

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-178

Datum: 04.08.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Aufstockung Wohnhaus, energetische Maßnahmen und Errichtung Wärmepumpe  
Baugrundstück: Flst.Nr. 10946 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	12.09.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiungen befürwortet:

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 11 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von 4 %.
  - Ausführung der Dachneigung mit 20°, zulässig wären 18°.
  - Überschreitung zulässigen Kniestockhöhe auf bis zu 1,12 m.
  - Überschreitung der maximal zulässigen Gaubenlänge auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge. Zulässig wäre 1/3 der Gebäudelänge.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 „Grosses Langental“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 2. Vorhaben

Beantragt ist die Wohnraumerweiterung des bestehenden 2-Familienhauses um eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss. Hierzu soll das Dachgeschoss entsprechend ausgebaut werden. Das Bestandsgebäude verfügt derzeit nicht über einen Kniestock. Es ist vorgesehen, das bestehende Satteldach um je eine Dachgaube pro Dachseite zu erweitern. An der Gebäuderückseite soll zur Erschließung des Dachgeschosses eine Außentreppe errichtet werden.

## 3. Städtebauliche Wertung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Beantragt ist die Befreiung zur Überschreitung der GFZ um 11 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Dachneigung von max. 18° fest. Diese soll zur sinnvollen Ausnutzung des Dachgeschosses um 2° überschritten werden.

Die geringen Überschreitungen zeigen sich städtebaulich unbedenklich.

Weiterhin ist die Überschreitung der maximal zulässigen Kniestockhöhen sowie der maximal zulässigen Gaubenlänge beantragt. Die Ausführung eines Kniestockes ist bei zweigeschossigen Gebäuden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die zulässige Gaubenlänge soll an der Gebäuderückseite auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Bei einer Gebäudelänge von 13,49 m entspricht dies einer Gaubenlänge von 9,00 m. An der Talseite soll eine etwas kleinere Dachgaube mit einer Länge von 7,11 m ausgeführt werden. Die zusätzlichen Dachgauben sowie die Errichtung eines kleineren Kniestockes erweisen sich als sinnvolle Ergänzung des Dachgeschosses und stehen in einem angemessenen Verhältnis zu Gebäudelänge und Dachfläche.

Die beantragten Befreiungen zeigen sich städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

## 4. Nachbarteiligung

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-5