

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-192

Datum: 24.08.2023

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Umbau Zweifamilienhaus in Dreifamilienhaus mit Dachgaube und Anbau Windfang

Baugrundstück: Flst.Nr. 90/3 der Gemarkung Brombach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und die folgenden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um weitere 4 m<sup>2</sup> (im Bestand bereits 7 m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer Überschreitung von ca. 6 %.
  - Überschreitung der westlichen Baugrenze mit Teilen der Außentreppe.
  - Überschreitung der maximal zulässigen Gesamtlänge von Dachgauben um ca. 1,90 m.
  - Unterschreitung des erforderlichen Abstands der Dachgaube zum Ortgang auf ca. 1,40 m, zulässig wären ca. 2,70 m.
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 Nr. 52 „Oberdorf – Unterm Buskopf“, 1. Änderung, Erweiterung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### 2. Vorhaben

Beantragt ist der Umbau eines bestehenden Zweifamilienhauses am Ortsrand. Künftig sollen in dem Gebäude drei Wohneinheiten Platz finden. Hierzu ist die Errichtung einer Dachgaube an der Westseite des Satteldachs geplant. Außerdem soll zur Erschließung des Dachgeschosses eine Außentreppe mit Podest ausgeführt werden, während im Erdgeschoss ein Windfang errichtet werden soll.

### 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 GRZ. Bereits im Bestand wird die GRZ überschritten. Es handelt sich jedoch um eine geringfügige Überschreitung, welche im dortigen Siedlungsrandbereich städtebaulich vertretbar ist.

Darüber hinaus überschreitet die geplante Außentreppe, welche der Erschließung des Dachgeschosses dient teilweise die hintere Baugrenze.

Außerdem ist eine Befreiung zur Überschreitung der Gesamtgaubenlänge beantragt. Der maßgebende Bebauungsplan lässt Dachgauben bis maximal  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge zu. Dies entspricht vorliegend einer Länge von ca. 6,50 m. Die bereits bestehende Dachgaube, welche künftig den Zugang zum Dachgeschoss darstellen soll, weist eine Gaubenlänge von 2,79 m auf. Die zusätzlich geplante Gaube soll mit einer Länge von 5,63 m errichtet werden.

Aufgrund der Zwangspunkte durch die bereits vorhandene Gaube ist darüber hinaus eine Abweichung des festgesetzten Abstands zum Ortsgang erforderlich. Zulässig wäre ein Abstand von 2,60 m, geplant wird ein Abstand von ca. 1,40 m.

Die geplante Dachgaube erweist sich als sinnvolle Ergänzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und steht in einem angemessenen Verhältnis zu Gebäudelänge und Dachfläche.

Die beantragten Befreiungen zeigen sich städtebaulich unbedenklich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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

**4. Hinweise**

Der maßgebende Bebauungsplan setzt unter Punkt 1.8 des schriftlichen Teils fest, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebiets der Zone III.

Peter Reichert  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

1-5