

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-196

Datum: 28.08.2023

Beschlussvorlage Bauvorhaben

Bauantrag: Anbau Wintergarten an bestehendes Wohnhaus
Baugrundstück: Flst.Nr. 10951 der Gemarkung Eberbach

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	11.09.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 befürwortet:
 - Zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um ca. 10 m², dies entspricht einer Überschreitung von ca. 6 %.
 - Zusätzliche Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um ca. 10 m², dies entspricht einer Überschreitung von ca. 3 %.
 - Ausführung des Wintergartens mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 22°, zulässig wären Satteldach bis 18° oder Flachdach.
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. 38 „Grosses Langental“, 2. Änderung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

2. Vorhaben

Beantragt ist die Wohnraumerweiterung im Untergeschoss des bestehenden Zweifamilienhauses mittels Anbaus eines Warmwintergartens an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Der Wintergarten ist mit einer Grundfläche von ca. 10 m² geplant. Als Dachform soll ein Pultdach zur Ausführung kommen.

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 Befreiung zur Überschreitung der GRZ sowie der GFZ um jeweils 10 m². Das Maß der baulichen Nutzung wird bereits im Bestand überschritten.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan als zulässige Dachformen ein Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 18° oder alternativ ein Flachdach fest. Geplant ist vorliegend die Ausführung eines Pultdachs mit einer Dachneigung von 22°, da der Anbau lediglich eingeschossig ausgeführt werden soll und somit eine sinnvolle Angliederung an den Hauptbaukörper gewährleistet werden kann.

Die geringen Überschreitungen zeigen sich städtebaulich unbedenklich und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

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

4. Hinweise

Die direkten Angrenzer des Bauvorhabens haben bereits vorab Bereitschaft zur Übernahme der erforderlichen Abstandsflächenbaulast gezeigt.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-3