

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-214

Datum: 22.09.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Umbau Einfamilienwohnhaus und Neubau einer Gaube
Baugrundstück: Flst.Nr. 859 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2022	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 der Terrasse auf einer Fläche von ca. 18 m².
- Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 6,9 m², dies entspricht einer Überschreitung von 10 %.
- Überschreitung der Stützmauerhöhe zur Errichtung der Terrasse um 0,90 m. Zulässig wäre eine maximale Höhe von 1,40 m, geplant ist eine Höhe von bis zu 2,30 m.
- Überschreitung der maximalen Länge der Dachgaube um 0,47 m. Zulässig wäre vorliegend eine maximale Länge von 2,53 m, geplant ist eine Länge von 3,00 m.
- Unterschreitung des Mindestabstandes der Dachgaube zum Ortgang um bis zu 0,48 m. Zulässig wäre ein Mindestabstand von 1,50 m, geplant sind nordwestlich 1,02 m und südöstlich 1,03 m Abstand der Gaube zum Ortgang.

Klimarelevanz:

Obliegt dem Antragsteller.

Sachverhalt / Begründung:

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Str.“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung einer Dachgaube an der Nordostseite des bestehenden Satteldaches sowie die Erweiterung der bestehenden Terrasse an der Südwestseite des Wohnhauses. Darüber hinaus sind mehrere Umbauten im Innern des Bestandsgebäudes sowie der Einbau von Dachfenstern vorgesehen.

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 der Terrasse an der Gebäuderückseite.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der maximal zulässigen GRZ beantragt. Der maßgebende Bebauungsplan weist für das Grundstück eine maximale GRZ von bis zu 0,6 der Grundstücksfläche aus.

Vorliegend handelt es sich um ein Reihenhaushausgrundstück mit sehr geringer Grundstücksfläche. Die Bestandsbebauung überschreitet die GRZ bereits, da sich die ursprüngliche Baugenehmigung zur Errichtung der Reihenhäuser zum damaligen Zeitpunkt auf das Gesamtgrundstück, auf welchem die Reihenhäuser errichtet wurden, bezog. 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 der verhältnismäßig kleinste Grundstücksteil zugeschlagen, weshalb sich eine Überschreitung der GRZ mit dem Bestandsgebäude automatisch ergab. Nun soll die GRZ durch die geplante Terrassenerweiterung um weitere 6,9 m² überschritten werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist darüber hinaus die Errichtung einer Stützmauer im Bereich der Terrassenerweiterung in Höhe von ca. 2,30 m erforderlich. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die maximal zulässige Stützmauerhöhe jedoch nur 1,40 m.

Weiterhin wird die Überschreitung der maximalen Gaubenlänge sowie deren Abstand zum Ortsgang beantragt. Laut dem maßgebenden Bebauungsplan sind Dachgauben bis zu ½ der Gebäudelänge mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortsgang zulässig.

Das bestehende Gebäude weist jedoch lediglich eine Gebäudelänge von 5,05 m auf. Zur wirtschaftlicheren Ausnutzung des Dachgeschosses ist daher die Errichtung einer Dachgaube mit einer Länge von 3,00 m beantragt.

Die aufgeführten Befreiungen zeigen sich 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:

1-3