

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2021-248

Datum: 25.08.2021

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Wohnhauserweiterung durch Dachanhebung und Balkonverlängerung  
Baugrundstück: Flst.Nr. 12033 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	13.09.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB:

- Überschreitung der Baugrenze mit Teilen des Balkons in einer Tiefe von maximal bis zu ca. 1,00 m auf einer Länge von ca. 3,50 m.

Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB:

- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 18 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von ca. 5 %.

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 „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## **2. Vorhaben**

Beantragt ist der teilweise Umbau des Dachgeschosses, welches bisher lediglich als Speicher genutzt wurde und zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Hierzu sollen Teile des Daches des bestehenden Wohnhauses angehoben werden. Darüber hinaus ist die Erweiterung des vorhandenen Balkons im Erdgeschoss an der Rückseite des Gebäudes mit einem Treppenabgang in den Garten geplant.

## **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 Überschreitung der Baugrenze mit der Balkonverlängerung. Hierbei handelt es sich um eine gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan ausdrücklich zulässige Ausnahme, welche sich städtebaulich unbedenklich zeigt.

Darüber hinaus wird die Überschreitung der GFZ beantragt. Die Anhebung von Teilen des Daches dient einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des bisher als Speicher genutzten Dachgeschosses. Die beantragte Überschreitung in geringem Maße berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes und zeigt sich städtebaulich unbedenklich.

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

## **4. Nachbarbeteiligung**

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

## **5. Hinweise**

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert  
Bürgermeister

## **Anlage/n:**

1-5