

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-272

Datum: 29.11.2022

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Ausbau Dachgeschoss, energetische Maßnahmen und Errichtung Wärmepumpe
- geänderte Planung -
Baugrundstück: Flst.Nr. 10946 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	12.01.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
 - Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 38 m², dies entspricht einer Überschreitung von 14 %.
 - Überschreitung zulässigen Kniestockhöhe um 1,00 m, auf insgesamt 1,00 m an der Talseite sowie um 0,50 m, auf insgesamt 1,00 m an der Bergseite.
 - Überschreitung der Baugrenze um ca. 7 m² mit der Treppe zum Dachgeschoss.
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. Ausgangslage

Das Vorhaben war bereits Gegenstand von Beratungen des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 12.09.2022. In dieser Sitzung wurde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben nicht erteilt. Zwischenzeitlich wurden geänderte Planunterlagen vorgelegt.

Die Dachneigung sowie die Länge der geplanten Dachgauben wurden auf das gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässige Maß zurückgenommen.

2. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 38 „Grosses Langental“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3. Vorhaben

Beantragt ist die Wohnraumerweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses um eine weitere Wohneinheit im Dachgeschoss. Hierzu soll das Dachgeschoss entsprechend ausgebaut werden. Das Bestandsgebäude verfügt derzeit nicht über einen Kniestock. Es ist vorgesehen, das bestehende Satteldach um je eine Dachgaube pro Dachseite zu erweitern. An der Gebäuderückseite soll zur Erschließung des Dachgeschosses eine Außentreppe errichtet werden.

4. 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 Befreiung zur Überschreitung der GFZ um ca. 38 m².

Dem Bebauungsplan liegt die Landesbauordnung in der Fassung des Jahres 1964 sowie die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 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.

Vorliegend wird eine Überschreitung der GFZ um 14 % erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich verträgliche Überschreitung. Weiterhin wurde seitens des Antragstellers eine entsprechende Vergleichsberechnung unter Zugrundelegung der derzeit rechtsgültigen Fassung der LBO sowie der BauNVO vorgelegt.

Demzufolge wäre, unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsgrundlagen, keinerlei Überschreitung der GFZ mehr gegeben.

In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, dass für das vorliegende Plangebiet mit Beschluss vom 26.07.2018 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen wurde.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der maximal zulässigen Kniestockhöhe sowie die Überschreitung der Baugrenze mit der Treppe beantragt. Die zusätzlichen Dachgauben sowie die Errichtung eines kleineren Kniestockes erweisen sich als sinnvolle Ergänzung des Dachgeschosses im Sinne einer Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum im Bestand und stehen in einem angemessenen Verhältnis zu Gebäudelänge und Dachfläche.

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