

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 30.01.2025

**Abbruch und Neubau des Dachgeschosses und der Doppelgarage, Anbau eines Wintergartens, Fl.St. 3963/2, Birkenweg 5, Auenstein**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 11.02.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 11.02.2025
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
./.	

**Befangenheiten:**

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Abbruch und Neubau des Dachgeschosses sowie der Doppelgarage und dem Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.St. 3963/2, Birkenweg 5 in Auenstein wird erteilt.

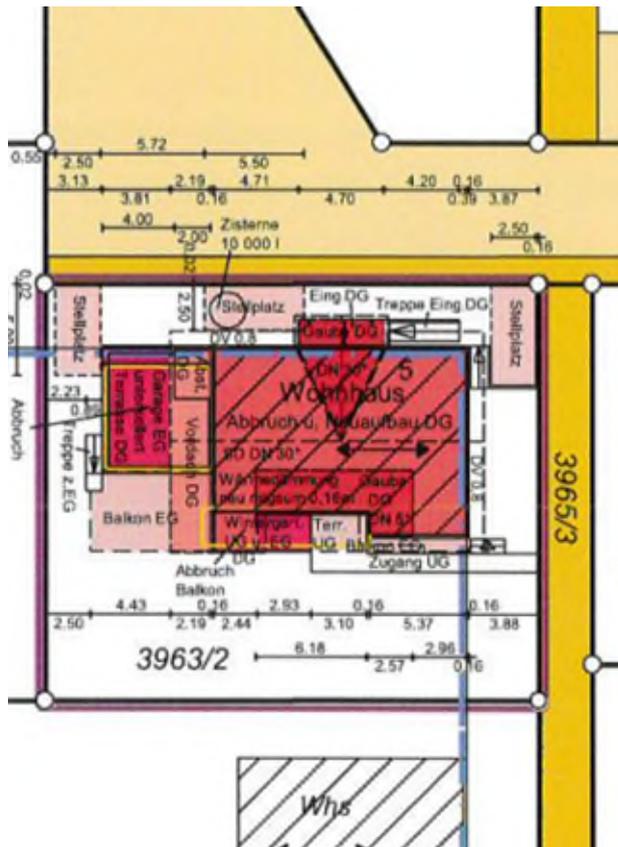
**Sachvortrag:**

Die Bauherren planen auf dem Fl.St. 3963/2, Birkenweg 5 in Auenstein den Abbruch der vorhandenen Doppelgarage und des Dachgeschosses, den Neubau einer Doppelgarage sowie den Neuaufbau des Dachgeschosses und einen Wintergartenanbau an das Unter- und Erdgeschoss. Außerdem ist eine Sanierung der Außenfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem vorgesehen. Hierzu wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Die vom Baurechtsamt nachgeforderten Unterlagen sind am 22.01.2025 bei der Gemeinde eingegangen. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück Fl.St. 3963/2 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hundsweinberg II/Hundsweinberg-Steinhälde - 2. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die von dem Bauvorhaben beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) ist als zulässig zu beurteilen.

## Lageplan



Der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze fest, die zum einen auf der nordöstlichen Seite von der Außentreppe, über die der Eingang ins Dachgeschoss erfolgen soll, und zum anderen an der Nordseite von dem geplanten Quergiebel überschritten wird. Es ist über eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu entscheiden. Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Im Geltungsbereich des einschlägigen Bebauungsplans gibt es bereits zahlreiche Überschreitungen der Baugrenze (z. B. Steinhölde 62, Weinbergstraße 28). Die Verwaltung hält die Abweichung für städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 fest, die von dem geplanten Bauvorhaben um 0,05 überschritten wird. Für die Überschreitung bedarf es einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ um 0,05 als geringfügig zu beurteilen und gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich vertretbar ist.

Außerdem gibt der Bebauungsplan die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor. Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 stammt, ist für die Berechnung der GFZ im vorliegenden Fall die BauNVO in der Fassung von 1977 zugrunde zu legen. Damals wurde die Geschossfläche gem. § 20 Abs. 2 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Ebenso wurden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitgerechnet.

Durch die Mitrechnung der Aufenthaltsräume samt dazugehöriger Treppenräume ergibt sich eine Überschreitung der GFZ um 0,017 auf 0,517. Die Überschreitung ist nach Einschätzung der Verwaltung als geringfügig und gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als städtebaulich vertretbar anzusehen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für eine

Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen damit vor. Zudem würde es bei Berechnung der Geschossfläche nach der heutigen BauNVO zu keiner Überschreitung der GFZ kommen, da die Geschossfläche seit 1990 grundsätzlich nur noch nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird.

Im Übrigen hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Abbruch und Neubau des Dachgeschosses sowie der Doppelgarage und dem Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.St. 3963/2, Birkenweg 5 in Auenstein wird erteilt.