

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2024-077

Datum: 15.04.2024

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Wintergartenanbau an bestehendes Wohnhaus und Carportneubau  
Baugrundstück: Flst.Nr. 318/1 der Gemarkung Brombach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>		<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	25.07.2024	öffentlich	Beratung und Beschlussfassung

### **Beschlussvorlage:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befürwortet:
  - Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 4,20 m<sup>2</sup>, dies entspricht ca. 1,3 %.
  - Überschreitung des Baufensters mit dem Wintergarten auf einer Fläche von 14,1 m<sup>2</sup>.
  - Unterschreitung des festgesetzten Straßenabstand von mindesten im Mittel 5,00 m.
  - Ausführung des Wintergartens mit einem Pultdach anstelle eines Satteldachs.
2. Die bereits teilweise erfolgte Ausführung des Bauvorhabens, ohne vorherige Einholung der baurechtlichen Genehmigung, ist zu missbilligen.
3. 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 Bebauungsplans „Obere Thörnswiese“, 2. Änderung und Neufassung und ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

## 2. Vorhaben

Beantragt ist die Errichtung eines Wintergartens als Anbau an das bestehende Wohnhaus mit einer Grundfläche von 28,92 m<sup>2</sup> zur Wohnraumerweiterung sowie der Neubau eines Carports in Holzbauweise mit einer Grundfläche von 41,83 m<sup>2</sup>. Wintergarten und Carport sollen mit einem Pultdach ausgeführt werden.

## 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 werden mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans:

Mit dem Bauvorhaben wird die Grundflächenzahl (GRZ) um 4,20 m<sup>2</sup> bzw. 1,3 % überschritten.

Überdies wird mit dem Wintergarten das Baufenster um 14,1 m<sup>2</sup> überschritten. Weiterhin ist für den Carport eine Befreiung von Zi. 1.7 der textlichen Festsetzungen notwendig, da der erforderliche Abstand zur Straße von 5,00 im Mittel nicht eingehalten wird (4,09 m). Außerdem ist für den Wintergarten anstelle des festgesetzten Satteldaches ein Pultdach vorgesehen.

Die Überschreitungen zeigen sich städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Auch fügt sich das Pultdach des Wintergartens aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein.

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

Peter Reichert  
Bürgermeister

## Anlagen:

1-2