

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2023-284

Datum: 24.11.2023

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Errichtung von vier Dachgauben  
Baugrundstück: Flst.Nr. 12063 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	14.12.2023	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

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

- Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um 45,5 m<sup>2</sup>, dies entspricht ca. 14,6 %.
- Überschreitung der maximalen Gaubenlänge von 1/2 der Gebäudelänge auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge.
- Unterschreitung des Mindestabstands zum Ortgang auf bis zu 0,54 m, zulässig wäre 2,60 m.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

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

Das Vorhaben liegt im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 21 „Brunnengarten-Heuacker“, 6. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung von je zwei Dachgauben an der Gebäudevorderseite sowie an der Gebäuderückseite.

### 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 maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um 14,6 %. Hierbei handelt es sich um eine Überschreitung in vertretbarem Maß, welche sich in die umliegende Bestandsbebauung einfügt.

Darüber hinaus ist die Überschreitung der gemäß dem Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Gaubenlänge sowie eine Unterschreitung des einzuhaltenden Abstands zum Ortgang beantragt.

Im vorliegenden Fall wäre eine Gaubenlänge von bis zu maximal 6,49 m zulässig. Diese soll an der Nord-West-Seite des Gebäudes um 2,16 m auf bis zu 8,65 m zum Zweck einer wirtschaftlicheren Ausnutzung des Dachgeschosses überschritten werden. An der Straßenseite liegt lediglich eine Überschreitung von 0,51 m auf ca. 7,00 m vor.

Mit den Gauben wäre laut den Festsetzungen des Bebauungsplans außerdem ein Abstand von mindestens 1/5 der Gebäudelänge zum Ortgang einzuhalten. Dies entspräche vorliegend 2,60 m. Aufgrund der Raumaufteilung im Dachgeschoss, kann dieser Festsetzung jedoch nicht gefolgt werden, weshalb eine Abweichung auf bis zu 0,54 m beantragt wird.

Die geplanten Dachgauben erweisen sich in ihrer gewählten Größe (bis zu maximal 2/3 der Gebäudelänge), Gestaltung und Ausformung als verträgliche Erweiterung des vorhandenen Satteldachs und zeigen sich städtebaulich vertretbar.

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

### 4. Hinweise

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Wasser- und Quellenschutzgebietes der Zone IIIA.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### Anlage/n:

1-5