

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-251

Datum: 26.10.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Wohnhauserweiterung durch Dachgauben
Baugrundstück: Flst.Nr. 12227 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	20.11.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 87 m², dies entspricht ca. 32 %.
 - Überschreitung des Baufensters mit dem geplanten Balkon an der Südwestseite des Gebäudes.
 - Überschreitung der maximal zulässigen Länge von Dachgauben. Zulässig wäre 1/3 der Dachlänge, geplant sind 2/3 der Dachlänge.
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 Bebauungsplans „Unterdiebach“, 1. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses durch die Ausführung von zwei Dachgauben. Hierdurch soll eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss geschaffen werden. An der Süd-West-Seite des Gebäudes ist außerdem der Abbruch der

vorhandenen Terrassenüberdachung vorgesehen. Im Gegenzug soll an diesem Standort ein Anbaubalkon zu Gunsten der Wohneinheit im Dachgeschoss 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.

Seitens der Stadtverwaltung wird darauf hingewiesen, dass als maßgebende Grundstücksfläche 899 m² anzurechnen sind.

Beantragt ist die Befreiung zur Überschreitung der GFZ um 87 m².

Dem Bebauungsplan liegt die Landesbauordnung in der Fassung des Jahres 1983 sowie die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 zu Grunde.

Aufgrund der heutigen Neuregelung in § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen gelegen sind, nur nach Maßgabe des Bebauungsplans angerechnet. Diese Neuregelung entspricht dem allgemeinen Anliegen des Ordnungsgebers, den Ausbau geeigneter Nichtvollgeschosse – auch aus Gründen des flächen- und kostensparenden Bauens – grundsätzlich zu fördern.

Im Einzelfall können daher gemäß der Überleitungsvorschrift in § 25 c Abs. 2 BauNVO Überschreitungen der GFZ zugelassen werden, wenn beispielsweise eine aussagekräftige Vergleichsberechnung unter Zugrundelegung der aktuell rechtsgültigen gesetzlichen Vorgaben vorgelegt wird.

Seitens des Antragstellers wurde eine entsprechende Vergleichsberechnung unter Zugrundelegung der derzeit rechtsgültigen Fassung der LBO sowie der BauNVO vorgelegt. Diese ergab eine Überschreitung von 15 %. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche Überschreitung.

Darüber hinaus überschreitet der geplante Anbaubalkon die südwestliche Baugrenze auf einer Fläche von ca. 5 m².

Weiterhin ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gaubenlänge beantragt.

Die zulässige Gaubenlänge soll an der Gebäuderückseite auf bis zu 2/3 der Dachlänge überschritten werden.

Die zusätzlichen Dachgauben erweisen sich als sinnvolle Ergänzung des Dachgeschosses und stehen in einem angemessenen Verhältnis zu Gebäudelänge und Dachfläche.

In diesem Zusammenhang wurde seitens des Antragstellers um Befreiung hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl sichtbarer Geschosse an der Bergseite bzw. der Talseite gebeten. Aus Sicht der Stadtverwaltung liegt in diesem Punkt jedoch keine Abweichung vom Bebauungsplan vor, da durch die Errichtung der Dachgauben, unter Beachtung der geplanten Maße, kein weiteres, vollständig sichtbares, Geschoss entsteht.

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

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

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-5