber PartGmbH Frauenplatz B1, 86633 Neuburg a. d. Donau Immanuelkirchstraße 25, 10405 Berlin	t: 0172 1824772 t: 0178 6056563 nim@gruppe030.de
Blattformat	A2 - 594 x 420	
Datum	21.09.26	
Plannummer	NIM-LP4-08.3	
Planinhalt	Baugrenzen	
Maßstab	1:100, 1:500, 1:1000, 1:671,41	