

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2020-033

Datum: 28.01.2020

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Wohnhauserweiterung im Dachgeschoss,  
Baugrundstück: Flst.Nr. 10802 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	13.02.2020	öffentlich

### **Entscheidung:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) mit den nachfolgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl um ca. 23,1 m<sup>2</sup>, entspricht ca. 9,0 %.
- Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem beantragten Anbau um 0,25 m auf 5,23 m Länge.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans „Im Sändel“, 3. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt wird die Erweiterung der Wohnung im Dachgeschoss an der Gebäudesüdostseite des Mehrfamilienwohnhauses.  
Die vorh. Überdachung wird zurück gebaut.

#### **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 wird eine Befreiung vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zur Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 23,1 m<sup>2</sup>.

So ist im Bebauungsplan eine GFZ von 0,55 vorgegeben. In neu erstellten Bebauungsplänen wurden bei 2 VG eine GFZ von 0,70 festgesetzt, zulässig gemäß §17 Baunutzungsverordnung wäre eine GFZ von max. 1,20.

Die Befreiung zeigt sich städtebaulich vertretbar und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

In der Vergangenheit wurden in zahlreichen weiteren Fällen das gemeindliche Einvernehmen zur Überschreitung der zulässigen Nutzungswerte erteilt, auch um eine wirtschaftlichere Ausnutzung von Dachgeschossen zu ermöglichen.

Weiterhin wird eine Befreiung zur Überschreitung der südwestlichen Baugrenze um ca. 0,25 m beantragt.

Die erforderliche Befreiung zeigt sich bezüglich dem Abstand von ca. 13,0 m zum gegenüber liegenden Mehrfamilienwohnhaus städtebaulich unbedenklich.

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

#### **4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 LBO benachrichtigten Angrenzer haben dem beantragten Vorhaben bereits schriftlich zugestimmt.

#### **5. Hinweise**

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Quellen- und Wasserschutzgebiet der Zone III A.

Peter Reichert  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

1-6