

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-129

Datum: 08.06.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Anbau Wintergarten mit Dachterrasse  
Baugrundstück: Flst.Nr. 10860 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	07.07.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:

- Überschreitung der Baugrenze mit dem Wintergarten auf einer Fläche von 6 m<sup>2</sup>.
- Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 16,2 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von 18 %.
- Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um 66 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer Überschreitung von 32,9 %.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 15 „Schlüsselacker-Linkbrunnen“, 4. Teiländerung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Wintergartens mit einer Fläche von 26,4 m<sup>2</sup> auf einer bereits bestehenden Terrassenfläche an der Gebäuderückseite des Doppelhauses. Die Dachfläche des Wintergartens soll künftig als Dachterrasse, angebunden an das Obergeschoss, genutzt 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 Überschreitung der Baugrenze mit einem Teil des geplanten Wintergartens.

Darüber hinaus sind die Überschreitungen der maximal zulässigen GRZ und GFZ beantragt. Der maßgebende Bebauungsplan weist für das Grundstück eine maximale GRZ von bis zu 0,27 sowie eine maximale GFZ von bis zu 0,6 der Grundstücksfläche zu. Vorliegend handelt es sich um ein Doppelhausgrundstück mit geringer Grundstücksfläche. Der Bestand überschreitet die GFZ bereits um ca. 20 %. Hinzu kommt folglich eine weitere Überschreitung von knapp 13 % durch den Wintergarten.

Die ursprüngliche Baugenehmigung zur Errichtung des Doppelhauses bezog sich zum damaligen Zeitpunkt auf das Gesamtgrundstück, auf welchem die Doppelhäuser errichtet wurden. Als maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wurde folglich das Gesamtgrundstück herangezogen.

Im Nachhinein wurde das Grundstück geteilt. Dem vorliegenden Grundstück wurde die deutlich kleinere Grundstückshälfte zugeschlagen, weshalb sich eine Überschreitung der GFZ mit dem Bestandsgebäude automatisch ergab.

Das Baugrundstück befindet sich im reinen Wohngebiet. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1980 erlassen. Heutzutage erweist sich eine höhere Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke als üblich, dies wird ebenfalls durch die Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterstützt.

Das Bauvorhaben entspricht den aktuellen Vorgaben des § 17 BauNVO.

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

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 vorgetragen.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

1-4